

ONDER
ZOCHT


‘Er zitten altijd twee kanten aan landjepik’

Soms bewust en soms onopgemerkt trekt iemand een stuk (gemeente)grond bij zijn tuin, onderhoudt dit jarenlang en behandelt het alsof het van hem is. Landjepik. Na twintig jaar verliest de originele eigenaar zijn eigendom en wordt de ‘dief’ beloond voor zijn actie. Maar deze wijziging wordt nergens vastgelegd. De notaris kan dit dus niet zien als hij een woning overdraagt. Björn Hoops, promovendus en docent aan de Rijksuniversiteit Groningen, brengt nu in kaart hoe groot dit probleem is.

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Truus van Gog

Wat onderzoekt u?

‘Ik heb de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar onteigening. Ik heb gekeken naar de doelen waarvoor de overheid in verschillende landen mag onteigenen. Wat zijn de voor- en nadelen? Nu ben ik begonnen met een onderzoek naar landjepik en verjaringsverkrijging. Hoe kunnen wij rechtvaardigen dat iemand die zijn grond niet gebruikt, dit verliest na twintig jaar? Welke balans zouden wij moeten vinden tussen diegene die de grond gebruikt en de oorspronkelijke eigenaar die zijn grond kwijt kan raken?’

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

‘Notarissen hebben een rechercheplicht bij vastgoedtransacties. Verjaringsverkrijging leidt ertoe dat iemand eigendom verliest en de bezitter eigendom verkrijgt, maar het is niet verplicht om die verkrijging te registreren. De notaris kan partijen dus niet met 100 procent zekerheid voorlichten over de werkelijke situatie. Zo kan een koper zomaar denken dat hij een stuk land koopt, terwijl blijkt dat iemand anders dan de verkoper al eigenaar is door verjaring.’

Zorgt dit door veel misverstanden in de praktijk?

‘Natuurlijk. De notaris kan daardoor zijn taak niet goed vervullen. Het is niet zijn schuld. Hij geeft verkeerde informatie doordat het niet is geregistreerd. De koper krijgt niet wat hij verwacht. Ik weet niet hoe vaak het voorkomt, dat gaan we nu onderzoeken. Wat ik wel weet, is dat gemeenten er veel mee te maken hebben. Zij hebben zoveel grond dat ze de verjaringsverkrijging niet altijd in de gaten hebben.’

Zijn er al conclusies?

‘Nog niet. Onlangs ben ik op een congres in Italië geweest. Het was de eerste bijeenkomst van een groep wereldwijde experts. Wat je ziet, is dat landen heel uiteenlopende modellen hebben. Als je je eigen systeem wilt verbeteren, kijk je altijd naar wat andere landen doen. Die hebben er wel oplossingen voor. Als wij dus niet tevreden zijn, kunnen we door ervaringen in andere landen wel iets vinden wat bij ons past.’

Hoe zou het anders kunnen?

‘Een optie is verplichte registratie. Je kunt dan alleen door verjaring verkrijgen als je het stuk grond laat registreren. Als je het niet regis-

NAAM Björn Hoops
LEEFTIJD 29
GEBORTEPLAATS Bremervörde (Duitsland)
STUDIE(S) Rechtsvergelijking en Europees recht in Bremen/Oldenburg, Nederlands recht aan de Rijksuniversiteit Groningen
ONDERZOEK ‘Onteigening’ en ‘Landjepik en verjaringsverkrijging’
PROMOTIEDATUM 14 december 2017

treert, worden kopers – die dus door de notaris worden voorgelicht – beschermd tegen jouw verkrijging.’

Hoe gaat u het verder aanpakken?

‘We hebben al steun gekregen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Ook is er contact met het Kadaster en Vereniging Eigen Huis. Met hun hulp proberen wij in te schatten hoe vaak en in welke situaties landjepik voorkomt. Aan de hand daarvan kun je inschatten hoe vervuult de registers zijn. Ook gaan wij interviews afnemen om te kijken hoe de oorspronkelijke en de nieuwe eigenaar naar de eigendomssituatie kijken. De een verliest zijn grond en de ander gebruikt, beheert en verzorgt het. Er zitten altijd twee kanten aan het verhaal.’ ■