

# Recht van overpad wordt blijvend



Foto: Cuno Eijkelkamp

de landeigenaar

7

Schuren bij Kasteel Horn

José de Rooij

Sammy van Tuyll

Stel dat uw buurman of de eigenaar van een naburig perceel al jarenlang gebruik maakt van een weg die gedeeltelijk op uw terrein ligt. U kunt het goed met hem vinden en u hebt geen bezwaar tegen dat gebruik. Niets aan de hand dus. Toch is er reden om daar dit jaar nadere afspraken over te maken. De mogelijkheid bestaat namelijk dat deze gewoonte door verjaring een zakelijk recht wordt waar uw buurman aanspraak op kan maken, ook al zou u om welke reden dan ook de betreffende weg of het betreffende pad willen afsluiten.

**H**et recht van overpad geldt niet alleen voor uw buurman, maar ook voor al zijn rechtsopvolgers. Dat wil zeggen dat iedere volgende eigenaar van het perceel van uw buurman aanspraak kan maken op het recht van overpad. Ook kunnen zij van u verlangen dat u de betreffende weg goed onderhoudt.

De verjaring van het recht van overpad is een nieuw fenomeen dat voorheen niet bestond. Als u verjaring wilt voorkomen – hetgeen in veel gevallen raadzaam is – hebt u tot eind van dit jaar om daartoe maatregelen te nemen. Gelet op de tijd die ermee gemoeid is, raden wij u aan om al voor de zomer de eerste stappen daarvoor te zetten.

**Voortdurend en zichtbaar**

## Voortdurend en zichtbaar

In het oude Burgerlijk Wetboek, dat tot 1992 van kracht was, kon men het recht van overpad niet door verjaring verkrijgen. Het recht van overpad is een zogenoemde erfdiensbaarheid: het is een recht dat het heersende erf – in dit geval

Mr. J.D.M. de Rooij is notaris te Zevenbergen en bestuurslid van het Brabants Particulier Grondbezit, mr. drs. S.E. van Tuyll van Serooskerken is interim-manager en vicevoorzitter van de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen

juni 2011 - Nr. 3

het perceel van uw buurman – heeft ten opzichte van het dienende erf – in dit geval uw erf. Het is een zakelijk recht, dat betekent dat het betrekking heeft op een zaak, in dit geval het perceel, ongeacht de eigenaar ervan. In het oude Burgerlijk Wetboek konden erfdiensbaarheden alleen door verjaring verkregen worden als zij voortdurend en zichtbaar waren. Bijvoorbeeld een boom die dichterbij dan twee meter van de perceelsgrens staat. Het recht van overpad is niet voortdurend zichtbaar; je loopt immers niet gedurende 24 uur per dag onafgebroken heen en weer.

### *Ook erfdiensbaarheden die niet voortdurend en zichtbaar zijn kunnen door verjaring verkregen worden*



Met de invoering van het nieuwe Burgerlijk Wetboek in 1992 is dat veranderd. Ook erfdiensbaarheden die niet voortdurend en zichtbaar zijn kunnen door verjaring verkregen worden. Dus ook het recht van overpad. De verjaringstermijn daarvoor is 20 jaar. Omdat het nieuwe Burgerlijk Wetboek op 1 januari 1992 van kracht werd, betekent dit dat veel verjaringstermijnen op 1 januari 2012 eindigen. Dat houdt in dat als uw buurman of diens rechtsvoorganger(s) al 20 jaar of langer gebruik maakt van een uitweg of voetpad over uw perceel, hij daar na 1 januari 2012 ook een afdwingbaar recht toe heeft, tenzij u voor die tijd maatregelen neemt om de verjaring te stuiten.

#### **Stuiten van verjaring**

Het stuiten van de verjaring kan op verschillende manieren. Het makkelijkste is als uw buurman daaraan meewerkt. U

## **Meer informatie**

Voor degenen die meer over deze materie willen weten heeft het Brabants Particulier Grondbezit (BPG) in samenwerking met de Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen (VPHB) een achtergrondnotitie geschreven, waarin de juridische onderbouwing wordt gegeven. Ook zijn twee modelbrieven en modelovereenkomsten opgesteld met de juridisch juiste formuleringen. De notitie en de modeldocumenten zijn voor de leden van de FPG en de VPHB op te vragen bij respectievelijk [info@bp-grondbezit.nl](mailto:info@bp-grondbezit.nl) en [secretariaat@vphb.nl](mailto:secretariaat@vphb.nl).

zou een schriftelijke overeenkomst met hem kunnen sluiten waarin hij erkent dat u het recht hebt om hem de toegang tot uw terrein te weigeren en waarin u verklaart dat u tot wederopzegging hem, en eventueel zijn gezin en bezoekers, het persoonlijk gebruiksrecht geeft gebruik te maken van de bedoelde weg. U kunt daar desgewenst tevens afspraken bijmaken over het eventueel onderhoud aan de weg.

Als uw buurman niet bereid is aan een dergelijke overeenkomst of een verklaring zijnerzijds mee te werken, dan kunt u twee dingen doen.

U kunt de betreffende weg afsluiten, waardoor uw buurman en anderen deze niet meer kunnen gebruiken. Het is dan wel van belang dat een dergelijke afsluiting tenminste één jaar onafgebroken voortduurt. Als uw buurman binnen het jaar toch weer gebruik kan maken van de weg zonder dat hij de hierboven bedoelde verklaring heeft getekend, dan wordt de verjaring niet gestuit.

Een andere mogelijkheid is om uw buurman te dagvaarden en aan de rechter te vragen uw buurman te verbieden nog langer van de weg gebruik te maken. Het instellen van de dagvaarding stuit de verjaring al, ook al zou de uitspraak pas na 1 januari 2012 volgen.

### *De echte problemen ontstaan pas na 1 januari 2012, maar dan is het te laat om er nog iets aan te doen*

#### **Tijdig stappen nemen**

In het bovenstaande is gemakshalve steeds gesproken van 'uw buurman'. Het is evenwel raadzaam om te kijken naar iedere eigenaar of pachter dan wel huurder van een naburig perceel die gebruik maakt van een overpad over uw terrein. Dat hoeft niet regelmatig te zijn, het kan ook zijn dat hij dat slechts één of twee keer per jaar doet. Voor al deze gebruikers geldt hetzelfde: als zij of hun rechtsvoorganger(s) al meer dan 20 jaar gebruik maken van uw terrein om van hun perceel naar een ander perceel of een openbare weg te gaan, dan kunt u ze dat niet meer beletten en verkrijgen zij het zakelijk recht van overpad.

Tot nu toe is aan het ontstaan van het recht van overpad door verjaring buiten de vakliteratuur weinig aandacht geschonken. De echte problemen ontstaan immers pas na 1 januari 2012, als blijkt dat personen of instellingen gebruik maken van het recht van overpad tegen de wil van de eigenaar van het perceel. Maar dan is het te laat om er nog iets aan te doen. Wij raden u dus aan om tijdig dit jaar de nodige stappen te nemen en in ieder geval na te gaan of ergens op uw terrein een recht van overpad zou kunnen ontstaan. 