

We gaan den boer op

16/09/2021

In onze vierde nieuwsbrief over het nieuwe goederenrecht gaan we “den boer op”. Deze brief kijkt naar de nieuwe wetgeving rond eigendom en erfdiensbaarheden door de bril van een landbouwer.

Klein klein kleutertje

Wandelen op “den boerenbuiten” is wandelen op zanderige wandelpadjes tussen akkers, weiden, uitgestrekte graslanden en maïsvelden. Heerlijk op een mooie herfstdag. Stel je nu eens voor dat je deze paadjes ook mag verlaten. Om te picknicken in de weide tussen de koeien. Of om verstoppertje te spelen met je kinderen tussen de maïs. Maakt het nieuwe goederenrecht dit mogelijk? Jij moet toch ook je buur toelaten om zijn bal te komen halen in jouw tuin...?

Het nieuwe goederenrecht laat inderdaad toe dat je tijdens je wandeling onbebouwde (private) gronden betreedt. Maar ... niet onvoorwaardelijk. De boer mag bijvoorbeeld geen schade lijden door jouw passage. Daarnaast hangt er ook veel af van het “type” grond dat je wil betreden.

Gaat het om een weide met koeien, dan zal deze waarschijnlijk omheind zijn. In dit geval laat de nieuwe wet niet toe dat je gaat picknicken in deze weide. Een afgesloten perceel mag je niet betreden. Ook het maïsveld blijft verboden terrein. Van zodra de grond bewerkt is, zal je verplicht zijn het wandelpad te volgen.

Wat dan met (niet-omheinde) graslanden en braakliggende akkers? Zijn dit bewerkte gronden? Minister van justitie Van Quickenborne stelt via Twitter van wel. Volgens hem is elke landbouwgrond een bewerkte grond. Maar ... is dat wel zo? Een braakliggende grond, zonder gewassen, is toch een onbewerkte grond? De wetgever of de rechtspraak zal hierover duidelijkheid moeten brengen.

Daarnaast stellen we ons ook de vraag of elke wandelaar voldoende vertrouwd is met het landbouwleven om een bewerkte grond te herkennen. Een pas gezaaid veld bijvoorbeeld zal voor de gemiddelde wandelaar onbewerkt lijken, terwijl het wel degelijk om een bewerkte grond gaat.

Wil de boer echt zeker zijn dat geen enkele wandelaar zich op zijn grond waagt, welke grond dan ook, dan kan hij simpelweg een bordje plaatsen met “Verboden toegang”. Dit volstaat om zijn grond af te schermen.

Tijd brengt zekerheid

Landbouwgronden zijn niet altijd gemakkelijk bereikbaar via de openbare weg. Vaak maken boerenfamilies daarom gebruik van andermans grond om met hun tractor tot op hun eigen perceel te geraken. Maar ... wat als de eigenaar van deze grond na 30 jaar beslist om een schuur te bouwen op de grond waardoor de boer niet meer kan passeren met zijn tractor?

Voor dit soort situaties ontwikkelde de wetgever “het recht van doorgang”. Dit is een erfdienstbaarheid die je het recht geeft om via de grond van een ander tot bij je eigen grond te komen. De boer kan zich hierop beroepen om de bouwplannen tegen te houden.

Onder het oude goederenrecht was het noodzakelijk dat dit recht werd vastgelegd in een overeenkomst tussen de boer en de eigenaar van de grond. Het enkele feit dat de boerenfamilie de doorgang al meer dan 30 jaar gebruikte, deed geen erfdienstbaarheid ontstaan. Zonder contract kon de boer de bouw van de schuur dus niet verhinderen.

Onder het nieuwe goederenrecht is dit anders. Een recht van doorgang kan nu ook buiten overeenkomst ontstaan louter en alleen doordat de boer gedurende 10 (goede trouw) of 30 (gebrek aan goede trouw) jaar de doorgang regelmatig gebruikt. Dit gebruik moet wel “zichtbaar” zijn, bijvoorbeeld, door bandensporen van de tractor op het pad.

Belangrijk is ook dat geen van de partijen in dit verhaal zijn rechten mag misbruiken. Kunnen de bouwplannen wel worden uitgevoerd indien de doorgang wordt verplaatst zonder dat de boer hier hinder van ondervindt? Dan moet de doorgang worden verlegd. Heeft de doorgang geen enkel (toekomstig) nut meer? Dan kan de Vrederechter de erfdienstbaarheid afschaffen.

In onze vijfde en laatste nieuwsbrief over het nieuwe goederenrecht, die op 23 september verschijnt, gaan we in op burenhinder en hoe de wetgever dit begrip duidelijker heeft willen invullen.

Met vriendelijke groeten,

Sophie Bosschaerts
product manager

