

## Kan feitelijk gebruik de kadastrale erfgrens herschrijven?

ECLI:NL:RBNHO:2026:2924



### Inleiding

Dit vonnis van de Rechtbank Noord-Holland laat zien hoe complex burengeschillen kunnen worden wanneer oude, informeel geregelde situaties botsen met het moderne burenenrecht. De zaak draait om een gesplitste boerderij, een schuur die deels op beide percelen staat, en afspraken die ruim twintig jaar geleden tussen de toenmalige eigenaren zijn gemaakt.

De rechtbank moet laveren tussen formele eigendomsverhoudingen, feitelijk bezit, redelijkheid en billijkheid en de praktische leefbaarheid tussen burenen. Het resultaat is een genuanceerde beslissing waarin verjaring, hinder, ladderrecht en erfafscheiding samenkomen en waarin de historische context zwaar meeweegt.

### Verjaring en de vaststelling van de erfgrens

De rechtbank moest bepalen waar de erfgrens loopt tussen twee percelen die ooit één boerderij vormden. Hoewel de kadastrale grens formeel leidend zou zijn, blijkt dat de feitelijke situatie sinds 2001 anders is. De toenmalige eigenaren hebben destijds afgesproken de erfgrens praktisch te verleggen.

Zij plaatsten een scheidingswand in de schuur en verdeelden ook de naastgelegen vlonder. Vanaf dat moment gebruikte de eigenaar van het huidige perceel aan de zijde van eisders dit deel van de schuur en vlonder als ware hij eigenaar. De rechtbank stelt vast dat dit gebruik ondubbelzinnig, exclusief en voor iedereen zichtbaar was. Daarmee is sprake van bezit in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Omdat dit bezit meer dan tien jaar onafgebroken heeft geduurd, is verkrijgende verjaring voltooid. Het gevolg is dat een deel van de schuur en de vlonder eigendom is geworden van de rechtsvoorganger van eisders en nu tot hun perceel behoort. De rechtbank verklaart dit voor recht.

### De sloop van de schuur en de rol van redelijkheid en billijkheid

Hoewel eisders eigenaar zijn van een deel van de schuur, kunnen zij niet verhinderen dat de buurman zijn eigen deel sloopt en een nieuwe schuur bouwt. De schuur verkeerde al bij de splitsing in slechte staat en de oorspronkelijke eigenaren hadden afgesproken dat een nieuwe schuur gezamenlijk zou worden gerealiseerd.

De rechtbank benadrukt dat de percelen vroeger één geheel vormden en dat de huidige burenenrechtelijke verhoudingen pas later zijn ontstaan. Vanuit redelijkheid en billijkheid moeten eisders meewerken aan de sloop van het deel van de schuur dat op het perceel van de buurman staat. Wel krijgen zij extra tijd om te beslissen of zij hun eigen deel van de schuur willen behouden en zo ja, om dat deel constructief te scheiden.

### De kapschuur en de grenzen van onrechtmatige hinder

Eisders vinden dat de door de buurman geplaatste kapschuur hun uitzicht belemmert en onderhoud aan hun gevel onmogelijk maakt. De rechtbank volgt dit niet. Het betreffende boerenraam bestond al bij de splitsing en staat dicht op de erfgrens. Daardoor kan de buurman binnen twee meter geen bouwwerken plaatsen die onredelijke hinder veroorzaken. Toch is daarvan geen sprake.

De kapschuur staat niet recht voor het raam, maar ernaast. Het uitzicht wordt slechts beperkt beïnvloed en het licht wordt niet wezenlijk weggenomen. Bovendien kunnen eisders geen aanspraak maken op vrij uitzicht, omdat dit de privacy van de buurman onevenredig zou beperken. Ook het argument dat onderhoud onmogelijk is, slaagt niet: de gevel en dakgoot zijn nog steeds bereikbaar, al vergt dat enige moeite. Dat is volgens de rechtbank niet onredelijk.

### **Beplanting en hinder binnen 50 centimeter van de gevel**

Eisers willen dat de buurman beplanting verwijdert die binnen 50 centimeter van hun gevel staat. De rechtbank wijst dit af. De aanwezigheid van een hortensia en blauwe regen is op zichzelf niet onrechtmatig, mede gezien de historische situatie en het ontbreken van schade. Wel geldt dat beplanting niet voor de boerenramen mag groeien, maar bij de bezichtiging bleek dat inmiddels niet meer het geval te zijn. De rechtbank gaat ervan uit dat de buurman dit zo houdt.

### **Ladderrecht en toegang tot het erf van de buurman**

Het ladderrecht speelt een belangrijke rol. Eisers willen toegang tot het erf van de buurman om onderhoudswerkzaamheden uit te voeren, zoals het leggen van de dakgoot, snoeien van klimop en het laten wassen van ramen. De buurman had eerder glazenwassers weggestuurd en WhatsApp-communicatie geblokkeerd. De rechtbank stelt vast dat artikel 5:56 BW hem verplicht dit gebruik toe te staan wanneer het noodzakelijk is, mits tijdig en behoorlijk aangekondigd. Daarom wordt een duidelijke regeling opgelegd: eisers moeten minimaal 72 uur van tevoren schriftelijk melden welke werkzaamheden plaatsvinden, hoe lang deze duren en wie ze uitvoert. De buurman moet vervolgens toegang verlenen, op straffe van een dwangsom.

### **De schutting langs de juridische erfgrens**

De buurman mag een schutting plaatsen langs de juridische erfgrens, die door de verjaring afwijkt van de kadastrale grens. Eisers hebben hiertegen geen inhoudelijk verweer gevoerd. De schutting mag worden geplaatst vanaf de oostelijke punt van de stolp tot aan de sloot.

### **Wenk voor de praktijk**

Deze uitspraak laat zien hoe sterk feitelijk bezit kan doorwerken in verjaringskwesties. Zodra burens praktische afspraken maken die afwijken van de kadastrale grens en die afspraken jarenlang zichtbaar worden uitgevoerd, kan dat leiden tot eigendomsverschuiving zonder notariële levering. Voor de praktijk is het daarom essentieel om informele afspraken over erfgrenzen, gebruik van gebouwen of grond altijd schriftelijk vast te leggen en bij voorkeur notarieel te borgen.

Daarnaast toont de uitspraak dat burensrechtelijke verhoudingen sterk worden beïnvloed door redelijkheid en billijkheid, vooral bij gesplitste erven met een gedeelde geschiedenis.

Heldere communicatie, structurele afspraken en zorgvuldig beheer van grenssituaties voorkomen dat praktische oplossingen uit het verleden uitgroeien tot juridische conflicten in het heden.

**BDS Advocatuur**  
[info@bdsadvocatuur.nl](mailto:info@bdsadvocatuur.nl)  
Stadsplateau 27  
3521 AZ Utrecht



**B/DS™**