

Landmeter-expert.

Volgens de bescherming van de titel en van het beroep van landmeter-expert bestaat de beroepsbedrijvigheid naast het afpalen van terreinen onder meer uit het opmaken en ondertekenen van plannen die dienen voor: een grenserkenning; een overdracht; het regelen van gevallen van gemeenschap en voor gelijk welke akte of proces-verbaal dat voorziet in identificatie van grondeigendom dat ter hypothecaire inschrijving kan worden voorgelegd. De landmeter-expert die werk uitvoert voor consumenten moet beëdigd zijn en moet deze beëdiging trouwens op al zijn opgestelde documenten vermelden.



Zelfstandige partner

Het lijkt evident dat je landmeter effectief werkzaam is als zelfstandig landmeter in vrij beroep. Een landmeter in dienst van de overheid of van een bedrijf heeft vaak niet de neutraliteit om te beslissen voor andere partijen. Naast een algemeen cumulverbod voor alle ambtenaren (tenzij met toestemming van de overheid) is er een specifiek verbod voor alle landmeters bij het ministerie van financiën (dus in essentie het kadaster - AKRED) om een zelfstandige activiteit te cumuleren.

De vergoeding van de diensten van een landmeter zal in de regel een ereloon zijn, geen uurloon. Voor de veelvuldig voorkomende soorten opdrachten zijn er tabellen opgesteld als richtlijnen voor een eerlijke en correcte bepaling van het ereloon. Met de vrije markteconomie van Europa in het achterhoofd zijn deze erelonen niet bindend. Het is dus raadzaam vooraf met de landmeter overeen te komen over de grootte van de vergoeding.

De landmeter-expert, uw eerste deskundige hulp.

Bij de aankoop van een bouwperceel of woning stellen zich heel wat juridische en technische vragen die een deskundig antwoord vereisen om een veilige beslissing te nemen. Laat je tijdig bijstaan. Men denkt dan aan een makelaar, architect, notaris, Maar er zijn tal van aandachtspunten waarvoor zij niet bevoegd zijn. De kennis van de landmeter-expert inzake vastgoed, zijn technische vaardigheden, de hem wettelijk vastgelegde bevoegdheden en zijn onpartijdigheid maken van hem of haar de ideale adviseur die u bijstaat vanaf het eerste moment. Laat je tijdig bijstaan!

We zetten enkele aandachtspunten op een rijtje:

- Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?
- Waardebepaling – betaal ik niet te veel?
- Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!
- Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?
- Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?
- Gemene muur of niet? Welke vergoeding?
- Berust er geen erfdienstbaarheid op mijn aankoop?
- De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.
- Verjaring kan in je nadeel spelen.

Heeft de eigendom de grenzen en oppervlakte zoals zichtbaar op het terrein?

Het is van groot belang dat de koper weet wat hij koopt. Om achteraf discussies te vermijden, dient van het perceel een opmetingsplan aanwezig te zijn, waarbij de juridische eigendomsgrenzen worden bepaald. Alleen een landmeter-expert mag de plannen opmaken en ondertekenen die deel uitmaken van een notariële akte (aankoop, verkoop, splitsing of overdracht).

Het is immers niet vanzelfsprekend dat bestaande afsluitingen in de vorm van een haag, draadafsluiting, houten of betonnen platen, ... op de perceelsgrens werden geplaatst. Hagen kunnen zich immers op 50 cm van de perceelsgrens bevinden, conform het veldwetboek. Andere afsluitingen kunnen privaat gezet zijn, dus zich op één perceel bevinden in plaats van op de perceelsgrens. De gegevens van het kadaster zijn niet rechtsgeldig voor het bewijzen van eigendom. Als er geen degelijk plan bij de verkoopakte van je bouwgrond zit, doe je er dus goed aan een landmeter-expert aan te spreken. Ook als de grensmarkeringen zijn aangebracht of er wel een plan bij de verkoopakte zit, kan het geen kwaad om het perceel (al dan niet bebouwd) te laten nameten.

Waardebepaling – Betaal ik niet te veel?

Een schatting is niet enkel bedoeld om je huis of bouwperceel aan de juiste prijs te kopen. Ook je bank vraagt, meer en meer, een waardebeoordeling van het onroerend goed vooraleer je lening goed te keuren.

Als beëdigd schatter is de landmeter-expert de ideale persoon voor de waardebeoordeling van vastgoed. Door zijn kennis inzake vastgoed en vastgoedrecht en niet op zijn minst vanuit de hem door de wetgever opgelegde onpartijdigheid is de landmeter-expert de ideale waardemeter. Bij een schatting heb je een goed beeld op de correcte prijs van het goed.

Stedenbouw – verplichtingen en beperkingen!

Bij de aankoop van een perceel is het van belang zekerheid te verwerven dat er wel degelijk op gebouwd mag worden. De kennis en technische vaardigheden van de landmeter-expert staan hem toe de aanvraag van een stedenbouwkundig attest op te stellen. Tevens om de mogelijkheden van een aanvraag te analyseren in het kader van de regelgeving, geldende stedenbouwkundige plannen en eventueel eerder afgeleverde vergunningen.

Waar mag ik wel of niet (ver)bouwen op mijn perceel?

De inplanting van de bouw is onderhevig aan de bouwvoorschriften. Bij de start van een bouw kan de landmeter-expert de inplanting van een gebouw doen. De inplanting wordt gebaseerd op een tekening (plan) aangeleverd door de architect of door de opdrachtgever. Op het perceel worden de hoekpunten en/of de aslijnen van het nieuwe gebouw uitgezet.

Wat is de staat en wat omvat het onroerend goed op het moment van mijn aankoop?

In een plaatsbeschrijving legt de landmeter-expert nauwkeurig en volledig de ruimtelijke en bouwfysische staat van een onroerend goed vast. Materialen en gebreken worden hierin zorgvuldig omschreven. Bij een expertise ken je de technische en bouwkundige mankementen. Er wordt steeds meer een plaatsbeschrijving opgemaakt bij het ondertekenen van een compromis om latere discussies te voorkomen.

Berust er geen erfdiensbaarheid op mijn aankoop?

Erfdiensbaarheden durven nogal eens aanleiding geven tot problemen tussen burens. Je kan als nieuwe eigenaar een erfdiensbaarheid niet teniet doen. Ze mag evenmin worden verzwamd. Veelal staan erfdiensbaarheden vermeld in de authentieke akte. Als koper is het toch belangrijk het vastgoed aandachtig te bestuderen! Zijn er zichtbare paden over het perceel die naar een buur kunnen leiden, hekjes in de afsluiting, nutsvoorzieningen, aflopen, (ondergrondse) waterlopen, gezamenlijk grondwatergewin, ... ? Ook hier kan de landmeter-expert door zijn beroepskennis en ervaring hulp bieden en voorkomen dat je een goed aankoopt waarvan je de lasten niet kende.

Gemene muur of niet? Welke vergoeding?

Elke eigenaar van een erf dat paalt aan een muur heeft het recht om die muur geheel of ten dele gemeen te maken, mits correcte vergoeding. Die vergoeding wordt berekend op basis van de bouwwaarde, inclusief de funderingen en de eventuele grondwaarde. De muurovername moet ter registratie worden aangeboden. Om tegenstelbaar te zijn ten aanzien van derden kan de muurovername worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Bij de opmaak van de stukken is de medewerking van een landmeter-expert wettelijk verplicht zodra er ook maar enig plan of schets aan te pas komt. Er is geen tussenkomst van een notaris nodig.

De landmeter-expert als makelaar in vastgoed.

De landmeter-expert mag ook optreden als vastgoedmakelaar. Hij dient zijn activiteit als vastgoedmakelaar wel vooraf te melden bij de Federale Raad van de landmeter-expert. Bij de uitoefening van deze activiteiten moet de landmeter-expert de plichtenleer van de vastgoedmakelaar naleven. De controle op het naleven van deze regels wordt echter uitgevoerd door de Federale Raad van het Beroep van de landmeter-expert en niet door het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars.

Verjaring kan in je nadeel spelen.

De verkrijgende verjaring is een middel om, door verloop van een zekere tijd en onder de voorwaarden die de wet bepaalt, een goed te verkrijgen. Dit geldt voor alle onroerende goederen en rechten die daarop betrekking hebben (bv erfdiensbaarheden).

De verkrijgende verjaring speelt o.a. wanneer je buur een onroerend goed zonder titel bezit, waarbij hij een ruimer perceel inneemt dan hij in werkelijkheid bezit. Of bijvoorbeeld indien ten onrechte voor het perceel van je buur een grens werd bepaald die over de grens van uw (toekomstig) eigendom is komen te liggen. Hij zou dan later die strook kunnen opeisen, mits de wettelijke voorwaarden en oordeel van de rechter. Laat door een landmeter-expert een opmetingsplan opmaken dat deel uitmaakt van de eigendomsakte

Raadpleeg tijdig een landmeter-expert!

De zoektocht naar een grens is vaak een bron van conflicten. De landmeter-expert is de enige vakspecialist die wettelijk beëdigd en bevoegd is om het onroerend goed af te palen. Hij komt tussen in: de bepaling en afpaling van grenzen, de vestiging van erfdiensbaarheden, de regeling van gemene muren en overnames, de splitsing van onroerende goederen (verkavelingen), het bepalen van de rooilijn en het opmaken van het perceelplan en inplantingsplan van een gebouw.

FOD Economie

ZOEK JOUW LANDMETER-EXPERT

Een volledige lijst van landmeters-experten is het 'tableau' zoals bijgehouden door de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie. Deze lijst bevat ook landmeters-experten die geen zelfstandige activiteit uitoefenen, dus niet aangewezen voor je aankoop of bouwproject. en

Je zal er geen telefoonnummer vinden, dus niet bepaald praktisch.

Je kan er wel nagaan of een landmeter-expert aan de wettelijke verplichtingen voldoet.

[LIJST VAN LANDMETERS-EXPERTEN](https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/toegang-tot-het-beroep/landmeters-experten/tabel-van-landmeters-experten)

<https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/toegang-tot-het-beroep/landmeters-experten/tabel-van-landmeters-experten>