

## Verjaring

Wanneer je iets wat van een ander is al heel lang gebruikt en je je daarbij gedraagt alsof je eigenaar bent, kan het zijn dat je door verjaring eigenaar bent geworden. In Nederland kennen we twee typen verjaring:

- te goeder trouw, dan wist je niet en hoefde je ook niet te weten dat je geen eigenaar bent;
- te kwader trouw, dan wist je dat je geen eigenaar was, maar je hebt je wel altijd zo gedragen.

Zowel bij onroerende zaken en andere registergoederen als bij spullen is het mogelijk om eigenaar te worden door verjaring. Bij onroerende zaken en andere registergoederen geldt bij een verjaring te goeder trouw (verkrijgende verjaring) een termijn van tien jaar. Bij een verjaring te kwader trouw (bevrijdende verjaring) geldt een termijn van twintig jaar. Deze termijn kan gestuit worden, en begint dan eigenlijk opnieuw te lopen, indien de echte eigenaar aangeeft dat je ten onrechte iets van hem gebruikt.

Bij onroerende zaken en andere registergoederen, komt het zelden voor dat iemand te goeder trouw is. Dat komt doordat je geacht wordt hetgeen in de openbare registers staat, te kennen. Wanneer bij onderzoek in het kadaster zou blijken dat je geen eigenaar bent, dan wordt verondersteld dat je te kwader trouw bent.

Naast de termijnen is zo dat je je echt als eigenaar moet hebben gedragen en dat moet ook voor derden kenbaar zijn geweest. Dat is bijvoorbeeld het geval indien je je schutting tot een stuk in de tuin van de burens verplaatst en daarmee een deel van de tuin van de burens gaat gebruiken, zonder dat de burens dat hebben goedgekeurd.

De verjaringstermijn begint te lopen op de dag na de dag dat het voor de oorspronkelijke eigenaar kenbaar was (of kon zijn) dat hij het bezit van de grond aan een ander heeft verloren. De termijnen van de verjaring lopen door ten behoeve van diegene die het onrechtmatige bezit voortzet respectievelijk ten laste van de rechtsopvolgers van de echte eigenaar. Stel, de koper van een onroerende zaak koopt een tuin inclusief een strookje grond dat de vorige eigenaar zestien jaar geleden van zijn buurman in bezit heeft genomen. Voor de koper duurt het in dit voorbeeld slechts vier jaar voordat hij zich op eigendomsverkrijging door verjaring kan beroepen.

Ook bij oude economische eigendomsoverdrachten is het mogelijk dat de economisch eigenaar door verjaring ook juridisch eigenaar is geworden. Aangezien de eigendomsovergang door verjaring niet belast is met overdrachtsbelasting, is het goed om de verjaring door ons kantoor te laten beoordelen. Of sprake is van verjaring hangt namelijk af van feiten en omstandigheden.

Wanneer er inderdaad sprake is van verjaring kunnen wij een verklaring van verjaring opmaken en die in het kadaster inschrijven. Dan wordt het registergoed waarvan je door verjaring eigenaar bent geworden ook in het kadaster op jouw naam gezet.

Voor meer informatie over verjaring kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.