# Opdracht Eigendom

**De wanbetaler**

Hovenier Peter Balkens legt een tuin aan waarbij hij alle borders ook ingeplant heeft. Hij raakt in een conflict met de klant en deze weigert vervolgens te betalen. In reactie daarop gaat Peter langs en haalt, uit de vrij toegankelijke voortuin, alle planten uit de grond. Peter stelt dat de planten, zolang er nog niet betaald is, zijn eigendom zijn.

**Vragen:**

1. Wie is eigenaar van de planten? [de klant is eigenaar, planten in de grond van de eigenaar worden als onroerend goed gezien en zijn eigendom van de eigenaar van de grond]
2. Peter neemt ook een, door hem geleverde, bloembak mee. Wie is eigenaar van deze bloembak? [deze bloembak is niet met de grond verenigd. Voor nu is de klant eigenaar maar Peter mag de bloembak bij een in gebreke stelling terugeisen.]
3. Is, wat Peter doet, toegestaan? [nee, hij mag de klant in gebreke stellen en alsnog betaling vorderen. Hij de roerende zaken terug vorderen, hij kan voor de onroerende zaken een vergoeding vorderen, maar hij mag natuurlijk niet zonder toestemming de tuin betreden en deze zaken weg nemen.]

**Alles in een tuin, wat ‘met de grond verenigd is’ is eigendom van de eigenaar van deze grond.**

**De 30 bomen**

Jan van Vulpen is eigenaar van een huis, met 2 ha grond. Jan gaat dit huis verhuren aan Piet Zijnstra. Piet wil meer bomen om het huis omdat het kaal is. Hij plant 30 bomen.

Vijf jaar later wil Piet de helft van de bomen gaan kappen omdat ze te weinig licht binnenlaten.

**Vragen:**

1. Wie is de eigenaar van de bomen? [Jan van Vulpen blijft eigenaar van de grond en dus ook van de bomen. Wanneer er sprake is van verjaring (dwz dat de eigenaar meer dan 10-20 jaar, afhankelijk van de woonplaats, hier geen bezwaar tegen aangemaakt heeft, mag de huurder van de eigenaar een vergoeding vragen wanneer de huurovereenkomst stopt. Dat zal bij deze bomen niet echt van toepassing zijn)]
2. Wie mag beslissen of de bomen gekapt worden of niet? [Jan van Vulpen, tenzij er sprake is van verjaring]
3. Veel woningbouwcoöperaties hebben in de huurovereenkomst regels over het onderhoud van bv het groen. Wie is dan eigenaar van het groen in de tuin? [bij een huurovereenkomst blijft de verhuurder eigenaar van de grond en alles wat daarmee verbonden is.]

**Recht van opstal**

Bij huren of pachten is er sprake van een beperkt recht. Je bent niet de eigenaar van de grond en dus ook niet van de aan deze grond verbonden zaken (onroerende zaken).

Alles wat je bouwt of laat bouwen wordt door ‘natrekking’ eigendom van de verhuurder of verpachter. Om dit te voorkomen kan je bij een huurovereenkomst het ‘recht van opstal’ opnemen.

**Vragen:**

1. Wat betekenen de begrippen roerend en onroerend? [roerend is verplaatsbaar, onroerend is direct of indirect met de grond verenigd]
2. Zet achter de volgende zaken roerend of onroerend

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Auto | [roerend] | Weiland | [onroerend] |
| Boom | [onroerend] | Stacaravan | [onroerend] |
| Huis | [onroerend] | Omgevallen boom | [roerend] |

1. Wat betekent het begrip ‘recht van opstal’? [dat betekend datonroerende zaken welke je als huurder tijdens de looptijd van je huurcontract aanbrengt, jouw eigendom zijn en je hierover vrij kan beschikken]
2. Zou Jan enige zeggenschap hebben over de bomen als Piet recht van opstal had? [nee]

# Opdracht Omgevingsvergunning

**Inleiding**

Wanneer je een tuin laat aanleggen is de kans groot dat daar zaken in komen die vergunningsplichtig zijn. Zonder de juiste vergunningen kan het zijn dat er een boete volgt of dat de bouwwerken afgebroken moeten worden.

Vragen:

1. Wat is een vergunning? [een vergunning is een toestemming verleend door een overheid]
2. Wie is verantwoordelijk voor de vergunningaanvraag? [De initiatiefnemer, veelal de klant]
3. Noem minimaal 3 werkzaamheden waarvoor mogelijk een vergunning nodig is? (https://www.omgevingsloket.nl/Particulier/particulier/home/checken?init=true&clear-case=true#/home/checken/WerkzaamhedenWABO)

**Van Boekel**

Familie Van Boekel woont in de binnenstad van Dordrecht, aan de Hooikade 5. In de tuin staan drie bomen:

* een Quercus robur van 16 meter hoog, met een stamdiameter van 70 cm op 1,3 meter hoogte;
* een Cedrus libani ‘Glauca’ van 23 meter, met een stamomtrek van 110 cm op 1,3 meter hoogte;
* een kersenboom van 4 meter hoog, met een stamdiameter van 9 cm op 1,3 meter hoogte.

De familie Van Boekel geeft opdracht om de bomen te laten verwijderen door het hoveniersbedrijf ‘Art of Garden’. De familie Van Boekel heeft Art of Garden een volmacht gegeven om in zijn naam op te treden.

**Opdracht:**

Ga voor de familie Van Boekel kijken of er omgevingsvergunningen nodig zijn voor deze bomen (https://cms.dordrecht.nl/Inwoners/Overzicht\_Inwoners/Vergunningen/Kapvergunning).

**Vragen:**

Noem 2 voorbeelden van bomen waarbij geen omgevingsvergunning nodig is.

# Opdracht Burenrecht

Burenrecht is een regelend recht tussen buren. Het regelt de bevoegdheden en verplichtingen van de eigenaren van naburige erven.

**Vragen:**

1. Wat bedoeld men met ‘regelend recht’? [dit recht recht geldt tenzij er onderling andere afspraken gemaakt worden]
2. Heb je al eens een situatie meegemaakt waarin burenrecht een rol speelde?

**De thujahaag**

Gerrit-Jan van Vliet en Bert den Hartog zijn buren van elkaar. Zij hebben beiden een koopwoning. Bert wil een thujahaag neerzetten op 0,25 meter naast de erfgrens. Van Vliet ziet dat wel zitten en ze besluiten een overeenkomst op te stellen. Bert geeft hoveniersbedrijf ‘Prachttuin’ de opdracht de haag te planten en de overeenkomst op te stellen.

**Opdracht:**

Maak een format voor de

overeenkomst tussen Den Hartog en Van Vliet. Bedenk wat er zoal in moet komen te staan. [namen, datum, handtekening, verdeling aanlegkosten, afspraken over onderhoud]

**Overhangende takken en doorgroeiende wortels**

Artikel 5:44 BW

Indien een nabuur wiens beplanting over een andermans erf heenhangen, ondanks de aanmaning van de eigenaar van dit erf, nalaat het overhangende te verwijderen, kan laatstgenoemde eigenaar eigenmachtig het overhangende wegsnijden en zich toe-eigenen.

Degene op wiens erf wortels van een ander erf doorschieten, mag deze voor zover ze doorgeschoten zijn, weghakken en zich toe-eigenen.

**Vragen:**

1. Mag je zomaar takken weghalen wanneer deze over jouw erf hangen? [nee, je dient eerst de eigenaar zelf de gelegenheid bieden om dit te doen. Wanneer deze dit na een redelijke termijn niet doet, mag je takkenbij de erfgrens weghalen]
2. Mag je zomaar de wortels van een boom van de buren weghalen? [Ja, dit mag zonder aanmaning]

# Opdracht Aansprakelijkheid

**Storm**

Jan van Culemborg werkt in dienst van hoveniersbedrijf Prachttuin. Hij heeft de opdracht een rij bomen te snoeien die langs een provinciale weg staan. Jan voert deze opdracht naar behoren uit en stapelt vervolgens het snoeihout op langs de provinciale weg.

Er steekt een storm op die ervoor zorgt dat het snoeihout over de weg verspreid wordt. Een passerende auto raakt beschadigd door het rondvliegende snoeihout.

**Vragen:**

1. Wie kan er aansprakelijk gesteld worden? [Hoveniersbedrijf Prachttuin. Het bedrijf kan eventueel Jan zelf aansprakelijk stellen wanneer Jan tegen de instructies in gehandeld heeft]
2. Stel dat hoveniersbedrijf Prachttuin in opdracht van de gemeente werkt, wie is er dan aansprakelijk? [als aangetoond kan worden dat het opstapelen op die wijze en op die plek een expliciete opdracht van de gemeente was en de ontstane schade niet te voorzien was, is de gemeente aansprakelijk]

**Afgebroken tak**

Een burger, Gerrie van den Boogaard heeft een prachtige wilg in eigendom. De wilg staat in de achtertuin. Bij een voorjaarsstorm breekt er een tak uit de wilg. De tak valt op de serre van de buurvrouw.

**Vragen:**

1. Wie is aansprakelijk? [In beginsel is schade door extreem weer overmacht, de buren moeten zelf de schade dragen]
2. In de afgewaaide tak blijkt houtrot te zitten. Wie is er dan aansprakelijk? [Gerrie van den Boogaard. Het bezit van bomen brengt nml. een zorgplicht met zich mee. Houtrot is een gebrek dat Gerrie van den Boogaard had kunnen weten als zij de boom had laten controleren.]
3. Hoveniersbedrijf Prachttuin snoeit voor het derde jaar de bomen van mevrouw Van den Boogaard. Kan hoveniersbedrijf Prachttuin aansprakelijk gesteld worden door mevrouw Van den Boogaard? [Nee, snoeien is niet hetzelfde als een boomcontrole. Indien een controle bij het onderhoud hoorde en het hoveniersbedrijf deze controle aantoonbaar niet goed heeft uitgevoerd, dan kan het bedrijf aansprakelijk gesteld worden voor de schade]

**Doorschietende wortels**

Koen Verburg heeft een nieuw huis gekocht en wilt graag een terras achter in zijn tuin aanleggen. Bij het graven van het cunet blijkt de boom van de buren met zijn wortels enorm in de weg te zitten. Aangezien het Koen zijn erf is besluit hij de wortels rigoureus bij de erfgrens af te steken. Dat najaar steekt er een storm op waarbij de boom van de buren omwaait, boven op de berging van de buren.

**Vragen:**

1. Wie is aansprakelijk? [Koen Verburg]
2. Waarom is diegene aansprakelijk? [Alhoewel Koen zonder aanmaning wortels mag weghalen, mag hij dat niet zo rigoureus doen dat er schade uit voort kan vloeien]