

**TYPEFOUT IN ERFDIENSTBAARHEID KAN NIET SIMPEL WORDEN  
HERSTELD.  
PARTIJEN MOETEN RECTIFICATIE-AKTE TEKENEN.**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

*Foto: [Harry Heuts](#)*

Misschien ben je het wel eens tegengekomen in je werk als makelaar. Je bestudeert de tekst van het eigendomsbewijs omdat daarin een bijzondere bepaling staat en je ziet dat de tekst niet klopt. In overleg met een notaris, komen jullie samen tot de conclusie dat de tekst aangepast moet worden. Maar hoe doe je dat dan ?

**Akte van Clerical Error of Rectificatie**

In principe staan er twee wegen open voor de notaris.

Er kan een zogeheten Clerical Error akte worden opgesteld. Die wordt niet door de betrokken partijen getekend, maar enkel door de notaris die verklaart dat er een overduidelijke typfout in de oorspronkelijke akte staat.

Of er wordt een rectificatie-akte gemaakt, die wel door alle betrokkenen wordt getekend. Daarin staat dat zij van mening zijn dat de oorspronkelijke akte niet goed (genoeg) was. Vervolgens komt dan de juiste tekst.

Maar wanneer mag de notaris kiezen voor de ene of de andere route ? Daarover bestond onduidelijkheid, maar door een uitspraak van het [Gerechtshof in Den Bosch](#) weten we nu meer.

**De gemaakte afspraken mogen geen andere inhoud krijgen**

In de rechtszaak bleek dat in de oorspronkelijke akte drie verschillende erfdiensbaaerheden waren gevestigd. Ook was er een boetebepaling opgenomen, luidend dat *bij overtreding van de in artikel 1 en 2 bedoelde bedingen* een boete verschuldigd was.

Hierdoor stond op overtreding van de derde erfdiensbaaerheid dus geen straf.

De notaris in deze zaak besloot dat er een akte van Clerical Error gepasseerd kon worden omdat het een typefout was. Er had “natuurlijk” moeten staan *overtreding van de in artikel 1, 2 en 3 bedoelde bedingen*.

De rechters waren het echter niet eens met deze redenatie. Want waar er eerst geen boete was op overtreding van de bepalingen in artikel 3, ontstond nu ineens wel een vergoedingsplicht. Hierdoor was de inhoud van de akte wel degelijk gewijzigd.

In deze zaak had de notaris dus moeten kiezen voor een rectificatieakte waarbij alle betrokken partijen opgeroepen moeten worden en deze ook allemaal de akte moeten ondertekenen.

Uit ervaring weten jij en ik dat het niet altijd makkelijk zal zijn om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen. Dus als jij ontdekt dat er een fout staat in het eigendomsbewijs van jouw cliënt, hou er dan rekening mee dat correctie ervan wel eens lastig of zelfs onmogelijk kan blijken te zijn.

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.

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

U kunt ook op de hoogte blijven via:  
[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

