

<b>Publicatie</b>	JBN: Juridische Berichten voor het Notariaat
<b>Jaargang</b>	19
<b>Publicatiedatum</b>	01-11-2009
<b>Afleveringsnummer</b>	11
<b>Artikelnummer</b>	63
<b>Titel</b>	Verbetering van in het openbare register ingeschreven stukken
<b>Auteurs</b>	B.H.J. Roes , J. Vos , Beide auteurs zijn bewaarder van het Kadaster en de openbare registers
<b>Samenvatting</b>	Met enige regelmaat ontvangt het Kadaster stukken die dienen ter verbetering van onjuistheden in ingeschreven akten. Dit vindt plaats op verzoek van het Kadaster (doordat een verzoek tot verbetering (VTV) is verstuurd), partijen of doordat de notaris zelf constateert dat het ingeschreven stuk verbetering behoeft. Notarissen maken hierbij gebruik van verschillende juridische instrumenten. In de praktijk zijn grote verschillen te constateren ten aanzien van de wijzen waarop van de verschillende mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.
<b>Trefwoorden</b>	Kadaster akte van verbetering bijhoudingsverklaring clerical error verbetermethode Notaris bijhoudingsverklaring clerical error

JBN 2009(11) 63 Verbetering van in het openbare register ingeschreven stukken

# Verbetering van in het openbare register ingeschreven stukken

## Samenvatting

Met enige regelmaat ontvangt het Kadaster stukken die dienen ter verbetering van onjuistheden in ingeschreven akten. Dit vindt plaats op verzoek van het Kadaster (doordat een verzoek tot verbetering (VTV) is verstuurd), partijen of doordat de notaris zelf constateert dat het ingeschreven stuk verbetering behoeft. Notarissen maken hierbij gebruik van verschillende juridische instrumenten. In de praktijk zijn grote verschillen te constateren ten aanzien van de wijzen waarop van de verschillende mogelijkheden gebruik wordt gemaakt.

## Tekst

### Inleiding

Onlangs heeft de rechtbank Alkmaar een uitspraak gedaan over het verbeteren van een akte van doorhaling op grond van een clerical error (Rechtbank Alkmaar 11 maart 2009, nr 105095 / HA ZA 08 - 743, zie Notamail 18 maart 2009, nr. 2009/64). Deze uitspraak is recent besproken door Holtman in *JBN* 2009, 35 . Tezamen met deze bespreking vormt de uitspraak een goede aanleiding om een overzicht te geven welke methoden op grond van de Kadasterwet gebruikt kunnen worden om stukken die zijn ingeschreven in het openbare register te verbeteren en hoe het Kadaster omgaat met geconstateerde omissies of onduidelijkheden.

In de huidige Kadasterwet zijn drie methoden opgenomen om stukken te verbeteren:

- De partij-akte van verbetering (artikel 42 lid 1 Kadasterwet).
- Het proces-verbaal van clerical error (artikel 42 lid 2 Kadasterwet).
- De bijhoudingsverklaring (artikel 46a lid 1 Kadasterwet).

Tevens is de mogelijkheid opgenomen om de verbetering als voetverklaring te tonen (artikel 43 Kadasterwet).

Behalve vormfouten kan verbetering ook worden voorgesteld bij onvolledigheden en andere gebreken, zoals reparatie van de beschikkingsonbevoegdheid, handelingsonbevoegdheid, tekstuele fouten en het ontbreken van de vertegenwoordigingsbevoegdheid. Afhankelijk van de aard van de omissie en de juridische consequenties van deze omissies kan de akte wel of niet worden verbeterd. Het Kadaster adviseert de notaris niet over de wijze waarop een stuk kan worden verbeterd en adviseert ook niet over de (on)mogelijkheid tot verbetering over te gaan. Hierna worden de drie verbetermethoden afzonderlijk besproken.

### **De partij-akte van verbetering (artikel 42 lid 1 Kadasterwet)**

De partij-akte van verbetering is nog steeds de meest voorkomende vorm om tot verbetering van akten over te gaan. Het is een nieuw op te maken akte waarbij alle partijen die aan de oorspronkelijke akte hebben meegewerkt, optreden om hun eerdere partijverklaringen te rectificeren. Een verbetering van een akte kan zowel een volledig nieuwe rechtshandeling als een reparatie van een eerdere rechtshandeling inhouden. Daarmee is niet gezegd dat ook sprake is van verbetering met terugwerkende kracht. In de Parlementaire Geschiedenis (MvT, *Kamerstukken II* 1981/82, 17 496, nr. 5, p. 76) van artikel 42 lid 1 Kadasterwet is aangegeven dat de inschrijving ten aanzien van de bescherming van derden (art. 3:24 t/m 3:26 BW) niet terugwerkt, maar dat de correctie wel een bekrachtiging van de rechtshandeling zou kunnen meebrengen, afhankelijk van de aard van het geval.

### **Het proces-verbaal van clerical error (artikel 42 lid 2 Kadasterwet)**

Als sprake is van zogenaamde “kennelijke schrijffouten of misslagen” bij de vastlegging van de overeenkomst tussen partijen kan in plaats van de partij-akte van verbetering een proces-verbaal als bedoeld in artikel 45 lid 2, tweede zin van de Wet op het Notarisambt worden ingeschreven.

Wanneer precies sprake is van een kennelijke schrijffout of misslag is niet door de wet nader ingevuld. Het ontbreken van het jaartal in een notariële akte valt wel onder de categorie kennelijke misslagen, aldus de Hoge Raad in zijn uitspraak van 5 oktober 2001, *NJ* 2002, 410. Daarin heeft de Hoge Raad expliciet geoordeeld dat het ontbreken van een datum/jaartal voor rectificatie door de notaris op de voet van artikel 45 lid 2 Wna vatbaar is.

Duidelijk is dat door het woord “kennelijk” beoogd is aan te geven dat objectief duidelijk moet zijn dat het om een schrijffout of misslag gaat. Objectief: de grens ligt daar waar gerede twijfel over de kennelijkheid van de gemaakte schrijffout of misslag begint.

Doordat sprake is van een proces-verbaal van de notaris waaraan partijen niet meewerken, mag de oorspronkelijke akte materieel geen andere inhoud krijgen.

In het geschil tussen een notaris en [X] heeft Hof Arnhem op 11 mei 2004, 03/855, LJN AP0207, de vordering van de notaris, voor recht te verklaren dat de notaris de oorspronkelijke akte (van verdeling) kon verbeteren volgens het voorschrift van artikel 45 lid 2 Wet op het Notarisambt, afgewezen. Het Hof overwoog hierbij dat *‘met betrekking tot de vraag of tussen*

*[X] en [geïntimeerde] rechtens geldt hetgeen in de akte is vermeld of dat in de akte bedoelde vordering wegens onderbedeling een ander bedrag belooft, moet worden geoordeeld dat in casu van een “kennelijke” schrijffout of misslag in de zin van voormelde bepaling [artikel 45 lid 2 Wna] geen sprake is’*. Daarbij merkte het Hof op dat uit de akte op geen enkele wijze kon worden afgeleid dat de genoemde bedragen onjuist zouden zijn.

In de genoemde uitspraak van de rechtbank Alkmaar werd door de Rechtbank geoordeeld dat sprake was van een situatie dat de akte van doorhaling door de clerical error materieel een andere inhoud kreeg. Namelijk een hypotheek die in een partij-akte was opgezegd, herleefde door verbetering in een procesverbaalakte en dus constateerde de rechtbank Alkmaar dat het op deze wijze herstellen van een kennelijke misslag of schrijffout niet toelaatbaar is.

De uitspraak van de rechtbank Alkmaar roept de vraag op wat de rol is van de bewaarder in dit proces. De Rechtbank geeft aan dat de fout zodanig moet zijn, dat die voor iedereen direct kenbaar en duidelijk is. Omdat de wetgever heeft gekozen een dergelijke open norm te stellen ten aanzien van de "kennelijkheid" is het in beginsel niet de taak van de bewaarder om een inhoudelijke toetsing te doen of daadwerkelijk sprake is van een kennelijke misslag. Het beoordelen of sprake is van een kennelijke misslag is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van de passerende notaris. In geval van conflicten kan de rechter een nadere invulling geven, zoals de Alkmaarse rechtbank in het onderhavige geval ook heeft gedaan.

De bewaarder zal daarom stukken waarbij de notaris in het proces-verbaal heeft verklaard dat sprake is van een kennelijke misslag of schrijffout in beginsel inschrijven in het openbare register. Een inhoudelijke beoordeling of sprake is van een kennelijke schrijffout of misslag vindt daarbij in beginsel niet plaats. De lijdelijke rol van de bewaarder brengt dit met zich mee. Wel zal de bewaarder in gevallen dat het evident is dat niet zonder medewerking van partijen een akte verbeterd kan worden - zoals in het geval waar de uitspraak van de rechtbank Alkmaar betrekking op heeft - zo veel mogelijk gebruikmaken van zijn in artikel 3:19 BW toegekende waarschuwingsbevoegdheid. Zowel de notaris als de bij de oorspronkelijke akte betrokken partijen worden dan gewaarschuwd dat het middel niet kan leiden tot het beoogde rechtsgevolg. Afhankelijk van de aard van het geval kan dit er tevens toe leiden dat de bijwerking van de basisregistratie Kadaster niet (volledig) zal kunnen plaatsvinden.

Lijdelijk wil dus niet zeggen dat door de bewaarder lijdzaam wordt toegekeken.

Een dergelijke situatie zou zich bijvoorbeeld ook kunnen voordoen als door middel van een clerical error een partij uit de oorspronkelijke akte wordt geschrapt of toegevoegd zonder zijn of haar medewerking. De bewaarder kan ook gebruikmaken van zijn waarschuwingsbevoegdheid indien met behulp van een proces-verbaalakte (en dus zonder medewerking van partijen) de rechtshandeling uit de oorspronkelijke akte een volledig andere inhoud krijgt, doordat bijvoorbeeld in plaats van een recht van vruchtgebruik een recht van erfpacht wordt gevestigd, of een andere onroerende zaak tot object van de rechtshandeling wordt gemaakt. Let wel: in het laatste voorbeeld gaat het niet zozeer om een verbetering van de administratieve (kadastrale en in de oorspronkelijke akte onjuist vermelde) aanduiding maar om het toevoegen van een andere onroerende zaak.

## **De bijhoudingsverklaring**

Als sprake is van fouten bij de vastlegging van de specifiek ten behoeve van het kadaster toegevoegde gegevens, kan een soort "kadastraal equivalent" van de clerical error worden gebruikt, de zogenaamde bijhoudingsverklaring. De mogelijkheid van de inschrijving van een aanvullende notariële bijhoudingsverklaring wordt in artikel 46a Kadasterwet geopend voor gevallen waarin het rechtsfeit op zich voldoende duidelijk in de openbare registers is gepubliceerd, maar de voor kadastrale bijhouding noodzakelijke gegevens onvolledig zijn. De notaris zorgt dan voor een verbetering of aanvulling van gegevens, die alleen ten behoeve van de kadastrale bijhouding moeten worden opgenomen. De bijhoudingsverklaring is niet bedoeld om wijzigingen aan te brengen in de (inschrijfbaar) feiten, zoals vermeld in de betreffende notariële akte of verklaring en mag *en* kan overigens de inhoud van zodanige stukken ook niet wijzigen (MvT, *Kamerstukken II* 2001/02, 28 443, nr. 3, p. 107).

Om te bevorderen dat de basisregistratie met spoed juist wordt bijgewerkt, is de mogelijkheid om gebruik te maken van de bijhoudingsverklaring door de wetgever beperkt tot 10 (werk) dagen nadat het oorspronkelijke stuk is ingeschreven in het openbare register. Naderhand kan verbetering nog wel plaatsvinden, doch dan dient de omslachtiger methode van een rectificatieakte te worden gevolgd. In artikel 12a van de Uitvoeringsregeling Kadasterwet wordt limitatief aangegeven in welk geval van een bijhoudingsverklaring gebruik mag worden gemaakt:

- de bijhoudingsverklaring heeft betrekking op een eerder ingeschreven stuk betreffende de overdracht van een gedeelte van een perceel of de vestiging van een beperkt recht op een gedeelte van een perceel;
- het is onduidelijk op welk gedeelte van het betrokken perceel het eerder ingeschreven stuk betrekking heeft, en
- de notaris verklaart in de bijhoudingsverklaring in aanvulling op het eerder ingeschreven stuk op welk gedeelte van het betrokken perceel dit stuk betrekking heeft.

Te denken valt aan de situatie dat in een akte exact eenzelfde gedeelte van een perceel wordt geleverd als bij een vorige titel is verkregen, terwijl verzuimd is dit in de akte duidelijk aan te geven. Als bijvoorbeeld in de akte van levering B-C bij de voorafgaande verkrijgingstitel is aangegeven dat het overgedragen gedeelte van het perceel is verkregen door de levering A-B, dan is daarmee nog niet vastgesteld of bij de levering B-C het gehele deelperceel wordt geleverd of een afsplitsing van het deelperceel. Het gevolg is dat in de basisregistratie Kadaster in geval van een afsplitsing van een deelperceel een nieuw deelperceel moet worden gevormd en de vervreemder het restant op naam houdt. Om dit te herstellen, kan de notaris een bijhoudingsverklaring indienen waarin door hem wordt aangegeven dat exact eenzelfde gedeelte is overgedragen als eerder is verkregen. Hetzelfde kan zich voordoen in gevallen dat het gehele resterende gedeelte van een perceel wordt overgedragen.

In andere gevallen dan het in artikel 12a Uitvoeringsregeling Kadasterwet genoemde, zal de inschrijving van het stuk worden geweigerd. Ten slotte dient te worden opgemerkt dat een bijhoudingsverklaring aan alle vormvereisten van de notariële akte moet voldoen nu de bijhoudingsverklaring op grond van artikel 37a Kadasterwet wordt opgemaakt bij notariële akte.

### **De verbetering als voetverklaring (artikel 43 Kadasterwet)**

Door een verbetering als voetverklaring aan het publiek te tonen wordt de raadpleegbaarheid van de openbare registers verbeterd. Op deze wijze wordt voorkomen dat bij latere titelrecherche de notaris twee stukken moet opvragen, en kan de notaris volstaan met de raadpleging van één inschrijving, die zowel de oorspronkelijke akte als de verbetering toont.

De mogelijkheid van een voetverklaring is opgenomen in artikel 43 Kadasterwet en dateert uit de tijd van de papieren aanbidding van stukken. Als na het verlijden van de akte en vóór de inschrijving ontdekt werd dat een inschrijvingsvereiste ontbrak, dan kon deze in een voetverklaring worden aangevuld.

Uitgaande van de oorspronkelijke bedoeling wordt deze mogelijkheid in de huidige elektronische praktijk gebruikt om een aangeboden akte van verbetering, clerical error of bijhoudingsverklaring als “voetverklaring” onder het stuk te tonen. Het aanvullende stuk wordt dan onder hetzelfde deel en nummer maar met een ander inschrijvingstijdstip ingeschreven. Een raadpleger die het deel en nummer opvraagt, zal dan in één stuk zowel de oorspronkelijke inschrijving als de aanvulling kunnen zien.

Om technische redenen kan de aanvulling slechts worden toegevoegd indien deze binnen 3 werkdagen na inschrijving van het oorspronkelijke stuk ter inschrijving wordt aangeboden. Voorwaarde is wel dat bij verzending de optie wordt gekozen van een “Verzoek tot Inschrijving Verbetering” onder toevoeging van het deel en nummer van de oorspronkelijke inschrijving. Zonder deze toevoeging kan er geen koppeling plaatsvinden tussen aanvulling en oorspronkelijk stuk. Een bijkomend voordeel van deze werkwijze is dat de inschrijving van het aanvullende stuk binnen de termijn van 3 werkdagen kosteloos kan plaatsvinden. Nadat voornoemde termijn is verstreken, kan de inschrijving alleen plaatsvinden onder een nieuw deel en nummer tegen het daarvoor geldende tarief.

### **Algemene (vorm)vereisten voor verbeterakten**

De specifieke vereisten waaraan een verbeterstuk, bestemd om een reeds ingeschreven stuk te rectificeren, dient te voldoen, zijn opgenomen in de specifiek voor die verbetermethode toepasselijke wetsartikelen. Daarnaast gelden voor alle hiervoor bedoelde verbetermethoden een aantal minimale vereisten. Zo dient elk verbeterstuk op grond van artikel 19 Kadasterwet een verwijzing te bevatten naar het eerder ingeschreven stuk. Het opnemen van de verwijzing

naar het bedoelde oorspronkelijke ingeschreven stuk bestaat uit de vermelding van het juiste openbare register en het betreffende deel en nummer. De verwijzing naar de eerder ingeschreven akte zorgt er niet voor dat de inhoud van de te rectificeren akte deel uitmaakt van de rectificatieakte, zie Parlementaire Geschiedenis Kadasterwet, p. 119.

Een geheel andersoortige verwijzing is de verwijzing op grond van artikel 46 Kadasterwet. Op grond van die bepaling kan een stuk worden ingeschreven dat geen betrekking heeft op een specifiek registergoed. Daarbij valt te denken aan algemene voorwaarden, modelreglementen en andere stukken die niet op een bepaald registergoed betrekking hebben. Zou later een stuk worden aangeboden waarbij bijvoorbeeld wordt verwezen naar het ingeschreven modelreglement, dan wordt dit modelreglement geacht deel uit te maken van de inschrijving die op grond van het aangeboden stuk plaatsvindt.

Om een verbeterstuk op eenvoudige en snelle wijze te kunnen relateren aan het oorspronkelijk ingeschreven stuk, verdient het aanbeveling de verwijzing naar het oorspronkelijke stuk als bedoeld in artikel 19 Kadasterwet op te nemen aan het hoofd van de akte, boven de aanhef van het verbeterstuk.

Voorts zijn voor de partij-akte van verbeteringen van de clerical error alle vereisten, gegeven bij of krachtens hoofdstuk 2 van de Kadasterwet van overeenkomstige toepassing (artikel 42 lid 1 en 2 Kadasterwet).

Voor de bijhoudingsverklaring gelden minder zware eisen, nu artikel 46a lid 4 Kadasterwet de toepasselijkheid van de artikelen 18 en 20 tot en met 23 uitsluit. Door de reparatie door middel van de voetverklaring wordt door het samenstel van het oorspronkelijk ingeschreven stuk en de aanvulling alsnog voldaan aan de vereisten, gesteld in de artikelen 18 tot en met 42.

## **Tijdstip van inschrijving**

Van elk ter inschrijving aangeboden stuk dat door het Kadaster is ontvangen, ontvangt de notaris een Bewijs van Ontvangst (BVO). Indien een stuk wordt ingeschreven, ontvangt de notaris na inschrijving een Bewijs van Inschrijving (BVI). Van een stuk dat niet voldoet aan de inschrijvingsvereisten (en om die reden wordt geweigerd) wordt het BVO niet opgevolgd door een BVI. Indien de notaris een stuk aanvult met een ander stuk, ontvangt de notaris voor dit stuk eveneens een BVO en na inschrijving een BVI. Het tijdstip van ontvangst van het verbeterstuk wijkt af van het tijdstip van ontvangst van het te verbeteren stuk indien het aanbiedingstijdstip niet hetzelfde is. In de registratie wordt zichtbaar gemaakt welk stuk op welke datum en welk tijdstip is ingeschreven.

## **Advies**

Tot slot wordt door de bewaarders geadviseerd om in elk verbeterstuk te benoemen welke verbetermethode door de notaris wordt gehanteerd. Dit zou kunnen door in het verbeterstuk te verwijzen naar het wetsartikel, behorend bij de gehanteerde verbetermethode, of in het verbeterstuk de specifieke benaming van de gehanteerde verbetermethode op te nemen of te omschrijven. De ingeschreven stukken in de openbare registers worden daarmee voor raadplegers van de openbare registers eenvoudiger toegankelijk, waarmee de rechtszekerheid wordt gediend. Bovendien voorkomt het discussie over het al dan niet voldoen aan de inschrijvingsvereisten.

*B.H.J. Roes*

*J. Vos*

*Beide auteurs zijn bewaarder van het Kadaster en de openbare registers*