

INSCHIJVEN VERKLARING VAN ERFRECHT BIJ KADASTER: GRATIS OF SIGAAR UIT EIGEN DOOS ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Organisaties als het Kadaster hebben een monopoliepositie in Nederland. Zij zijn de enige die over bepaalde relevante data beschikken. Dat houdt het gevaar in dat er te hoge tarieven gerekend worden als een buitenstaander die gegevens nodig heeft.

Bij het Kadaster is het zo geregeld dat het Ministerie van Infrastructuur en Milieu betrokken is bij de vaststelling van de tarieven die in rekening gebracht mogen worden. Recent zijn de nieuwe tarieven voor het jaar 2015 bekend gemaakt.

Gratis inschrijven Verklaring van Erfrecht

Opvallend is dat één handeling van het Kadaster gratis wordt. Dat is de inschrijving van de zogeheten Verklaring van Erfrecht. De verwachting is dat de registers van het Kadaster daardoor up-to-date worden gehouden ná het overlijden van de eigenaar van een woning.

Nu is het nog zo dat het Kadaster van de gemeente doorkrijgt dat iemand overleden is. Het Kadaster vermeldt dan de overlijdensdatum als de overledene in de registers als eigenaar van een woning te boek staat. Maar wie de erfgenamen zijn weet het Kadaster niet waardoor de beschikbare data niet meer de actuele stand van zaken weergeven.

Vaak wordt er na een overlijden aan de notaris gevraagd een zogeheten Verklaring van Erfrecht op te maken. De notaris onderzoekt dan of de overledene een testament had opgemaakt en concludeert mede op basis daarvan wie er recht hebben op de erfenis. Bij veel nalatenschappen is het dus zo dat er wel bekend wordt wie de gerechtigden tot de boedel zijn.

Alleen wordt de Verklaring van Erfrecht nu doorgaans niet ingeschreven bij het Kadaster, zodat die kennis niet voor anderen kenbaar is. De reden om de akte van de notaris niet in te schrijven: de kosten die het Kadaster daarvoor in rekening bracht.

Maar dat verandert nu: de inschrijving is gratis omdat het Kadaster een nul-tarief hanteert.

Gratis is dood. Gratis ligt op het kerkhof. Wat is de adder onder het gras ?

Het Kadaster zelf heeft geen voordeel van het gratis inschrijven van een Verklaring van Erfrecht. Hoogstens zal de actuele informatie in de registers nu vaker correct zijn omdat er een financiële drempel is geslecht.

Maakt het Kadaster dit goed door andere tarieven te verhogen ? Het antwoord is: Nee.

Maar toch zie ik een probleem opdoemen. Want wie wel eens inzage heeft genomen bij het Kadaster heeft daar een verwijzing zien staan naar het zogeheten eigendomsbewijs of titel. Er wordt middels cijfers verwezen naar een uniek deel en nummer in de registers en daaruit blijkt hoe de geregistreerde eigenaar het registergoed heeft verworven.

Probleem is dat in beginsel er maar één titel vermeld wordt. Als straks het Kadaster een hausse aan Verklaringen van Erfrecht moet verwerken, dan zal dus voor iedere erfgenaam die notariële verklaring als eigendomsbewijs staan vermeld. Maar in de Verklaring van Erfrecht staat niet dat unieke deel en nummer van het eigendomsbewijs. Dus is daaruit ook niet te achterhalen hoe de overledene aan de eigendom van de woning is gekomen en ook niet of er erfdienstbaarheden gevestigd zijn ten gunste of ten laste van het pand.

Navraag bij het Kadaster leerde mij dat dit met een zeer grote mate van waarschijnlijkheid de toekomst zal zijn. Dat betekent dat als de erfgenamen (die dus te vinden zijn als eigenaar van een woning dankzij de verwerking van de Verklaring van Erfrecht door het Kadaster) het registergoed verkopen, de notaris niet simpelweg het echte eigendomsbewijs kan opvragen uit de kadastrale registers.

De notaris zal dan een uitgebreider titel-onderzoek aan het Kadaster moeten opdragen, want zelfs al komen de erfgenamen aan met een oude akte, dan nog kan de notaris niet controleren of dit ook hét eigendomsbewijs is. Papier is geduldig.

Dat onderzoek kan het Kadaster uitvoeren, maar daarvoor geldt een uur-tarief. De notaris zal de kosten daarvan doorberekenen aan de erfgenamen.

Dus het gratis inschrijven van de Verklaring van Erfrecht bij het Kadaster kan straks wel eens een dure stap blijken te zijn.

Oplossing ?

Ik hoop dat het Kadaster straks toch technisch in staat blijkt te zijn om naast publicatie van het unieke deel en nummer van de (gratis) ingeschreven Verklaring van Erfrecht ook dat van het originele eigendomsbewijs van de overledene te vermelden bij de inzage.

Dan is het nieuwe nul-tarief een goede stap. Anders is het een (dure) sigaar uit eigen doos voor erfgenamen en frustrerend voor makelaars, notarissen en de medewerkers van het kadaster.

Ik heb deze column dan ook geschreven om dit probleem aan de orde te stellen en hopelijk pikt het Kadaster dan wel het Ministerie van Infrastructuur en Milieu dit signaal op.

[Wil je hierover meer weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

