

LEVERING BOUWKAVEL EN ERFGRENS



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Eerder schreef ik over een situatie waarbij een heel kadastraal perceel was overgedragen en achteraf discussie ontstond of wel de bedoeling was dat ook 5 garages die op dat perceel stonden eigendom van de koper waren geworden. Het was dus niet bekend waar de erfgrans moest liggen. Dat laatste komt ook vaak voor bij nieuwbouw.

De makelaar heeft hele mooie brochures waarop de te bouwen woningen al op de foto-montage staan en op een kaartje de ligging ten opzichte van de andere kavels. Maar als je zo'n kavel koopt, dan is er in het veld natuurlijk nog geen huis te zien en ook nog geen schutting of andere erfgrans met de burens. In de akte van levering, opgesteld door de notaris, staat in zo'n geval dat er wel met paaltjes in de grond de kavelgrenzen zijn aangegeven.

Een tijd geleden is door het [Hof in Den-Haag](#) een bijzondere situatie beslecht met betrekking tot een bouwkaavel. In die zaak waren er geen paaltjes in de grond geslagen en werd er dus echt vanaf de tekening gekocht. Maar die tekening was schetsmatig, er stond geen maatvoering op en er was expliciet vermeld dat de tekening niet op schaal was. De gemeente, als verkoper, gaf aan dat zij flexibel wilde zijn zodat pas achteraf aan de landmeter van het kadaster de exacte ligging aangeduid hoefde te worden. Meestal komt de landmeter bij nieuwbouw pas als de hele wijk gebouwd is.

In deze zaak kwamen daardoor moeilijkheden, want er kwam discussie met de kopers of een strook groen van de kopers of de gemeente was. En aan de hand van de akte van de notaris en de maatloze tekening bij die akte was dat niet te achterhalen. Uiteindelijk is besloten dat de rechters ter plaatse gaan kijken om de grens vast te leggen.

Het was dus beter geweest als er wel paaltjes in de grond waren geslagen of als er een goede tekening (met duidelijke maat en schaal) was gebruikt. Maar dan had de gemeente weer geen flexibiliteit gehad.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

