

Publicatie	JBN: Juridische Berichten voor het Notariaat
Jaargang	23
Publicatiedatum	01-04-2013
Afleveringsnummer	4
Artikelnummer	21
Titel	Het rectificatieproces bij het Kadaster
Auteurs	J. Vos, Bewaarder van het Kadaster en de openbare registers
Samenvatting	Verreweg de meeste akten die bij het Kadaster ter inschrijving worden aangeboden, worden daadwerkelijk ingeschreven en verwerkt in de Basisregistratie Kadaster. Het komt echter wel eens voor dat een akte niet kan worden ingeschreven of dat, nadat de akte is ingeschreven, geconstateerd wordt dat deze niet (volledig) kan worden verwerkt in de basisregistratie. Ook komt het voor dat bij een grensaanwijs aan de landmeter een verschil wordt ontdekt tussen de inhoud van de akte en hetgeen partijen ter plaatse aanwijzen. In zo een geval wordt de notaris verzocht de mogelijkheid van rectificatie te onderzoeken.
Trefwoorden	Kadaster rectificatieproces Basisregistratie ~

JBN 2013(4) 21 Het rectificatieproces bij het Kadaster

Het rectificatieproces bij het Kadaster

Samenvatting

Verreweg de meeste akten die bij het Kadaster ter inschrijving worden aangeboden, worden daadwerkelijk ingeschreven en verwerkt in de Basisregistratie Kadaster. Het komt echter wel eens voor dat een akte niet kan worden ingeschreven of dat, nadat de akte is ingeschreven, geconstateerd wordt dat deze niet (volledig) kan worden verwerkt in de basisregistratie. Ook komt het voor dat bij een grensaanwijs aan de landmeter een verschil wordt ontdekt tussen de inhoud van de akte en hetgeen partijen ter plaatse aanwijzen. In zo een geval wordt de notaris verzocht de mogelijkheid van rectificatie te onderzoeken.

Tekst

1. Inleiding

Voor de notaris die een levering dient te bewerkstelligen, is niets zo vervelend als een gebrekkige (voorafgaande) akte, een onzekere titel of een (andere) onduidelijkheid over de juridische of administratieve situatie. Om deze onduidelijkheden te voorkomen hanteert het Kadaster een rectificatieproces, waarmee beoogd wordt de rechtszekerheid te bevorderen door de openbare registers en de zoekingang van deze registers (de Basisregistratie Kadaster, hierna: BRK) ten behoeve van de raadpleger zo volledig, actueel en juist mogelijk te houden.

Het rectificatieproces dat het Kadaster daarbij volgt, is met de KNB afgestemd. De KNB kan in dit proces een stimulerende of bemiddelende rol spelen. Voorheen was deze rol belegd bij de ringvoorzitter(s).

2. Opbouw van het rectificatieproces

Het rectificatieproces is een proces dat meerdere processtappen bevat. Aan elke vervolgstap in de procedure is een termijn verbonden. De doorlooptijd van het rectificatieproces wordt hiermee beperkt tot maximaal vier maanden, uitzonderingen daargelaten. Bij het vormgeven van het proces is rekening gehouden met de mogelijkheid gratis te verbeteren (zie hierna onder 3), is de mogelijkheid ingeregeld dat de notaris gebruik kan maken van een reactieformulier (zie hierna punt 7) en is getracht te voorkomen dat notaris B zelf aan notaris A moet verzoeken om tot rectificatie van de voorafgaande akte over te gaan, indien het een door het Kadaster geconstateerde mogelijke onjuistheid betreft.

Doorgaans ondervinden notarissen weinig hinder van het rectificatieproces, zeker wanneer alle partijen gevolg geven aan de in de procedure gestelde termijnen. Soms komt het echter voor dat een notaris niet kan rectificeren. Ook met die (on)mogelijkheid is rekening gehouden in het rectificatieproces (zie hierna onder 7).

3. Het Verzoek tot Verbetering (VTV)

Nadat de akte is ingeschreven in de openbare registers, worden de essentiële gegevens overgenomen in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het komt wel eens voor dat bijwerking van de BRK niet conform de akte kan plaatsvinden. Een voorbeeld van zo een situatie is de levering van een appartementsrecht terwijl de akte van splitsing in appartementsrechten nog niet is ingeschreven. Een ander voorbeeld betreft een ingeschreven akte van levering met betrekking tot het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie A nummer 1001, terwijl bedoeld werd nummer 1002.

Indien de bijwerking niet (volledig) conform de akte kan plaatsvinden, ontvangt de notaris een Verzoek Tot Verbetering (VTV). De VTV wordt elektronisch verzonden indien de akte op elektronische wijze is aangeboden en zal per fax of post worden verzonden indien de akte door de notaris in de papieren vorm is verzonden.

Met een VTV wordt verzocht om de mogelijkheid van verbetering van de ingeschreven akte te onderzoeken. Bij het verzenden van een VTV wordt in de registratie de tekst 'verbetering verzocht' aangebracht bij het betreffende perceel in de registratie. Daarmee wordt voor derden zichtbaar dat er mogelijk een onjuistheid in de akte staat vermeld en dat de notaris is verzocht de mogelijkheden tot rectificatie te onderzoeken. Nadat de notaris een VTV heeft ontvangen, heeft de notaris twee of drie dagen de tijd om op het verzoek te reageren. De termijn van twee dagen is van toepassing bij een verbeterverzoek op een elektronisch ter inschrijving aangeboden stuk; voor een verbetering van een op papier ter inschrijving aangeboden akte geldt een termijn van drie dagen. Gedurende deze periode wordt voor de inschrijving van een verbeterstuk geen tarief in rekening gebracht, tenzij op grond van de verbetering redenen aanwezig zijn om conform de Regeling tarieven Kadaster een tarief in rekening te brengen. Dit is bijvoorbeeld het geval indien in de verbeterakte een extra leveringshandeling plaatsvindt of een nieuw perceel dient te worden gevormd.

Voor de termijn van drie dagen is gekozen om het spoedig inschrijven van een verbeterstuk te stimuleren. Daarmee wordt de actualiteit van de registratie en daarmee de rechtszekerheid gediend. Indien de notaris niet binnen drie dagen een verbetering heeft ingediend, wordt het VTV omgezet in een rectificatieverzoek.

4. Het Rectificatieverzoek

Anders dan het VTV wordt het rectificatieverzoek niet elektronisch maar in alle gevallen schriftelijk verzonden. In de BRK wordt de mededeling 'rectificatie verzocht' opgenomen, op grond waarvan de raadpleger van de openbare registers op de hoogte wordt gebracht van een mogelijke onjuistheid in de akte. Bijwerking van de registratie vindt slechts plaats voor zover dat op grond van de niet-verbeterde akte mogelijk is. Indien de notaris in de akte vermeldt 'Hoofdstraat 10, kadastraal bekend gemeente X, nummer 12', terwijl bij het object met adres Hoofdstraat 10 een kadastraal nummer 13 hoort, zal het deel en nummer van de akte worden aangetekend bij het kadastrale nummer 13. Indien in een specifiek geval het voor de bewaarder niet duidelijk is welk perceel beoogd werd over te dragen, wordt op grond van artikel 15 in samenhang met artikel 4 Kadasterbesluit bij beide percelen - het onjuist vermelde en het beoogde perceel - het ingeschreven stuk aangetekend en als waarschuwing de mededeling

‘Rectificatie verzocht’ vermeld. Ná inschrijving van een verbeterstuk als bedoeld in artikel 15 lid 4 Kadasterbesluit wordt de registratie (verder) bijgewerkt conform akte én verbeterstuk. De waarschuwendende tekst bij beide percelen wordt, tezamen met de vermelding van het deel en nummer bij het (nadien gebleken) onjuiste perceel, verwijderd. In de periode tussen inschrijving van de oorspronkelijke akte en inschrijving van het verbeterstuk is voor een ieder duidelijk dat er een akte is ingeschreven welke (mogelijk) van belang is voor de rechtstoestand van de betreffende registergoederen, maar dat de betreffende akte verbetering behoeft.

5. Waarschuwingsbevoegdheid

Er bestaan situaties waarin de bijwerking van de registratie strikt genomen wel conform de akte zou kunnen plaatsvinden, maar dat sprake is van gerede twijfel over de juistheid van de gegevens in de akte. Dit doet zich bijvoorbeeld voor in de situatie dat A een perceel grond levert aan B, terwijl X nog als gerechtigde staat vermeld in de BRK en in de akte niet staat vermeld waarom A (bijvoorbeeld als rechtsopvolger van X) gerechtigd is tot vervreemding over te gaan. In die gevallen zal de bewaarder gebruikmaken van zijn in artikel 3:19 BW gegeven waarschuwingsbevoegdheid. Alvorens gebruik te maken van de waarschuwingsbevoegdheid waarbij belanghebbenden attent worden gemaakt op de vermeende onjuistheid, zal de bewaarder de notaris een VTV verzenden. De notaris wordt daarmee verzocht te onderzoeken of verbetering van de akte tot de mogelijkheden behoort. Indien een verbetering van de akte volgens de verklaring van de notaris niet mogelijk blijkt, worden de betrokken partijen van het vermoeden van de bewaarder schriftelijk in kennis gesteld. Daarbij wordt verwezen naar een kopie van de verklaring van de notaris die als bijlage bij de brief wordt gevoegd. De notaris ontvangt ter informatie een kopie van deze waarschuwbrieven. Om raadplegers van de BRK te attenderen op de verstuurdde waarschuwbrieven, plaatst de bewaarder een aantekening in de BRK die verwijst naar een ingeschreven bewaardersverklaring, welke inhoudt dat voormelde waarschuwbrieven zijn verstuurd, met daaraan gehecht kopieën van de verstuurdde waarschuwbrieven.

Op deze wijze kan het dossier worden afgesloten, zowel aan de zijde van het Kadaster als aan de zijde van de notaris.

6. Het rectificatieverzoek na aanwijs van perceelsgrenzen

Een veel voorkomende bron van rectificatieverzoeken is gelegen in situaties waarbij een kadastrale meting noodzakelijk is, ten behoeve van een juiste bijhouding (artikel 57 Kadasterwet jo. artikel 11 Kadasterbesluit). Dit is met name het geval wanneer in de akte van levering één of meer gedeelten van percelen worden overgedragen. In die situaties kan bijwerking van de BRK pas volledig worden voltooid nadat aanwijs van perceelsgrenzen door de belanghebbenden heeft plaatsgevonden. Slechts indien de omschrijving van de ligging van de nieuwe grenzen in het ingeschreven stuk naar het oordeel van de landmeter geen twijfel overlaat en niet in tegenspraak is met de waargenomen afpaling, zal bijwerking van de registratie toch kunnen plaatsvinden (artikel 14 lid 3 Kadasterbesluit). Van deze situatie kan in de praktijk weinig gebruik worden gemaakt.

Het komt voor dat de landmeter die aanwijs haalt, constateert dat de door partijen aangewezen perceelsgrenzen niet in overeenstemming zijn met de grenzen die in het ingeschreven stuk (inclusief mee ingeschreven bijlagen) zijn omschreven. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bij aanwijs van een (gedeelte van een) ander kadastraal perceel van vervreemder als behorend bij de levering wordt aangewezen. Omdat de partijbedoeling zoals die blijkt uit het ingeschreven stuk leidend is voor de beantwoording van de vraag waar de juridische grenzen van een perceel zich bevinden (*Van Poppering/Daems*, HR 22 april 1989, *NJ* 1989, 754), zal de landmeter in zo een geval niet overgaan tot perceelsvorming. In plaats daarvan ontvangt de notaris een rectificatieverzoek. In het rectificatieverzoek wordt de notaris verzocht de mogelijkheid te onderzoeken of de akte kan worden verbeterd. In de praktijk blijkt dat partijen nog al eens een ander (of extra) gedeelte van een perceel betrekken bij de aanwijs aan de landmeter, dan het gedeelte dat zij hebben omschreven in de notariële akte. De notaris kan daarom in veel gevallen terecht concluderen dat hij/zij niet kan verbeteren.

Ook denkbaar is de situatie waarin partijen een perceel(sgedeelte) aanwijzen waarvan gerechtigde is een derde-partij die niet bij de akte van levering is betrokken. In zo een geval zal het versturen van een rectificatieverzoek zinloos zijn. De derde-partij was immers niet bij de akte betrokken. Om die reden kan de akte ook niet worden gerectificeerd. In zo een geval wordt

een nieuw perceel gevormd op een zodanige wijze dat het grondstuk dat op naam van de vervreemder stond tot het nieuwe perceel behoort en het grondstuk dat op naam van de derde-partij stond niet tot dat nieuwe perceel behoort. Daarmee sluit de kadastrale grens aan bij hetgeen in de akte juridisch kon worden overgedragen zonder de medewerking van de derde-partij.

De notaris ontvangt in die situatie een brief waarin hij op deze situatie wordt geattendeerd en waarin hij wordt gevraagd de mogelijkheden van een aanvullende rechtshandeling tussen de derde-partij en de verkrijger te onderzoeken. Indien zulks mogelijk is, zal een nieuwe akte worden ingeschreven en zal opnieuw een meting, voorafgegaan door een aanwijs door de betreffende partijen, dienen plaats te vinden.

7. Geen rectificatie mogelijk?

Veel notarissen verkeren in de veronderstelling dat een VTV of rectificatieverzoek altijd opgevolgd dient te worden door een verbeterakte. Dit is niet het geval. In het rectificatieverzoek wordt de notaris verzocht *de mogelijkheid te onderzoeken* of de betreffende akte kan worden verbeterd.

Uit de cursivering blijkt dat de notaris wordt gevraagd de mogelijkheid van verbetering te onderzoeken en dat de notaris daarmee niet wordt verplicht een verbeterstuk ter inschrijving aan te bieden. Indien de notaris tot de conclusie komt dat verbetering in het geheel niet mogelijk is, kan hij/zij dit schriftelijk kenbaar maken. De notaris kan hierbij gebruikmaken van een formulier dat bij het rectificatieverzoek wordt gevoegd.

Ook indien rectificatie niet binnen de gestelde termijn van twee maanden mogelijk zal zijn, kan de notaris dit schriftelijk (op bedoeld formulier) kenbaar maken en daarmee verzoeken om uitstel. De notaris heeft twee weken de tijd om het formulier retour te zenden. Indien hij/zij geen gebruikmaakt van deze reactiemogelijkheid, wordt de notaris verwacht binnen twee maanden een verbetering te hebben ingeschreven. Wanneer de notaris (op het formulier) aangeeft dat niet gerectificeerd kan worden, zal de bewaarder de werkzaamheden afronden door een verklaring te stellen en deze bewaardersverklaring, met aangehecht een kopie van de reactie van de notaris, in de openbare registers in te schrijven.

8. Hoe dan ook reageren

Wordt het rectificatieverzoek niet binnen twee maanden opgevolgd en blijft een reactie van de notaris uit, dan wordt een rappelbrief verzonden. De notaris wordt dan alsnog in de gelegenheid gesteld om een akte van verbetering op te stellen en ter inschrijving aan te bieden en wel binnen een nieuwe termijn van één maand.

Mocht de notaris ook op deze brief niet reageren, dan zal de notaris een tweede rappelbrief ontvangen. Binnen de laatste te stellen termijn van twee weken wordt verzocht alsnog aan het rectificatieverzoek te voldoen. Bij het uitblijven van een reactie wordt de KNB (voorheen: de ringvoorzitter van de KNB) geïnformeerd. Indien ook deze stap geen actie sorteert, zal de bewaarder overwegen een klacht in te dienen bij de Kamer van Toezicht.

De verschillende termijnen opgeteld, heeft de notaris ruim vier maanden de tijd om een rectificatieakte op te stellen en ter inschrijving aan te bieden. In de praktijk is deze termijn ruimer, nu de mogelijkheid voor de notaris bestaat om uitstel aan te vragen, bijvoorbeeld omdat een van de partijen heeft laten weten momenteel niet in de gelegenheid te zijn om zijn of haar medewerking te verlenen of omdat de notaris afhankelijk is van het indienen van een verbeterstuk door een collega-notaris. Met een afdoende motivering zal de bewaarder een verzoek tot uitstel in de meeste gevallen honoreren.

9. Vorm van verbeteren

Ter verbetering van de onjuistheden of onvolledigheden kan de notaris een nieuw stuk ter inschrijving aanbieden. Onder omstandigheden zou dit hetzelfde stuk, voorzien van een voetverklaring met daarin de juiste of aanvullende gegevens, kunnen zijn.

In *JBN* 2009, nr. 63 zijn de verschillende methoden van verbetering beschreven. De verantwoordelijkheid voor de gebruikte verbetermethode ligt geheel bij de notaris. Het

Kadaster adviseert de notaris niet tot het gebruik van een specifieke verbetermethode, hoewel opgepast dient te worden met het gebruik van zowel de bijhoudingsverklaring (alleen nog te gebruiken in de situaties als beschreven in artikel 12a Uitvoeringsregeling Kadasterwet) en de kennelijke mislag (clerical error). Bij deze laatste verbeterform is in *JBN* 2009, nr. 63 verwezen naar een uitspraak van de rechtbank Alkmaar, 11 maart 2009, nr. 105095/HA ZA 08-743, zoals besproken door Holtman in *JBN* 2009, nr. 35 en tevens behandeld in *Notafax* 2009, nr. 64. Inmiddels heeft het Gerechtshof Amsterdam de uitspraak van de rechtbank bekrachtigd, zie Gerechtshof Amsterdam, LJN BN4100, zoals behandeld in *Notafax* 2010, nr. 263). Door het herstel (via een clerical error) mag de inhoud van de akte niet veranderen.

Een ander voorbeeld waarbij ten onrechte is gekozen voor de clerical error betreft de zaak waarin het Gerechtshof Arnhem, LJN AP0207 recht heeft gesproken. In deze concrete casus was het hof van oordeel dat

‘van een zodanige “kennelijke” schrijffout of mislag slechts sprake is indien het objectief duidelijk is dat het om een fout of mislag gaat’.

De lijdelijke rol van de bewaarder brengt met zich mee dat deze in beginsel niet inhoudelijk beoordeelt of sprake is van een kennelijke schrijffout of mislag. De bewaarder zal stukken waarbij de notaris in het proces-verbaal heeft verklaard dat sprake is van een kennelijke mislag of schrijffout wel inschrijven in de openbare registers. In de gevallen dat er een sterk vermoeden bestaat dat de inhoud van de akte via een clerical error wordt gewijzigd, zal de bewaarder de notaris verzoeken om een verbetering en bij het uitblijven van deze verbetering de belanghebbende hierop attenderen door middel van de hiervoor beschreven 3:19-procedure.

J. Vos

Bewaarder van het Kadaster en de openbare registers