

## Wat is geleverd en wat is overgedragen?

LTB 2026/9

De levering van een onroerende zaak moet gebaseerd zijn op een titel (de rechtsgrond van de levering), zoals een koopovereenkomst. Er kan een discrepantie zijn tussen de titel (overeenkomst) en de notariële akte van levering. Ook kan het voorkomen dat partijen bij de kadastrale aanwijz een andere grens aanwijzen dan is opgenomen in de akte van levering. Het is dan de vraag wat geleverd is en – belangrijker – wat wel of niet in eigendom is overgegaan.

### Vereisten overdracht onroerende zaak

Voor de overdracht van een onroerende zaak is een levering krachtens een geldige titel door een beschikkingsbevoegde vereist (art. 3:84 BW). De levering van een onroerende zaak vindt plaats door een daartoe bestemde tussen partijen opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de openbare registers (art. 3:89 BW).

Aan de akte van levering worden enkele vereisten gesteld. De titel moet nauwkeurig in de akte worden vermeld en moet voldoende bepaald zijn (art. 3:84 lid 2 BW). Derden moeten namelijk kunnen vertrouwen op de volledige en nauwkeurige weergave van de titel.

Art. 20 Kadasterwet bepaalt dat in de akte ook de aard (feitelijke beschrijving), de plaatselijke aanduiding (zo deze er is) en de kadastrale aanduiding van de onroerende zaak moeten worden vermeld.

De akte is een uitvoering van de onderliggende overeenkomst. Bedingen in de overeenkomst met goederenrechtelijk effect, zoals opschortende en ontbindende voorwaarden, moeten in de akte van levering worden vermeld. Bepalingen die niet de overdracht zelf betreffen mogen worden weggelaten.

### Wat is geleverd?

Indien er een afwijking is tussen de omschrijving van de onroerende zaak in de overeenkomst en de leveringsakte, moet worden bepaald wat precies geleverd is. De Hoge Raad gaat hier in het arrest van 8 december 2000 (Stichting Eelder Woningbouw/Van Kammen c.s., ECLI:NL:HR:2000:AA8901) op in.

In deze zaak heeft een woningstichting aan bewoners de door hen gehuurde woningen te koop aangeboden. Dit aanbod is door de bewoners aanvaard. In de akte van levering wordt vermeld dat kopers het gekochte 'aanvaarden, zoals reeds bij kopers in huur'. Blijkens de akte wordt overgedragen de woning met schuurtje, erf en tuin. De grootte van het perceel wordt niet vermeld. Aan de akte wordt geen kaartje gehecht. De stichting en de bewoners verschillen vervolgens na de levering van mening of ook een

deel van het achtergelegen pad in eigendom is overgedragen. Dit pad heeft geen deel uitgemaakt van het gehuurde. Bij de bepaling van hetgeen is geleverd komt het aan op de in de notariële akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoe-ling die moet worden afgeleid uit de in de akte opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele akte uit te leggen omschrijving van de overgedragen onroerende zaak, zo stelt de Hoge Raad.

Nu het hof evenals de rechtbank op grond van deze uitleg tot de conclusie zijn gekomen dat het litigieuze pad geen onderdeel vormde van de onroerende zaak zoals in de akte van levering omschreven was, aldus de Hoge Raad, is daarmee het geschil tussen partijen beslist.

### Uitleg overeenkomst en uitleg akte

Er bestaat een fundamenteel verschil tussen de uitleg van een overeenkomst en een leveringsakte.

De uitleg van overeenkomsten vindt plaats via de zogeheten Haviltex-formule. Deze formule is gebaseerd op het arrest van de Hoge Raad van 13 maart 1981 (Haviltex, ECLI:NL:HR:1981:AG4158). Op grond daarvan is de hoofdregel dat de betekenis van een contractuele bepaling afhangt van 'de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan die bepaling mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten'. Op grond daarvan is niet alleen de taalkundige letterlijke betekenis van de in de overeenkomst gebruikte teksten bepalend, maar ook de bedoeling van partijen en alle overige omstandigheden van het geval.

Voor de uitleg van leveringsakten geldt, zoals hiervoor aangegeven, een ander regime. Uit de openbare registers moet namelijk kunnen worden afgeleid wat de rechtstoestand ten aanzien van een registergoed is. De Hoge Raad overwoog in het arrest van 8 juli 2016 (Melber/Goede, ECLI:NL:HR:2016:1511) dat de ratio van de objectieve uitlegmaatstaf is gelegen in het voor registergoederen geldende stelsel van publiciteit.

Van derden kan niet worden verwacht dat zij rekening zouden moeten houden met persoonlijke verwachtingen van de oorspronkelijke verkoper en koper. Gegevens die niet blijken uit de akte spelen geen rol. Dat wil overigens niet zeggen dat de akte alleen taalkundig moet worden uitgelegd. De uitleg van bepaalde bewoordingen moet geschieden in het licht van de gehele inhoud van de akte. Een aan de akte gehechte en in het Kadaster ingeschreven tekening is voor de uitleg van de akte eveneens van belang.

### Wat is overgedragen?

Voor het bepalen van hetgeen is geleverd is de inhoud van de titel dus niet van belang. De titel is uiteraard wel van belang voor de beantwoording van de vraag wat is overgedragen.

Er kan een discrepantie tussen de overeenkomst en akte van levering zijn doordat de omschrijving van de onroerende zaak in de overeenkomst bijvoorbeeld kleiner of gro-

<sup>1</sup> Mr. C. Kolk is als toegevoegd notaris verbonden aan Nysingh advocaten en notarissen, chantal.kolk@nysingh.nl, www.nysingh.nl.