

Notarieel recht



Edith Dutmer
Nysingh Advocaten-Notarissen

Valkuilen bij raadpleging van de basisregistratie kadaster

De Nederlandse openbare registers kennen een zogenaamd ‘negatief stelsel’, hetgeen kort gezegd inhoudt dat hetgeen in de openbare registers wordt aangetroffen, niet per se overeenstemt met de (juridische) werkelijkheid. Dat wij in Nederland een negatief stelsel kennen is vrij algemeen bekend (in ieder geval onder notarissen). Het Nederlandse notariaat en het kadaster werken nauw samen om de inhoud van de openbare registers en de kadastrale registratie zo volledig en accuraat mogelijk te laten zijn. Dat leidt ertoe dat er groot vertrouwen bestaat in de juistheid van de registers (en veelal terecht). In sommige gevallen blijkt dit vertrouwen echter iets te groot. Na een inleiding over het verschil tussen openbare registers en de basisregistratie kadaster, behandel ik daarom in dit artikel enkele praktijkvoorbeelden van situaties waarin op dit punt alertheid geboden is.

Algemene toelichting op de basisregistratie kadaster en de openbare registers

Dat met de ‘openbare registers’ en de ‘basisregistratie kadaster’ niet hetzelfde wordt bedoeld, blijkt al uit de wet. Artikel 3:16 BW bepaalt dat er openbare registers worden gehouden. In artikel 8 Kadasterwet is vastgelegd welke openbare registers er zijn, te weten de registers die betrekking hebben op onroerende zaken, op schepen en op luchtvaartuigen (en op

de rechten waaraan die onderworpen zijn), alsmede het zogenaamde register van voorlopige aantekeningen. Kijken we dan naar artikel 48 lid 1 Kadasterwet, dan zien we dat de openbare registers worden ontsloten door de basisregistratie kadaster. In artikel 48 lid 2 Kadasterwet staat omschreven welke gegevens in de basisregistratie worden opgenomen (onder andere aanduiding van de percelen en de rechthebbenden daarop, vermelding van beperkte rechten waaraan de onroerende zaak is onderworpen,¹ gegevens met betrekking tot beperkingenbesluiten enz.). Lid 3 bepaalt vervolgens dat ook de landelijke kadastrale kaart behoort tot de basisregistratie kadaster.

De basisregistratie kadaster is dus de ingang van de openbare registers. Anderzijds zijn het de openbare registers die de basisregistratie kadaster voorzien van de benodigde gegevens. In de openbare registers kunnen worden ingeschreven de ‘feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn’. In de registers treffen we onder meer notariële akten, notariële verklaringen, rechterlijke uitspraken en beslagexploiten aan (artikel 3:17 BW). De Kadasterwet bepaalt gedetailleerd welke gegevens de in te schrijven stukken moeten bevatten (artikel 18 e.v. Kadasterwet). Voldoet een ter inschrijving aangeboden stuk aan dit vereiste, dan wordt dit stuk opgenomen in de openbare registers en worden de daaruit blijken- de (rechts)feiten verwerkt in de basisregistratie kadaster. Daarbij behoeft (de bewaarder van) het kadaster niet te controleren of de in de stukken vermelde gegevens *juist* zijn. Dit is een van de oorzaken dat de openbare registers onjuistheden kunnen bevatten.²

Daarnaast is het kadaster *lijdelijk*: het is afhankelijk van de aanlevering van stukken door derden. Indien bijvoorbeeld een rechthebbende tot een onroerende zaak overlijdt, zal het kadaster niet uit eigener beweging vermelden wie de rechtsopvolger is. Simpelweg omdat dat bij het kadaster niet bekend is, zonder dat daartoe een stuk wordt ingeschreven (bijvoor-

beeld een notariële verklaring van erfrecht). Zolang een dergelijk stuk niet aan de bewaarder wordt aangeboden, bevatten de openbare registers en de basisregistratie kadaster derhalve ook hier onjuistheden of onvolledigheden.³

Verder is nog van belang te beseffen dat het kadaster de gegevens die in de ingeschreven stukken staan, in een enkel geval niet goed vertaalt naar de basisregistratie kadaster. Dit is weliswaar uitzonderlijk, maar het zogenaamd kadastraal bericht of hypothe-cair bericht kan dus ook om die reden onjuist of onvolledig zijn.

Samenvattend: het is mogelijk dat de openbare registers stukken bevatten die onjuist of onvolledig zijn. Daarnaast is het mogelijk dat op zichzelf juiste stukken niet goed zijn verwerkt in de basisregistratie kadaster.

In het vervolg van dit artikel behandel ik enkele praktijkvoorbeelden van situaties waarin sprake is van discrepantie tussen de basisregistratie kadaster en/of openbare registers enerzijds en de juridische werkelijkheid anderzijds. Daarbij beoog ik overigens niet volledig te zijn. Bovendien ga ik niet in op de in artikel 3:23 en 3:24 BW opgenomen regeling rondom eventuele bescherming bij onvolledige registers.

Onjuiste vermelding rechthebbende op het kadastraal bericht

Hiervoor noemde ik al de situatie dat een rechthebbende overleden is, waardoor een onjuiste rechthebbende op het kadastraal bericht staat. Een andere – minder bekende situatie – is het geval dat de rechthebbende tot een onroerende zaak (bijvoorbeeld een eigenaar van een bedrijfspand) in gemeenschap van goederen huwt, waardoor het pand tot de gemeenschap van goederen gaat horen. De eigenaar kan ondanks dit huwelijk nog steeds zelfstandig het pand vervreemden en bezwaren.⁴ Er is dan dus nog niets aan de hand. Zodra echter een verzoek tot echtscheiding wordt ingediend bij de rechter, is de gemeenschap ontbonden (artikel 1:99 lid 1 sub b BW). Dat betekent dat de dege-

ne die als rechthebbende staat vermeld op het kadastraal bericht, enkel nog samen met de andere deelgenoot kan beschikken over het pand. Om weer zelfstandig beschikkingsbevoegd te raken dient het pand bij notariële akte te worden verdeeld en geleverd. De indiening van het verzoek tot echtscheiding staat niet in de openbare registers of de basisregistratie kadaster, zodat voor derden niet (direct) kenbaar is dat de op het kadastraal bericht vermelde rechthebbende niet zelfstandig over het goed kan beschikken.

Kadastrale kaart en kadastrale grootte

De basisregistratie kadaster omvat zoals gezegd ook de kadastrale kaart. Deze kaart geeft echter niet per definitie de eigendomsgrenzen weer, maar enkel – het woord zegt het al – de kadastrale grenzen. In het televisieprogramma ‘De Rijdende Rechter’ worden medewerkers van de landmeetkundige dienst van het kadaster vaak ingeschakeld, omdat ruziënde burens (en mr. Visser) willen weten waar de kadastrale grens ligt. Dan blijkt nogal eens dat een erfafscheiding zich (een heel stuk) naast de kadastrale grens bevindt. Heeft die situatie zich gedurende lange tijd voorgedaan, dan kan de eigendomsgrens door (verkrijgende of bevrijdende) verjaring zijn gaan afwijken van de kadastrale grens (zie artikel 3:105 BW). Dit voorbeeld is vermoedelijk vrij algemeen bekend, maar niet iedereen beseft dat met dergelijke situaties rekening moet worden gehouden bij het ‘lezen’ van de kadastrale kaart. Door verjaringskwesaties geeft de kadastrale kaart niet steeds de eigendomssituatie weer.

Een andere oorzaak van discrepantie tussen kadastrale grenzen en eigendomsgrenzen is het foutief aanwijzen van grenzen. Indien een gedeelte van een kadastraal perceel in eigendom wordt overgedragen, verzoekt de landmeter op enig moment aan de betrokken partijen om hem ‘in het veld’ aan te wijzen welk gedeelte dan precies van eigenaar is gewisseld. Soms wijzen partijen daarbij een andere grens aan dan zij in de akte hebben overgedragen.⁵ Daarmee wijkt de kadastrale grens dus af van de eigendomsgrens, nu de aanwijzing van een kadastrale grens nu eenmaal geen wijze van levering is. Zie daarover de

heldere uitspraak van het Hof Amsterdam van 1 september 2015,⁶ waarin een dergelijk geval werd behandeld (partijen hadden een andere grens aangewezen dan die stond vermeld op de aan de akte van levering gehechte situatietekening).

Het Hof overweegt onder meer:

‘Gelet op de uitleg door het hof van de leveringsakten is niet meer van belang wat een medewerker van het kadaster met betrekking tot de erfgronden heeft vastgesteld, op welke gronden dat is gebeurd (al dan niet op aanwijzing van partijen) en evenmin, dat [appellanten] tegen die vaststelling pas medio 2010 bezwaar hebben gemaakt. Nu vaststaat dat de huidige kadastrale aanduiding niet overeenstemt met de erfgronden zoals thans door het hof vastgesteld, zal deze in het kadaster moeten worden aangepast.’

Het spreekt voor zich dat ook de vermelding van de kadastrale grootte van het perceel (zie artikel 48 lid 2 sub d Kadasterwet) kan afwijken van de werkelijke oppervlakte die een rechthebbende in bezit heeft. Die grootte leidt het kadaster immers af uit de door hem vastgestelde kadastrale grenzen.

Administratieve kadastrale grenzen

Sinds het begin van 2015 kent het kadaster geen deelpercelen meer. Indien een gedeelte van een kadastraal perceel wordt overgedragen, kent het kadaster direct een *administratieve* grens en een voorlopige oppervlakte toe. Om die administratieve grens te kunnen vormen moet bij de inschrijving van stukken waarbij een gedeeltelijk perceel is betrokken, steeds een heldere tekening worden aangeboden.⁷ Omdat in het verleden niet bij alle akten een tekening is aangeboden, stonden nog vele deelpercelen geregistreerd. Bij veel van die percelen is de landmeter alsnog tot inmeting overgegaan (op aanwijzing van partijen). Daar waar dat niet mogelijk bleek zijn inmiddels aan alle ‘oude’ voormalige deelpercelen administratieve grenzen toegekend. Daarbij heeft het kadaster zich gebaseerd op de inhoud van de betreffende akte(n), zo mogelijk aangevuld met gegevens van de instrumenterende notaris. Daardoor zijn alle percelen nu zichtbaar op de

kadastrale kaart en hebben ze allemaal een eigen kadastraal nummer. In praktijk blijkt dat deze administratieve grenzen niet steeds de juiste ligging weergeven van het daadwerkelijk overgedragen perceel. Bijvoorbeeld omdat de landmeter niet de juiste gegevens tot zijn beschikking had. In mijn eigen praktijk kwam ik een perceel tegen dat aan drie zijden administratieve grenzen had en ongeveer vierkant van vorm was. Bij nader onderzoek bleek echter dat het betreffende perceel een geheel andere vorm had. Hier had het kadaster – bij gebrek aan gegevens van de betrokken partijen – zelfstandig een administratieve grens aangebracht die dus sterk bleek af te wijken van de daadwerkelijke grens. Bij het ‘lezen’ van de kadastrale kaart waarop *administratieve* grenzen zijn weergegeven is dus verhoogde alertheid op zijn plaats.

Het hypothecair bericht

Niet alleen het kadastraal bericht en de kadastrale kaart moeten met gepaste voorzichtigheid worden bekeken. Ook het hypothecair bericht kan afwijken van de werkelijkheid. Dat er ook notarissen zijn die dat niet steeds voor ogen hebben, blijkt uit een uitspraak van het Hof Amsterdam van 20 oktober 2015,⁸ waarin een notaris opdracht had een recht van hypotheek te vestigen op een pand waarop reeds twee andere hypotheekrechten gevestigd waren. De notaris vermeldde in zijn akte dat het eerste en het tweede hypotheekrecht gevestigd waren voor een bedrag van respectievelijk € 3 miljoen en € 1 miljoen. Bij die vermelding had hij zich gebaseerd op het betreffende hypothecair bericht, waarop dat inschrijvingsbedrag vermeld staat (ingevolge artikel 48 lid 2 sub i Kadasterwet). In dit geval bleek achteraf dat het kadaster zich bij die vermelding had vergist. De derde hypotheekhouder gaf aan daardoor schade geleden te hebben en sprak de notaris daarop aan. De notaris beriep zich op de vermelding op het hypothecair bericht. Dat mocht de notaris – in zijn verhouding tot de derde hypotheekhouder – echter niet baten. Het hof overweegt daarover het volgende (cursivering van mij):

‘Van een redelijk zorgvuldig en redelijk handelend notaris mag worden verlangd dat hij in een geval als dit

niet klakkeloos vertrouwt op de vermelding in de basisregistratie. *De basisregistratie is niet bedoeld als vervanging voor de openbare registers.* Het was voor hem in redelijkheid kenbaar dat de voorbelasting voor [appellant] van belang was. Dat er maar zelden fouten in de basisregistratie voorkomen, doet daaraan niet af, (...).⁹

Een ander voorbeeld van een situatie waarin het hypothecair bericht niet volledig kan worden gevolgd, betreft het geval dat een hypotheekrecht wordt gevestigd op een *gedeelte* van een kadastraal perceel. In dat geval vindt in beginsel geen inmeting plaats (tenzij partijen daarom uitdrukkelijk zouden hebben verzocht). Op het hypothecair bericht wordt dan de bezwaring vermeld bij het gehele kadastrale nummer.⁹

Tot slot

De openbare registers kennen een negatief stelsel en het kadaster is lijdelijk, zodat de gegevens in de basisregistratie kadaster en de openbare registers niet altijd juist zijn. Hierboven gaf ik enkele voorbeelden van valkuilen op dat punt, zonder uitputtend te zijn geweest. Is het dan zo erg gesteld met onze openbare registers? Nee, zeker niet. De boodschap is vooral: wees alert en doe zo nodig nader onderzoek.

1. Met uitzondering van erfdienstbaarheden, die niet in de basisregistratie worden opgenomen.
2. Vaak attendeert de bewaarder de partij die een stuk ter inschrijving heeft aangeboden – veelal de notaris – er wel op dat er een onjuistheid is, waarbij tevens

wordt verzocht om verbetering van het betreffende stuk.

3. Overigens is er wel een koppeling tussen de basisregistratie kadaster en de basisregistratie personen (die door de gemeenten wordt gehouden), zodat het enkele feit van overlijden van de rechthebbende vaak wel staat aangetekend op het kadastraal bericht.
4. Let op dat ingeval sprake is van eigendom van een ‘echtelijke woning’ wel de eventuele toestemming van artikel 1:88 BW nodig is.
5. Meestal is dat eenvoudigweg een vergissing, maar soms bedenken partijen zich ter plekke en wijzen iets anders aan dan in de notariële akte is geleverd.
6. ECLI:NL:GHAMS:2015:3614.
7. Nog beter is het om van tevoren een ‘voorlopige kadastrale grens’ te (laten) vormen door partijen.
8. ECLI:NL:GHAMS:2015:4327.
9. In een enkel geval vermeldt het kadaster overigens wel op het hypothecair bericht dat de belasting slechts een gedeelte van het perceel betreft.