

**VOORKOM PROBLEMEN EN LAAT HET KADASTER EERST
UITMETEN.
HET IS NOG GOEDKOPER OOK.**



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

Soms worden er gedeelten van percelen verkocht en overgedragen. Op zich is daar niets mis mee, maar achteraf kan blijken dat niet iedereen hetzelfde denkt over waar de nieuwe perceelsgrenzen nu daadwerkelijk lopen. De kans is groot dat de partij die zich het meest benadeeld voelt een rechtszaak aanspant en de geleden schade gaat verhalen op de professionals, zoals de makelaar en de notaris, die betrokken zijn geweest bij de transactie.

Sla niet zelf paaltjes in de grond

Wellicht denk je dat die problemen voorkomen kunnen worden door zelf grenspaaltjes in de grond te slaan, maar dat kan onvoldoende zijn. Sommige van die paaltjes hebben namelijk een vervelende produkt-eigenschap: ze vallen om, komen op een iets andere plek terug of verdwijnen zelfs geheel.

Uitmeten vooraf geeft zekerheid en is goedkoper

Om een discussie achteraf te voorkomen over de erfgronden of het feit dat de paaltjes verkeerd staan op het moment dat de landmeter na de overdracht komt opmeten, is het verstandig om de landmeter te laten meten voordat de leveringsakte wordt getekend. Dat is natuurlijk een waarheid als een koe, maar soms willen koper en verkoper niet luisteren naar jouw goede raad. Bijvoorbeeld omdat ze nu snel de zaak willen afwikkelen.

Een extra argument dat misschien wél hout snijdt bij hen is, dat de kosten van de meting nogal kunnen verschillen. Een uitmeting achteraf, dus nadat de akte van levering is getekend, is doorgaans stukken duurder dan wanneer de landmeter van tevoren langskomt.

Maar wat als partijen desondanks niet willen wachten op de landmeter ?

Maar je hebt natuurlijk toch klanten die ondanks deze twee argumenten niet willen of kunnen wachten. Zij willen gewoon de akte van levering tekenen, en het liefst gisteren.

Dan heb je twee opties om toch tegemoet te komen aan hun wens om de overdracht zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden en jouw wens om duidelijkheid te hebben over de erfgrans.

Optie 1

Vraag aan de notaris die de akte moet opstellen of hij of zij al de opleiding bij het Kadaster heeft gevolgd voor SPLITS.

Is dat het geval, dan kunnen koper en verkoper direct naar de notaris toe gaan en kunnen ze samen op het computerscherm van de notaris de nieuwe grenzen van het perceel aangeven. Die wijzigingen worden dan onmiddellijk doorgevoerd bij het Kadaster en na controle daarvan, kent het systeem een nieuw en voorlopig perceelsnummer toe.

De akte kan dan opgesteld worden, waarbij dat nieuwe nummer wordt vermeld. De controle en toekenning duurt circa 4 werkdagen.

Achteraf zal de landmeter nog wel een keer langskomen om de grenspunten tot op de centimeter nauwkeurig op te meten. Vanwege deze controle en de mogelijk daaruit voortvloeiende correcties in het computersysteem, is gebruikmaken van SPLITS wel goedkoper dan als er helemaal niets vóóraf was geregeld, maar toch duurder dan wanneer de landmeter eerst definitief had uitgemeten.

Optie 2

Maak een gedetailleerde tekening van de nieuwe grenzen en laat die door de notaris aan de akte van levering hechten.

Weliswaar zijn de grenzen daarmee niet definitief vastgelegd door de landmeter voordat de akte wordt getekend, maar er is wel duidelijkheid over de loop van de grenslijnen. Dat bleek van groot belang te zijn in een zaak die door de [Rechtbank Gelderland](#) is beslist.

In die akte van levering was vermeld dat de totale oppervlakte (ongeveer) 3.180 m² was. Achteraf ontstond er discussie omdat de landmeter op 323 m² méér uitkwam.

Gelukkig was de aan de akte gehechte tekening van het perceel van een zodanige schaal en dusdanig precies ingekleurd, dat de rechter vond dat de discussie gesloten kon worden.

Als je van deze optie gebruik wilt maken, moet je wel een betere kaart gebruiken dan de tekening die je bij het Kadaster digitaal kunt opvragen en direct kunt printen. De schaal van die digitale kaart is namelijk niet goed genoeg.

Conclusie

Heb je dus te maken met de verkoop van een gedeelte van een perceel, voorkom dan dat er onduidelijkheid kan ontstaan over de (nieuwe) erfgrenzen. Het heeft de voorkeur om de landmeter vóóraf te laten uitmeten.

Als dat tijds-technisch niet mogelijk is en partijen ook niet gevoelig zijn voor het kostenargument, laat dan op een tekening de nieuwe lijnen uitzetten. Bijvoorbeeld via de voor SPLITS geaccrediteerde notaris of door een nauwkeurige tekening aan de leveringsakte te laten hechten.

Als partijen ook de SPLITS-route niet willen volgen, dan raad ik je aan om duidelijk te maken wat jouw voorkeur heeft (uitmeting vooraf) en te zorgen voor een goede tekening voor aan de akte. Dan heb je je volgens mij toch goed gekwet van je taak als makelaar en kun je niet aansprakelijk gehouden worden.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

