

GRENSGESCHIL

In mijn praktijk krijg ik soms te maken met een burengeschil over de precieze grens tussen twee ligplaatsen of tuinen bij ligplaatsen. Beide burenen claimen het gebruiksrecht over een stuk water of tuin. Hoe los je dat op?

We gaan uit van de volgende situatie. Twee woonboten liggen naast elkaar met aan elkaar grenzende tuinen. De eigenaren van de boten zijn geen eigenaar van het water en het land. Ze hebben elk een – al dan niet stilzwijgende – afspraak met de grondeigenaar dat zij het water en het land mogen gebruiken, zonder dat dat precies is omschreven. De burenen willen duidelijkheid over welke grond of welk stuk water zij precies mogen gebruiken. De grondeigenaar spreekt zich daar niet over uit. Als de grondeigenaar al dan niet op verzoek de grens bepaalt, zullen de gebruikers zich daar meestal bij moeten neerleggen, of er nu huur wordt betaald of niet. Een verschil van mening met de grondeigenaar valt buiten het bereik van dit stukje.

WIE STELT MOET BEWIJZEN

Tussen twee burenen was een geschil ontstaan over de grenslijn tussen hun tuinen. De grond was eigendom van de gemeente en die koos geen partij in het geschil. Buur A had een carport gebouwd, buur B claimde het gebruiksrecht van de grond daaronder en stapte naar de rechter. Het kwam tot een procedure. Beslissend voor de omvang van hun gebruiksrecht was volgens de rechter 'de feitelijke gebruikssituatie zoals die was toen zij, dan wel hun rechtsvoorgangers, hun tuin in gebruik namen'. Op zich een duidelijk criterium. De volgende stap is hoe die 'gebruikssituatie' bepaald moet worden. Wie bewijst wat? De hoofdregel van het bewijsrecht luidt dat degene die iets stelt, dat ook moet bewijzen. Dus moest buur B bewijzen dat hij en niet buur A het gebruiksrecht had van de grond onder de carport. Hij moest dus bewijzen dat hij (of de vorige eigenaar van zijn boot) oorspronkelijk dat stukje grond in gebruik had genomen, en niet buur A het gebruiksrecht had van de grond onder de carport. Hij moest dus bewijzen dat hij (of de vorige eigenaar van zijn boot) oorspronkelijk dat stukje grond in gebruik had genomen, en niet buur A. In dit geval is hem dat niet gelukt. Zijn eis werd door de rechtbank afgewezen.

WALGRENS EN WATERGRNS

Ook over het gebruik van het water kan verschil van mening ontstaan. Beide burenen willen bijvoorbeeld een bijboot naast hun woonboot afmeren en daar is onvoldoende ruimte voor. Of de ene buur verplaatst zijn woonboot of vervangt die door een grotere waardoor hij, volgens de andere buur, te dicht op diens woonboot komt te liggen. Een eerste invalhoek voor de oplossing van zo'n conflict is het bestemmingsplan. Staat daar de begrenzing van elke individuele ligplaats op aangegeven? Of zijn er andere aanknopingspunten?

De erfscheiding op het land is meestal zichtbaar, de 'grens' tussen de boten niet. Dat is in mijn ervaring de reden dat in de eerste plaats wordt gekeken naar de zichtbare erfscheiding op de wal. Trek die door op het water en je creëert duidelijkheid over de grens op het water. Deze weg is ook gevolgd door het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Dat inventariseerde rond 2004 de precieze oppervlaktes die op het water en de aangrenzende oevers verhuurd werden aan woonbootbewoners in de Utrechtse Vechtstreek.

TIPS

Heb je met je burenen een verschil van mening over grenzen op het land of op het water, dan is het, zoals altijd, aan te raden om in overleg tot een oplossing te komen waar beide burenen zich in kunnen vinden. Soms kom je er niet uit. Probeer dan in elk geval te voorkomen dat dit geschil de burenenrelatie (verder) verstoort. Zie het als een zakelijk geschil waar je allebei op een zakelijke manier wilt uitkomen. Maak afspraken over welke weg je wilt bewandelen om eruit te komen. Dat kan zijn door de eigenaar van land of water te benaderen, of bijvoorbeeld in de lijn van dit stukje een keuze te maken. Soms helpt het om een adviseur in te schakelen die de zaak met enige afstand kan benaderen. Een grensgeschil kan juridisch benaderd worden, maar een procedure voor de rechter is duur en het is lastig om vooraf je kansen te bepalen. Bovendien komt een gang naar de rechter een burenenrelatie meestal niet ten goede.