

Praktijkinformatie Kadaster

Hier treft u informatie van het Kadaster aan die van belang is voor uw praktijk.

TERUGMELDEN AAN HET KADASTER

In de praktijk vermelden notarissen een (vermeende) onjuistheid in de Basisregistratie Kadaster (BRK) nog wel eens in de akte. Dit is niet correct. Bij een (vermeende) onjuistheid is de notaris verplicht deze terug te melden aan het Kadaster (zie *JBN* 2008, nummer 23 en *JBN* 2010, nummer 10). U kunt hiervoor gebruikmaken van een elektronisch formulier, via www.kadaster.nl. Uw verzoek wordt met spoed in behandeling genomen bij een speciaal hiervoor ingericht team: het Bezwaren, Klachten en Kwaliteitsmetingen (BKK)-team.

VERMELDING KOOPPRIJS

Aan de bewaarderstelefoon wordt over de inschrijving van (het uittreksel van) de koopakte met enige regelmaat de vraag gesteld of daarin ook de koopprijs moet staan. Over de geldigheid van de *Vormerkung* zijn de standpunten in rechtspraak en wetenschap verdeeld. Uit de brief van de Minister van Veiligheid en Justitie aan de Tweede Kamer (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011–2012, 32 320, nr. 2) blijkt dat hij, naar aanleiding van de uitkomsten van de evaluatie en de aanbevelingen inzake titel 7.1 Burgerlijk Wetboek (BW), onder meer heeft geconcludeerd dat op basis van artikel 26 Kadasterwet voor de inschrijving een notariële verklaring nodig is met daaraan gehecht (een kopie van) de koopakte. Volgens de minister is voor de bescherming van het belang van de koper niet vereist dat de integrale koopakte wordt ingeschreven. Wel dient het uittreksel volgens de minister *‘in ieder geval die elementen te bevatten, die relevant zijn voor eventuele schuldeisers van de verkoper die door de Vormerkung benadeeld kunnen worden. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ontbindende of opschortende voorwaarde en om de koopprijs.’* Bij een inschrijving van de koop die gepleegd wordt zonder vermelding van de koopprijs zal op of ná 1 juli 2012, net als nu het geval is, de inschrijving vanwege het ontbreken van de koopprijs niet worden geweigerd. Wel zal met ingang van die datum een Verzoek tot Verbetering (VTV) worden verzonden indien niet ten

minste de koopprijs wordt vermeld. De datum 1 juli 2012 stelt notarissen in de gelegenheid tijdig hun modelteksten aan te passen en de kantoorautomatisering hierop in te richten.

BEËINDIGING REGISTREREN CONTRACTUELE VOORKEURSRECHTEN

Koopovereenkomsten en voorovereenkomsten tot koop worden geregistreerd op basis van artikel 7:3 BW en artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Lange tijd was onduidelijk of ook contractuele voorkeursrechten een vrijstelling van de aanbiedingsplicht aan de gemeente zouden kunnen inhouden. Die duidelijkheid is nu gekomen.

Bij de behandeling van de Wet strekkende tot Herstel van wetstechnische gebreken alsmede andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetten op of in verband met het terrein van infrastructuur en milieu (Tweede Kamer, vergaderjaar 2011 – 2012, 32844, nr. 6) gaf de minister van Infrastructuur & Milieu aan dat een contractueel voorkeursrecht geen vrijstelling van de aanbiedingsplicht aan de gemeente kan inhouden. Hierdoor is de grondslag om contractuele voorkeursrechten aan te tekenen in de basisregistratie Kadaster komen te vervallen.

Met ingang van 15 mei 2012 is besloten de contractuele voorkeursrechten niet meer aan te tekenen in de basisregistratie Kadaster. Reeds bestaande aantekeningen worden intact gelaten; deze zullen door tijdsverloop automatisch uit de registratie verdwijnen op de wijze zoals hiervoor werd aangegeven. Mocht een belanghebbende in de tussentijd een verzoek doen een reeds bestaande aantekening van een contractueel voorkeursrecht uit de registratie te verwijderen, dan zal dit verzoek door de bewaarder worden gehonoreerd. Wel blijft uiteraard de registratie van koopovereenkomsten (artikel 7:3 BW / 10 lid 3 Wvg) en koopopties (artikel 10 lid 3 Wvg) bestaan.

WIJZIGING IN REGISTRATIE

Per 1 januari 2012 is de derde tranche huwelijksvermogensrecht in werking getreden. Eén van de gevolgen is dat het moment van ontbinding van de huwelijksgemeenschap bij echtscheiding wordt vervroegd naar het moment

van indienen van het verzoek tot echtscheiding bij de rechtbank. Vanwege deze wetswijziging wordt vanaf 15 april niet de vermelding ‘huwelijk ontbonden’ in de registratie opgenomen, maar ‘gemeenschap ontbonden’.

GEVOLGEN WIJZIGING KNB-E-MAILADRESSEN PER 2013

De KNB stopt per 1 januari 2013 met het ondersteunen van e-mailaccounts binnen het domein .knb.nl. Hierdoor werken vanaf die datum alle mailboxen eindigend op .knb.nl niet meer. Gebruikt u zo'n e-mailadres voor de diensten van het Kadaster, dan moet u op tijd uw nieuwe e-mailadres aan ons doorgeven. Voor Web-elan doet u dat via het wijzigingsformulier Web-Elan (www.kadaster.nl/elan, tabblad formulieren). Stuur het ingevulde formulier per e-mail naar web-elan@kadaster.nl en het origineel per post na. Voor Mijn Kadaster gebruikt u het online formulier ‘wijzigen eerste beheerder’ (www.kadaster.nl, Mijn Kadaster, wijzigen eerste beheerder). De eerste beheerder kan bij de overige gebruikers het e-mailadres zelf aanpassen. Voor de digitale factuur en het algemene e-mailadres van uw kantoor kunt u het nieuwe e-mailadres aan ons Klantcontactcenter doorgeven (kcc@kadaster.nl).

BETALINGSACHTERSTANDEN

Het komt wel eens voor dat notariskantoren de door het Kadaster verzonden facturen niet (tijdig) voldoen. In de overeenkomst die de notaris met het Kadaster heeft gesloten voor een abonnement op Mijn Kadaster en in de bijbehorende algemene voorwaarden staat dat de notaris de verschuldigde tarieven moet voldoen overeenkomstig de ‘Regeling tarieven Kadaster’. Wordt er niet betaald, dan kan het Kadaster overgaan tot opschorting van hun verplichting tot levering van kadastrale informatie(producten). De notaris kan dan niet meer op elektronische wijze producten aanvragen. Totdat alle niet betaalde facturen inclusief rente en kosten zijn betaald, kan de notaris uitsluitend aan de balie van een Kadastervestiging tegen contante betaling kadastrale informatie(producten) ontvangen. De notaris wordt bij het uitblijven van betaling van de factuur per brief geïnformeerd

over het opschorten van het gebruik van Mijn Kadaster. Conform afspraak stelt het Kadaster hiervan ook de KNB en het BFT op de hoogte.

AEGON HYPOTHEEKAKTE

Op basis van de modeltekst van Aegon moet het Kadaster in veel gevallen een recht van eerste en van tweede hypotheek opvoeren. Het tarief is om die reden ook tweemaal 120 euro. Sommige notarissen kiezen voor het inschrijven van twee afschriften om twee verschillende inschrijvingstijdstippen te krijgen. Hierdoor worden echter voor beide afschriften twee hypotheekrechten aangetekend, waardoor in totaal viermaal 120 euro wordt gefactureerd.

Wanneer tweemaal een hypotheekakte ter inschrijving wordt aangeboden en beide afschriften voldoen aan de inschrijvingsvereisten, is de bewaarder verplicht beide stukken in te schrijven en de registratie overeenkomstig de inhoud van deze afschriften bij te werken. De bewaarder is lijdelijk ten aanzien van de juistheid van de hypotheekstellingen. In theorie zou viermaal een hypotheekrecht kunnen worden ingeschreven. Het doorhalen van de twee hypotheeken kan met een verklaring van waardeeloosheid. Hiervoor wordt 51 euro in rekening gebracht (Regeling tarieven Kadaster (Rtk)). Om dit alles te voorkomen, kan de notaris ervoor kiezen om tweemaal een uittreksel in te schrijven wanneer hij twee verschillende tijdstippen van inschrijving wil. In die situatie wordt bij het eerste uittreksel de omschrijving van het tweede recht van hypotheek vervangen door de woorden 'et cetera' en bij het tweede uittreksel wordt de omschrijving van het eerste hypotheekrecht vervangen door 'et cetera'.

*Nadere informatie: Kadaster,
bewaarderstelefoon: 088 1832242*

Cursus Hammerstein

In één middag de belangrijkste wijzigingen als gevolg van de wet-Hammerstein!

Op donderdag 28 juni organiseert de KNB in het NH Hotel in Den Haag een cursus over de wet-Hammerstein. Er zijn 3 opleidingspunten aan de cursus verbonden.

Onlangs is het wetsvoorstel-Hammerstein aangenomen door de Eerste Kamer. Het voorstel voorziet in een scheiding van het toezicht en tuchtrecht en in versterking van het toezicht. Daarnaast bevat het andere maatregelen ter verbetering van de kwaliteit en de integriteit van het notariaat.

Op 28 juni organiseert de KNB in Den Haag een cursus over de wet-Hammerstein

Tijdens de cursus Hammerstein hoort u van Madeleine Hillen, wetenschappelijk medewerker Notarieel Juridisch Bureau en Rego Boer, wetgevingsjurist bij ministerie van Financiën (voorheen werkzaam bij het ministerie van Veiligheid en Justitie) in één middag wat de belangrijkste wijzigingen zijn die de wet-Hammerstein voor uw notarispraktijk met zich meebrengt.

Voor nadere informatie en inschrijven: KNB, cursussen en congressen, telefoon 070 330 7125, cursussen@knb.nl of notarisnet.notaris.nl/opleidingen/wet-hammerstein

KNB Cursusagenda

15 mei en 12 juni 2012

Timemanagement

Hoe kunt u uw werk efficiënter indelen en effectiever omgaan met uw tijd?

21 mei 2012

Ontwerp het perfecte echtscheidingsconvenant

Welke onderwerpen moeten u regelen in het convenant en hoe kunt u dat het best doen?

24 mei en 28 juni 2012

Workshop Communicatie met de cliënt

Zorg dat uw cliënten bij u terugkomen. Leer bewuster omgaan en effectief communiceren met uw cliënten.

29 mei 2012

Omzetbelasting onroerende zaken

Deze cursus brengt u in één dag volledig op de hoogte van de complexe fiscale wetgeving op vastgoedgebied.

29 mei 2012

Clïentgericht, succes verzekerd (module Leergang Managementvaardigheden)

Belangrijke voorwaarden voor een succesvol cliëntgericht kantoor komen aan de orde en hoe u en uw collega's daaraan kunnen werken.

31 mei 2012

Conflicthantering

Op welke wijze lost u een (dreigend) conflict op of maakt u het beheersbaar?

Dit is slechts een selectie uit het totale cursusaanbod. Voor meer informatie, inschrijven en het complete opleidingsaanbod: KNB, cursussen en congressen, telefoon 070 3307125 (cursussen@knb.nl) of NotarisNet/opleidingsaanbod
