

## TIJDSTIP IN DE AKTE I



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

Waarom schrijft de notaris een tijdstip onderaan de akte ?  
Deel 1

Beste Lezer,

Soms schrijft de notaris vlak voordat alle handtekeningen gezet zijn nog iets op aan het einde van de akte. Dat is dan de tijd waarop de akte getekend is. Dit heeft te maken met de wettelijke regels over registergoederen, zoals woningen.

In de wet is namelijk vastgelegd dat als een akte belangrijk is voor de status van een registergoed, deze akte pas compleet van kracht is als de akte ook is verwerkt in de openbare registers van het Kadaster. Het zal iedereen duidelijk zijn dat tussen het moment van ondertekening van de akte en de ontvangst daarvan door het Kadaster soms enige minuten, maar doorgaans enige uren zit. Maar dan zijn we er nog niet want de akte moet dus ook nog door het Kadaster worden verwerkt. Volgens de (interne) kwaliteitsrichtlijnen van het Kadaster mag de verwerking in beginsel niet meer dan 4 werkdagen duren. In de praktijk is wordt het meestal in de helft van de tijd geregeld.

In de wet is daarom ook opgenomen dat in normale gevallen de akte weliswaar van kracht wordt door de inschrijving bij het Kadaster, maar wel met terugwerkende kracht tot het moment van ondertekening van de akte. Doordat de notaris dat tijdstip onderaan de akte noteert, is duidelijk vanaf welk moment de akte uiteindelijk volledige rechtskracht heeft.

Als u nu denkt dat dit alleen voor de notaris van belang is, heeft u het mis. Als u een hypotheecaire lening aangaat, bijvoorbeeld voor de verbouwing van uw woning, dan wil de bank zeker weten dat er geen andere hypotheek op het huis zitten of beslagen door de deurwaarder zijn gelegd. Vooral dat laatste is in de praktijk van groot belang omdat het redelijk makkelijk is om van de rechter toestemming te krijgen om (conservatoir) beslag te leggen en de deurwaarder daarvoor bij het Kadaster moet zijn en dus niet bij de notaris aan de deur staat.

Stel, de notaris tekent de hypotheekakte op maandag om 12:00 uur en op dezelfde dag staat de deurwaarder bij het Kadaster aan de balie om beslag te leggen op de woning. De bank zal dan niet willen dat het geld wordt uitbetaald zolang onduidelijk is of haar hypotheekrecht voorrang heeft op het beslag.

In beginsel zou je zeggen dat de deurwaarder met het beslag eerder was omdat hij of zij al op maandag aan de balie stond en de hypotheekakte van de notaris pas dinsdagmiddag per post is ontvangen door het Kadaster. Maar omdat de hypotheekakte rechtskracht krijgt met terugwerkende kracht tot het moment dat deze getekend is, blijkt de hypotheekakte eigenlijk ook al op maandag te zijn. Dus het beslag de hypotheekakte zijn van maandag.

Doordat zowel de notaris in de hypotheekakte een tijdstip zet en het Kadaster dat ook doet op het beslag van de deurwaarder, is snel te zien welke van de twee eerder was. Als de deurwaarder om 12:01 uur beslag heeft gelegd volgens de tijdsaanduiding van het Kadaster, dan kan de notaris de hypotheekakte gewoon financieel afwickelen. De door hem of haar ondertekende hypotheekakte is namelijk 1 minuut ouder dan het beslag. Is het beslag om 11:59 uur gelegd, dan zal de notaris het geld terugboeken aan de bank, want er is geen hypotheecaire zekerheid voor de bank.

Door het al jarenlange goede overleg tussen notarissen, Kadaster en banken in Nederland, zijn de gevolgen van dit soort situaties snel en voor iedereen duidelijk. Daardoor wordt voorkomen dat banken voorzichtig(er) zijn dan noodzakelijk als ze hypotheecaire leningen verstrekken.

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.

