

## VERSCHIL OPPERVLAKTE AKTE EN WERKELIJKHEID



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Eind mei heeft de rechtbank in Utrecht zich uitgesproken over een wat vreemde situatie. Waarschijnlijk komt die vaker voor dan ik denk. De enige manier om daar als notaris achter te komen is door goed op te letten en ook vaak aan de mensen te vragen wat er speelt.

In de akte van levering stond, volgens de rechtbank, dat de verkoper aan de koper had verkocht en overdroeg een woning met erf en tuin met een totale oppervlakte van 360 m<sup>2</sup> en met de unieke kadastrale code X. Achteraf bleek dat op dit perceel grond nog 5 garages stonden die volgens de koper wel en de verkoper niet bij de koop waren inbegrepen.

De rechtbank is gaan kijken wat de bedoeling van koper en verkoper was op het moment van het tekenen van de (voorlopige) koopovereenkomst. Dit omdat de notariële akte van levering hierover niets vermeldde. Na veel beraad en overleg met partijen, kwam de rechtbank tot het oordeel dat het nooit de bedoeling was geweest om de garages mee te verkopen. Alleen het huis met de omliggende tuin waren verkocht en moesten overgedragen worden. De rechter heeft toen de koper bevolen om een nieuwe akte van de notaris te tekenen, waardoor dit gecorrigeerd zou worden.

Het probleem kon ontstaan doordat het kadaster maar één perceel in de boeken had staan onder de unieke code X. Daarop stonden echter zowel de woning als de garages. Toen dus in de koopovereenkomst ook stond dat het perceel met de code X

was verkocht, nam de notaris kennelijk aan dat dit hele perceel aan de verkoper overgedragen moest worden.

Daarom is het heel verstandig om bij het tekenen van het koopcontract ook altijd een kaart van het kadaster te bestuderen. Koper en verkoper kunnen dan namelijk zien waar de grenzen volgens het kadaster liggen en direct zien of dat ook is wat er verkocht wordt dan wel moet worden.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

