

**Handboek Registergoederenrecht 2020-2021**



# Handboek REGISTER- GOEDEREN- RECHT

20|21

DEEL 1

ONDER HOOFDREDACTIE VAN | PROF. MR. DR. W. BURGERHART | PROF. MR. W.D. KOLKMAN | PROF. MR. L.C.A. VERSTAPPEN | AUTEURS | MR. A.J.M. ARENDS | PROF. MR. DR. W. BURGERHART | MR. M. COSTERS | MR. M.H.G. GIESBERS | MR. J.A.G. JANSEN | MR. W.I. JANSEN | MR. A.M. KLOOSTERMAN | PROF. MR. W.D. KOLKMAN | MR. G.J.C. LEKKERKERKER | MR. W. LOUWMAN | MR. W.A.P. NIEUWENHUIZEN | MR. DR. J.S.L.A.W.B. ROES | MR. F.A.M. SCHOENMAKER | MR. J. SEERDEN | MR. A.J.V. TIEROLFF | PROF. MR. L.C.A. VERSTAPPEN | MR. DR. I. VISSER | PROF. MR. F.J. VONCK | MR. A.C.M. DEVRIES | MR. L.E. WELKERS

*Aanbevolen citeertitel: Auteur, Handboek Registergoederenrecht 2020/2021, p. \**

[www.notariaatonline.nl](http://www.notariaatonline.nl)  
[www.walburgpers.nl](http://www.walburgpers.nl)

© 2020 Stichting Beheer Auteursrechten Praktijkhandboeken Notariaat te Haren (G)  
© 2020 Uitgeversmaatschappij Walburg Pers, Zutphen

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Vormgeving: Marco Bolsenbroek, Prezns in Zutphen

ISBN 9789462494824  
NUR 820

# Voorwoord bij de eerste druk

---

Voor u ligt in twee banden het Handboek Registergoederenrecht 2006. Dit handboek is het tweede deel in een serie van in totaal vijf praktijkhandboeken die door meer dan zeventig auteurs uit het notariaat en voor het notariaat worden geschreven. Het eerste deel is het Handboek Boedelafwikkeling. Op stapel staan nog het Handboek Familievermogensrecht (verschijnt eind 2006), het Handboek Ondernemingsrecht (verschijnt begin 2007) en het Handboek Notarieel Ambt (verschijnt eind 2007).

De inhoud verschijnt ook op cd-rom, tezamen met bijna 300 modellen waarnaar in de tekst van het handboek wordt verwezen. De cd-rom treft u aan in een hoesje aan de binnenkant van de omslag.

Het handboek is geschreven door een gemêleerd team van civilisten en fiscalisten die vrijwel allemaal in de notariële praktijk werkzaam zijn: Hans Gräler, notaris te Den Bosch, Lex Hartman, notaris te Amsterdam, Stan van Heijst, notaris te Katwijk, Rob Hendriks, oud-hoofdinspecteur der registratie en successie, Paul Hoevenaars, notaris te Leidschendam, Ritzo Holtman, notaris te Utrecht, Hans Jansen, kandidaat-notaris te 's-Heerenberg, Geert Lekkerkerker, directeur bureau KNB, Wim Louwman, hoofdbewaarder Kadaster, Marc Robbers, kandidaat-notaris te Den Bosch, Sebastiaan Roes, kandidaat-notaris te Nijmegen en docent, verbonden aan het Centrum voor Notarieel recht van de Radboud Universiteit te Nijmegen, Martin Schoenmaker, notarieel jurist te Den Haag, Afina Wibbens-de Jong, docente notarieel recht Rijksuniversiteit Groningen en ondergetekende. Het fiscale deel staat onder redactie van Hans Stubbé en is geschreven door Rob van Baaren, oud-inspecteur van 's rijksbelastingen, thans rechter-plaatsvervanger te Zutphen en Arnhem, Jacqueline Klinkert-Cino, belastingadviseur te Den Haag, Albert van Orsouw, notaris te Utrecht, Jaap van Straaten, adviseur en oud-notaris te Amsterdam, en Hans Stubbé zelf natuurlijk.

Met de inbreng vanuit verschillende disciplines is getracht een voor de notariële praktijk nuttig handboek te maken. Dank is ondergetekende verschuldigd aan Erik Jan Bennema en Christa Wierda, beiden student-assistent aan de Rijksuniversiteit Groningen, voor het verzorgen van de uittreksels van de civiele rechtspraak. Sebastiaan Roes en de Groningse studenten Simone van der Chijs, Priscilla Lichtendonk en Irene Visser hebben verdienstelijk werk verricht door teksten op tik- en taalfouten door te lezen en de registers te verzorgen. Ook hen dank ik daarvoor.

De samenstellers hebben met een hoge mate van zorgvuldigheid het handboek tot stand gebracht. De samenstellers stipuleren evenwel dat de aansprakelijkheid voor schade voortvloeiende uit verborgen en niet verborgen gebreken wordt beperkt tot nihil. Iedere auteur is individueel verantwoordelijk voor de inhoud van zijn of haar bijdrage.

De auteurs ontvangen graag constructieve reacties en suggesties tot verbetering van hun werk. U kunt deze sturen naar: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Vakgroep Privaatrecht en Notarieel recht, t.a.v. prof. mr. L.C.A. Verstappen, Postbus 716, 9700 AS Groningen of mailen: l.c.a.verstappen@rug.nl.

Groningen, 25 december 2005  
Prof. mr. L.C.A. Verstappen

# Voorwoord bij de zesde druk

---

In de zesde druk zijn de recente wetgeving en jurisprudentie verwerkt. Ook het fiscale deel is aangepast aan de actualiteit. Wederom mochten wij een beroep doen op Maike Vredevoogd bij de vele redactionele werkzaamheden. Wij danken haar hartelijk voor al het werk dat ze voor deze uitgave heeft verricht.

Iedere auteur is individueel verantwoordelijk voor de inhoud van zijn of haar bijdrage. Door de auteurs wordt elke aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiende uit enig gebruik van het werk uitgesloten. Dat geldt zowel voor de digitale versie van het handboek en de zich daarin bevindende modellen, tekstbestanden en programma's, als de papieren versie van het handboek. Uitgever noch redactie aanvaardt evenmin enige aansprakelijkheid voor onjuistheid of onvolledigheid in het werk, of voor de gevolgen daarvan.

De auteurs staan open voor op- of aanmerkingen. U kunt deze mailen aan: [w.d.kolkman@rug.nl](mailto:w.d.kolkman@rug.nl) of [l.c.a.verstappen@rug.nl](mailto:l.c.a.verstappen@rug.nl), dan wel sturen naar: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Vakgroep Privaatrecht en Notarieel recht, t.a.v. prof. mr. W.D. Kolkman en prof. mr. L.C.A. Verstappen, Postbus 716, 9700 AS Groningen.

De tekst werd afgesloten op 1 juli 2020. Met latere ontwikkelingen is slechts bij uitzondering rekening gehouden.

Groningen, 1 september 2020  
Prof. mr. W. Burgerhart  
Prof. mr. W.D. Kolkman  
Prof. mr. L.C.A. Verstappen

# Lijst met veel gebruikte afkortingen

---

A	Achterstandsmelding
AKR	geAutomatiseerde Kadastrale Registratie of Automatisering Kadastrale Registratie
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
ANI	Attendering op Niet Inschrijving
art.	artikel
AVA	Algemene Veilingvoorwaarden voor executieveilingen Amsterdam 2001
AVIN	Algemene Voorwaarden voor de verkoop bij Inschrijving van registergoederen 1996
AVV	Algemene Veilingvoorwaarden registergoed 1993
AVVE	Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 1993
AVVE	Algemene Voorwaarden voor Executieverkoppen 2017
Awb	Algemene wet bestuursrecht
Awr	Algemene wet inzake rijksbelastingen
B	binnenschap
B.	Beslissingen in Belastingzaken
BAG	Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BBL	Bureau Beheer Landbouwgronden
BFT	Bureau Financieel Toezicht, voorheen het CBB
BKR	Bureau Krediet Registratie
blz.	bladzijde
BMS	Bewaakt Mengprijs Systeem
BNB	Beslissingen in Belastingzaken Nederlandse Belastingrechtspraak
BOOT	Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks
BP	Belemmeringenwet Privaatrecht
BRK	Basisregistratie Kadaster
BRP	Basisregistratie Personen
BW	Burgerlijk Wetboek
c.q.	casu quo
CAR-verzekering	Contruction All Risks-verzekering
CBB	Centraal Bureau van Bijstand in zake het toezicht op de boekhouding van notarissen, thans het BFT
CBS	Centraal Bureau voor de Statistiek
CKI	Centraal Krediet Informatiesysteem
Code HOT	Code Helder Offreren en Tarifiëren
CPI	consumentenprijsindexcijfer
CRL	Certificaten Revocatie Lijst
CTR	Centraal Testamentenregister
CvB	College van Beroep, als bedoeld in de 5e afdeling van het Reglement voor geschillen en klachten, dat is vastgesteld krachtens art. 64-1a van de statuten van de (oude) KNB.
CVR	commanditaire vennootschap met rechtspersoonlijkheid
d.d.	de dato

LIJST MET VEEL GEBRUIKTE AFKORTINGEN

DBz	Dienst Bestuurszaken
DLG	Dienst Landelijk Gebied
DR	Dienst Regelingen
e.v.	en volgende/en verder
EAOGV	Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling
ECH	Elektronische Communicatie Hypotheken
EER	Europese Economische Ruimte
EG	Europese Gemeenschap
EHS	Ecologische Hoofdstructuur
E-notaris	gratis internettoepassing van Stater
EVRM	Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden
FBN	Fiscale Berichten voor het Notariaat
Fw	Faillissementswet
GBKN	Grootschalige Basiskaart van Nederland
GIW-akte	model koop-/aannemingsovereenkomst opgesteld door het Garantie Instituut Woningbouw
GIW-garantie	garantie afgegeven door de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw te Rotterdam en de daaraan gelieerde instellingen
GPS	Global Positioning System
GVE	grootvee-eenheden
H	Herstel
Hof	Gerechtshof Amsterdam
HR	Hoge Raad
HYP	Hypotheken
IB-latentie	inkomstenbelastinglatentie
i-CTR	Centraal Testamentenregister via internet
JBN	Juridische Berichten voor het Notariaat
JEP	Justitie Extranet Portal
jo.	juncto
Kamer I	Eerste Kamer der Staten Generaal
Kamer II	Tweede Kamer der Staten Generaal
KB	Koninklijk besluit
Kb	Kadasterbesluit
KEW	Kapitaalverzekering Eigen Woning
KG	Kort Geding
KIK	Ketenintegratie Inschrijving Kadaster
KNB	Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, tot 1 oktober 1999 Koninklijke Notariele Broederschap
KOL	Kadaster-on-line
Kr	Kadasterregeling
Ku	Uitvoeringsregeling Kadasterwet
KvT, KT of kamer	Kamer van Toezicht
Kw	Kadasterwet
L	luchtvaartuigen
Liw	Landinrichtingswet
LJN	Landelijk Jurisprudentie Nummer
LNV	Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit
LRD	Landelijke Raadpleeg Directory
LTO	Land- en Tuinbouworganisaties
MINAS	mineralenaangiftesysteem



LIJST MET VEEL GEBRUIKTE AFKORTINGEN

MOT	Wet Melding ongebruikelijke transacties
MvA	Memorie van Antwoord
MvA II/I	Memorie van Antwoord Tweede Kamer/Eerste Kamer
MvF	Ministerie van Financien
n.b.	nota bene
NAVO/AFCENT	Noord Atlantische Verdrags Organisatie/Headquarters Allied Forces Central Europe
nb	niet bekend
NBW	Nieuw Burgerlijk Wetboek
NJ	Nederlandse Jurisprudentie
NJB	Notarieel Juridisch Bureau of Nederlands Juristenblad
NJF	Nederlandse Jurisprudentie Feitenrechtspraak
NM	Notariaat Magazine
nr.	nummer
OCW	Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen
OPTA	Onafhankelijke Post en Telecommunicatie Autoriteit
OVR	openbare vennootschap met rechtspersoonlijkheid
Ow	Overgangswet Nieuw BW
OZ	onroerende zaken
OZB	onroerendezaakbelasting
p.	pagina
pdf	portable document format
PG	Procureur-Generaal
PH	na inschrijving bij de Rijksluchtvaartdienst wordt door de Rijkslucht- vaardienst een kenmerk toegekend dat begint met deze letters
PK	persoonskaart
PKN	Protestantse Kerken in Nederland
PL	persoonslijst
PW	Periodiek Woordenboek; Administratieve en rechterlijke beslissingen voor het notariaat
Pw	Pachtwet
R&S	inspectie der registratie en successie
R.-K.	Kerk Rooms-Katholieke Kerk
RCBB	Regionaal College voor de Behandeling van Beheerszaken
RDM	Registratie Dierlijke Meststoffen
ROC's	Regionale Opleidingen Centra
Rv	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
RvdW	Rechtspraak van de Week
Rwc	Reconstruiewet Concentratiegebieden
S	schepen
Sr	Wetboek van strafrecht
Stater	commerciële organisatie die de administratie rondom het hypotheek- proces (na het offertetraject) van een reeks banken verzorgt
Stb.	Staatsblad
Stcr.	Staatscourant
Sv	Wetboek van strafvordering
SW	Successiewet 1956
t.b.v.	ten behoeve van
t/m	tot en met
THEA	Technische Handleiding Elektronisch Aanleveren
TK	Tweede Kamer der Staten Generaal

LIJST MET VEEL GEBRUIKTE AFKORTINGEN

Utr	Kamer van Toezicht Utrecht
V	zeevissersschip
V.I.S. of VIS	Verificatie Identificatie Systeem
V-N	Vakstudie Nieuws
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VROM	Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
VTV	Verzoek Tot Verbetering
VvE	Vereniging van Eigenaars
WBB	Wet bodembescherming
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
WEB	Wet educatie en beroepsonderwijs
WEC	Wet op de expertisecentra
Wet IB 1964	Wet op de inkomstenbelasting 1964
Wet IB 2001	Wet inkomstenbelasting 2001
Wet RO	Wet op de Rechterlijke Organisatie
Wet Vpb	Wet op de vennootschapsbelasting
Wet WOZ	Wet waardering onroerende zaken
WHV	Wet herstructurering varkenshouderij
WHW	Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek
WID	Wet identificatie bij dienstverlening
Wion	Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten
Wkpb	Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen
Wna	Wet op het notarisambt 1999
Wna	Wet op het Notarisambt 1842
WOZ	Waardering onroerende zaken
WPNR	Weekblad voor privaatrecht, notariaat en registratie
WPO	Wet op het primair onderwijs
WR	Tijdschrift voor huurrecht
WSNP	Wet schuldsanering natuurlijke personen
Wvg	Wet voorkeursrecht gemeenten
WVO	Wet op het voortgezet onderwijs
WWFT	Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme
WZV	Wet ziekenhuisvoorzieningen
Z	zeeschip
z.n.	zonder nummer

# Verkorte weergave onderwerpen

---

## **1 Opzet en indeling**

- 1.1 Inleiding
- 1.2 De papieren en digitale versie van het handboek; de modellen
- 1.3 Opzet en indeling van het handboek
- 1.4 Toegankelijkheid; zoekstrategie
- 1.5 Behandelde onderwerpen
- 1.6 Gehanteerde termen
- 1.7 Organisatiestructuur Praktijkhandboeken voor het notariaat

## **2 Koop, levering en verdeling**

- 2.1 Koop
- 2.2 Het opstellen van een koopovereenkomst
- 2.3 De leveringsakte met/zonder hypotheek
- 2.4 Bouwproject
- 2.5 Mede-eigendom
- 2.6 Verdeling
- 2.7 Incidenten

## **3 Hypotheek en executie, inclusief pandrecht en partnerverklaring**

- 3.1 Hypotheek (met en zonder geldlening)
- 3.2 Royement/doorhaling
- 3.3 Rangwisseling
- 3.4 Gedwongen openbare veiling
- 3.5 Vrijwillige veiling
- 3.6 Verkoop bij inschrijving
- 3.7 Pandrecht en partnerverklaring

## **4 Beperkte rechten**

- 4.1 Het recht van erfpacht; titel 7 boek 5 BW
- 4.2 Recht van opstal
- 4.3 Het recht van vruchtgebruik; titel 8 boek 3 BW

## **5 Burenrecht, mandeligheid en erfdiensbaarheden e.d.**

- 5.1 Burenrecht en hinder
- 5.2 Mandeligheid
- 5.3 Erfdiensbaarheden en kwalitatieve verbintenissen
- 5.4 Kettingbedingen

## **6 Splitsing in appartementsrechten**

- 6.1 Inleiding
- 6.2 Het maken van een splitsingsakte
- 6.3 Ondersplitsing
- 6.4 Specifieke aandachtspunten voor het vaststellen van een splitsingsreglement
- 6.5 Wijziging van de splitsing
- 6.6 Opheffing van de splitsing

## **7 Openbare registers en Basisregistratie Kadaster**

- 7.1 Inschrijving in de openbare registers
- 7.2 Aard en karakter van de Basisregistratie Kadaster
- 7.3 Bijwerking Basisregistratie Kadaster
- 7.4 Recherche in de openbare registers
- 7.5 Ontstaan Kadaster en Openbare Registers; trigonometrie en oude handmatige boekhouding
- 7.6 Elektronisch aanleveren
- 7.7 Digitale handtekening
- 7.8 Grensoverschrijdende overdrachten
- 7.9 Publiekrechtelijke aspecten Basisregistratie Kadaster
- 7.10 (Doorhaling) teboekstelling schip en luchtvaartuig
- 7.11 Incidenten

## **8 Huurrecht, agrarisch recht en oude zakelijke rechten**

- 8.1 Algemeen deel huurrecht
- 8.2 Huur van woonruimte
- 8.3 Huur van bedrijfsruimte
- 8.4 Agrarisch recht en het notariaat
- 8.5 Het recht van de Dertiende Penning
- 8.6 Het Groningse beklemecht

## **9 Fiscale aspecten**

- 9.1 Inkomstenbelasting
- 9.2 Overdrachtsbelasting
- 9.3 Omzetbelasting
- 9.4 Successiewet
- 9.5 Natuurschoonwet

## **10 Rechtspraak**

- 10.1 Inleiding
- 10.2 Tuchtrechtspraak
- 10.3 Civielrechtelijke rechtspraak

## **Verantwoording**

# Inhoudsopgave

---

<b>Voorwoord bij de eerste druk</b> .....	<b>5</b>
<b>Voorwoord bij de zesde druk</b> .....	<b>6</b>
<b>Lijst met veel gebruikte afkortingen</b> .....	<b>7</b>
<b>Verkorte weergave onderwerpen</b> .....	<b>11</b>
<b>1 Opzet en indeling</b> .....	<b>51</b>
1.1 Inleiding .....	51
1.2 De papieren en digitale versie van het handboek; de modellen .....	51
1.3 Opzet en indeling van het handboek .....	52
1.4 Toegankelijkheid; zoekstrategie .....	53
1.5 Behandelde onderwerpen .....	53
1.6 Gehanteerde termen .....	54
1.7 Organisatiestructuur Praktijkhandboeken voor het notariaat .....	54
<b>2 Koop, levering en verdeling</b> .....	<b>55</b>
2.1 Koop .....	55
2.1.1 Wettelijke regeling van koop .....	55
2.1.2 Reikwijdte regeling .....	57
2.1.3 Koop van onroerende zaken .....	58
2.1.3.1 Vormvereisten .....	58
2.1.3.2 De belangrijke art. 7:15 en art. 7:17 .....	62
2.1.3.3 Elementen van art. 7:2 .....	68
2.1.3.4 Bedenktijd .....	72
2.1.3.5 Het inschrijven van de koop .....	76
2.1.4 <b>Onderzoeken</b> .....	<b>88</b>
2.1.4.1 Vereisten voor een rechtsgeldige overdracht .....	88
2.1.4.2 De recherches .....	89
2.1.4.3 De objectcontrole .....	91
2.1.4.4 Subjectcontrole, identificatie van partijen en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme .....	95
<b>2.2 Het opstellen van een koopovereenkomst</b> .....	<b>119</b>
2.2.1 <b>Het eerste contact</b> .....	<b>119</b>
2.2.1.1 Bij de cliënt op te vragen informatie .....	120
2.2.1.2 Personalialia .....	121
2.2.1.3 Huwelijksgoederenregime .....	122
2.2.1.4 Financiering .....	122
2.2.1.5 Adres .....	124
2.2.2 <b>De door de behandelaar te verrichten recherches</b> .....	<b>124</b>
2.2.3 <b>Beoordeling verkregen informatie</b> .....	<b>125</b>
2.2.3.1 Bijzondere omstandigheden subject-natuurlijke persoon .....	125
2.2.3.2 Bijzondere omstandigheden subject-rechtspersonen .....	137
2.2.3.3 Bijzondere omstandigheden object .....	141

## INHOUDSOPGAVE

2.2.3.4	Verwerking informatie .....	153
<b>2.2.4</b>	<b>De modelkoopovereenkomst .....</b>	<b>153</b>
2.2.4.1	Inleiding .....	153
2.2.4.2	De modelkoopovereenkomst van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie .....	153
2.2.4.3	De onderhandse koopovereenkomst .....	155
2.2.4.4	De personalia .....	159
2.2.4.5	De tenaamstelling .....	159
2.2.4.6	De omschrijving van het verkochte .....	161
2.2.4.7	De koopprijs .....	162
2.2.4.8	Definities .....	163
2.2.4.9	Kosten (art. 1) .....	164
2.2.4.10	Opgaven door verkoper (art. 2) .....	165
2.2.4.11	Mededelingsplicht (art. 3) .....	168
2.2.4.12	Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging (art. 4) .....	168
2.2.4.13	Overige verklaringen van verkoper (art. 5) .....	168
2.2.4.14	Verklaringen van koper (art. 6) .....	169
2.2.4.15	Levering (art. 9) .....	170
2.2.4.16	Waarborg (art. 8) .....	170
2.2.4.17	Ontbindende voorwaarden (art. 7) .....	173
2.2.4.18	Roerende zaken (art. 14) .....	175
2.2.4.19	Voorzieningen (art. 15) .....	175
2.2.4.20	Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging (art. 17) .....	176
2.2.4.21	Forum- en rechtskeuze (art. 10) .....	177
2.2.4.22	Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid (art. 12) .....	178
2.2.4.23	Toestemming, machtiging en medewerking van derden (art. 16) .....	178
2.2.4.24	Bedenktijd (art. 13) .....	178
2.2.4.25	Na het ondertekenen door verkoper en koper van de koopakte .....	178
<b>2.2.5</b>	<b>Checklist koopakte .....</b>	<b>178</b>
<b>2.2.6</b>	<b>Bijzondere clausules .....</b>	<b>181</b>
2.2.6.1	Inleiding .....	181
2.2.6.2	Nader te noemen meester .....	182
2.2.6.3	Meerwaardeclausules .....	182
2.2.6.4	Voorkeursrechten .....	184
2.2.6.5	Beheersregelingen .....	185
2.2.6.6	Voorafgaande sloop .....	185
2.2.6.7	Eerdere of latere feitelijke levering .....	187
2.2.6.8	Verhuurde onroerende zaak .....	189
<b>2.3</b>	<b>De leveringsakte met/zonder hypotheek .....</b>	<b>190</b>
2.3.1	De ontvangst van de koopakte/bankstukken .....	191
2.3.2	Het eerste contact .....	191
2.3.3	De eerste recherche; identiteitscontrole .....	196
2.3.4	De eerste informatie .....	197
2.3.5	De beoordeling van de verkregen inventarisatie .....	197
2.3.6	Waarborgsom/bankgarantie .....	197
2.3.6.1	Inleiding .....	197
2.3.6.2	Het stellen van zekerheid .....	198
2.3.6.3	Waarborgsom .....	198
2.3.6.4	Bankgarantie .....	198
2.3.7	Het opmaken van de leveringsakte/hypotheekakte .....	199
2.3.7.1	Inleiding .....	199

2.3.7.2	De comparitie; vertegenwoordiging .....	199
2.3.7.3	Het lichaam van de akte .....	201
<b>2.3.8</b>	<b>Het verzenden van de stukken .....</b>	<b>207</b>
2.3.8.1	Het maken van de passeerafspraak .....	207
2.3.8.2	Het opvragen van de gelden .....	207
2.3.8.3	De nota van afrekening .....	208
<b>2.3.9</b>	<b>De ondertekening van de leveringsakte .....</b>	<b>210</b>
2.3.9.1	Het klaarmaken van de akte .....	210
2.3.9.2	De herrecherche .....	210
2.3.9.3	De gelden .....	211
2.3.9.4	Het passeren van de akte(n) .....	212
<b>2.3.10</b>	<b>Het inschrijven van de leveringsakte/hypotheekakte .....</b>	<b>212</b>
2.3.10.1	Het repertorium .....	213
2.3.10.2	Inschrijving in de openbare registers .....	213
<b>2.3.11</b>	<b>Na inschrijving in de openbare registers .....</b>	<b>213</b>
2.3.11.1	De narecherche .....	213
2.3.11.2	Het uitbetalen van de gelden .....	214
2.3.11.3	Doorhalingen oude inschrijvingen .....	222
2.3.11.4	Het bewijs van eigendom .....	223
<b>2.3.12</b>	<b>Het voorkomen van risico's bij registergoedtransacties .....</b>	<b>223</b>
2.3.12.1	Inleiding .....	223
2.3.12.2	Risico's bij registergoedtransacties .....	223
2.3.12.3	De gang van zaken bij een reguliere transactie .....	223
2.3.12.4	Beslag op het registergoed .....	224
2.3.12.5	Wanneer kleeft het beslag op een registergoed? .....	225
2.3.12.6	Stappenplan beslag op registergoed .....	226
2.3.12.7	Beslag op de koopsom .....	227
<b>2.3.13</b>	<b>Checklist levering zonder hypotheek .....</b>	<b>229</b>
<b>2.4</b>	<b>Bouwproject .....</b>	<b>232</b>
<b>2.4.1</b>	<b>Het eerste contact .....</b>	<b>233</b>
<b>2.4.2</b>	<b>Na opdrachtverlening .....</b>	<b>236</b>
<b>2.4.3</b>	<b>De eerste recherche .....</b>	<b>237</b>
<b>2.4.4</b>	<b>De eerste informatie .....</b>	<b>237</b>
<b>2.4.5</b>	<b>De beoordeling van de verkregen inventarisatie .....</b>	<b>238</b>
<b>2.4.6</b>	<b>Het opmaken van de modelakte van levering .....</b>	<b>239</b>
<b>2.4.7</b>	<b>De ontvangst van de koop-/aannemingsovereenkomst .....</b>	<b>240</b>
<b>2.4.8</b>	<b>Het eerste contact .....</b>	<b>241</b>
<b>2.4.9</b>	<b>De recherche .....</b>	<b>241</b>
<b>2.4.10</b>	<b>De eerste informatie .....</b>	<b>242</b>
2.4.10.1	Inleiding .....	242
2.4.10.2	Het inlichtingenformulier .....	242
<b>2.4.11</b>	<b>Waarborgsom/bankgarantie .....</b>	<b>242</b>
<b>2.4.12</b>	<b>Het invullen van de modelakte .....</b>	<b>242</b>
<b>2.4.13</b>	<b>Het verzenden van de modelakte .....</b>	<b>243</b>
<b>2.4.14</b>	<b>Ontvangst hypotheekstukken/het maken van de passeerafspraak .....</b>	<b>244</b>
2.4.14.1	Ontvangst hypotheekstukken .....	244
2.4.14.2	Het maken van de passeerafspraak .....	244
2.4.14.3	De nota van afrekening .....	244
2.4.14.4	Het opvragen van de gelden .....	246
<b>2.4.15</b>	<b>De ondertekening van de leveringsakte en hypotheekakte .....</b>	<b>246</b>

2.4.15.1	Het klaarmaken van de akten .....	246
2.4.15.2	De herrecherche .....	247
2.4.15.3	De gelden .....	247
2.4.15.4	Het passeren van de akte(n) .....	248
<b>2.4.16</b>	<b>Het inschrijven van de leveringsakte/hypotheekakte .....</b>	<b>248</b>
2.4.16.1	Het repertorium .....	248
2.4.16.2	Inschrijving in de openbare registers .....	248
<b>2.4.17</b>	<b>Na inschrijving in de openbare registers .....</b>	<b>249</b>
2.4.17.1	De narecherche .....	249
2.4.17.2	Het uitbetalen van de gelden .....	249
2.4.17.3	Doorhalingen oude inschrijvingen .....	249
2.4.17.4	Het bewijs van eigendom .....	249
<b>2.4.18</b>	<b>Na het ondertekenen door de ondernemer en de verkrijger van de leveringsakte .....</b>	<b>249</b>
2.4.18.1	De bouw van de woning .....	249
2.4.18.2	De oplevering van de woning .....	250
<b>2.4.19</b>	<b>Checklist bouwproject en koop-/aannemingsovereenkomst .....</b>	<b>251</b>
<b>2.5</b>	<b>Mede-eigendom .....</b>	<b>255</b>
2.5.1	Soorten gemeenschappen; mede-eigendom .....	255
2.5.2	Toepasselijke wettelijke bepalingen .....	255
2.5.3	Wat behoort tot de gemeenschap? .....	256
2.5.4	Hoe groot is het aandeel van de deelgenoten? .....	256
2.5.5	Regeling van meerinbreng .....	256
2.5.6	Beheer .....	261
2.5.7	Genot en gebruik .....	262
2.5.8	Beschikking .....	262
2.5.9	Inningsbevoegdheid .....	263
2.5.10	Verdeling .....	263
2.5.11	Verblijvingsbedingen .....	264
2.5.12	Beheersovereenkomst .....	265
<b>2.6</b>	<b>Verdeling .....</b>	<b>265</b>
2.6.1	Inleiding; het verzorgen van de verdeling .....	265
2.6.2	De comparitie .....	266
2.6.2.1	Inleiding .....	266
2.6.2.2	Bekendheid van de verschijnende personen .....	266
2.6.2.3	Gegevens partijen bij de akte .....	266
2.6.2.4	Gegevens vertegenwoordigers .....	267
2.6.2.5	Volmacht .....	267
2.6.2.6	Wettelijke vertegenwoordigers .....	268
2.6.3	De vermelding van de titel van verkrijging .....	269
2.6.4	De eventuele inventarisatie van de gemeenschap .....	269
2.6.5	De eventuele rekening en verantwoording .....	270
2.6.6	De boedelbeschrijving .....	271
2.6.6.1	De verplichting tot het opmaken van een boedelbeschrijving .....	271
2.6.6.2	Bijzondere regels in geval van wettelijke vertegenwoordiging .....	274
2.6.6.3	De vorm van de boedelbeschrijving .....	275
2.6.6.4	De peildatum .....	275
2.6.6.5	De inhoud van de boedelbeschrijving .....	276
2.6.6.6	De eed, belofte of bevestiging .....	277



<b>2.6.7</b>	<b>De waardering</b> .....	<b>277</b>
<b>2.6.8</b>	<b>De verdelingsafspraken</b> .....	<b>278</b>
2.6.8.1	Inleiding; de verdeling algemeen .....	278
2.6.8.2	Mutaties na het maken van de verdelingsafspraken; de risico-omslag (dag van verdeling) .....	280
2.6.8.3	Vormvoorschriften en rechterlijk toezicht bij de verdeling .....	280
<b>2.6.9</b>	<b>De uitvoering van de verdeling</b> .....	<b>282</b>
2.6.9.1	Inleiding .....	282
2.6.9.2	Leveringsvoorschriften .....	282
2.6.9.3	Ontslag aansprakelijkheid/overneming van schulden .....	283
2.6.9.4	Ontslag aansprakelijkheid/overneming van overeenkomsten .....	284
2.6.9.5	Wettelijke rente .....	285
<b>2.6.10</b>	<b>Slotbepalingen akte van verdeling</b> .....	<b>285</b>
<b>2.6.11</b>	<b>De afronding van de afwikkeling na het passeren</b> .....	<b>285</b>
<b>2.6.12</b>	<b>Checklist verdeling</b> .....	<b>285</b>
<b>2.7</b>	<b>Incidenten</b> .....	<b>287</b>
<b>2.7.1</b>	<b>Foute omschrijving registergoederen</b> .....	<b>287</b>
2.7.1.1	Betekenis kadastrale omschrijving en grootte .....	287
2.7.1.2	De in de transportakte uitgedrukte wil en Haviltex .....	288
2.7.1.3	Partijbedoeling en uitleg .....	289
2.7.1.4	Mondelinge afspraken over de grens .....	289
2.7.1.5	Vershil objectsvermelding koop en levering .....	290
2.7.1.6	Betekenis oppervlaktevermelding .....	292
2.7.1.7	Bewijskracht objectsvermelding notariële akte .....	293
2.7.1.8	Herstel mogelijkheden .....	294
<b>2.7.2</b>	<b>Waarborgsom-/bankgarantieperikelen/gelden</b> .....	<b>296</b>
2.7.2.1	Verzuim en boete .....	296
2.7.2.2	Het stellen van zekerheid .....	298
2.7.2.3	Waarborgsom .....	298
2.7.2.4	Bankgarantie .....	298
2.7.2.5	Het belang van de verkoper .....	299
2.7.2.6	De rol van de notaris .....	302
2.7.2.7	Passeergelden .....	304
2.7.2.8	Royement inschrijvingen .....	304
<b>2.7.3</b>	<b>Beslag op registergoed</b> .....	<b>306</b>
2.7.3.1	Inleiding .....	306
2.7.3.2	Het conservatoir beslag .....	306
2.7.3.3	Het conservatoire beslag tot afgifte van zaken en levering van goederen .....	307
2.7.3.4	Het maritaal beslag .....	307
2.7.3.5	Het executoriaal beslag .....	308
2.7.3.6	Externe werking beslag (art. 505 Rv) .....	309
2.7.3.7	Vóór het beslag gevestigde hypotheken .....	318
2.7.3.8	Levering vrij van beslagen .....	319
2.7.3.9	Doorhaling beslag .....	324
2.7.3.10	Vexatoir beslag .....	324
<b>2.7.4</b>	<b>Beslag op koopsom</b> .....	<b>325</b>
2.7.4.1	Inleiding .....	325
2.7.4.2	Karakter van het beslag op de koopsom .....	328
2.7.4.3	De derde-beslagene .....	328
2.7.4.4	Omvang van het beslag .....	332
2.7.4.5	Formaliteiten en termijn .....	335

2.7.4.6	Beslag onder koper door schuldeiser verkoper .....	337
2.7.4.7	Derdenbeslag en onverschuldigde betaling .....	339
<b>2.7.5</b>	<b>Het Baarns beslag en uitbetaling van gelden .....</b>	<b>339</b>
2.7.5.1	Inleiding .....	339
2.7.5.2	De Baarns-beslag-procedure .....	340
2.7.5.3	Beleidsregel uitbetaling van gelden en Reglement rechercheren registergoederen .....	341
2.7.5.4	Beperking uitbetaling derdengelden (BUD) .....	345
2.7.5.5	De procedure bij een (pseudo) Baarns-beslag-situatie .....	348
2.7.5.6	Pseudo-Baarns-beslag .....	353
2.7.5.7	Kwaliteitsrekening en depot .....	356
<b>2.7.6</b>	<b>Feitelijke en juridische gebreken .....</b>	<b>358</b>
2.7.6.1	Centrale verplichtingen van de verkoper .....	358
2.7.6.2	De wettelijke norm voor non-conformiteit .....	359
2.7.6.3	Inzake prijs, zaak en gebrek .....	360
2.7.6.4	Mededelings- en onderzoeksplicht; mededelingen van de verkoper .....	361
2.7.6.5	Garantie en ‘impliciete garantie’ .....	362
2.7.6.6	‘Klachtplicht’ en verjaring .....	363
2.7.6.7	Juridische gebreken .....	364
<b>2.7.7</b>	<b>De bank verlangt borgtocht .....</b>	<b>365</b>
2.7.7.1	Toestemming van echtgenoot of geregistreerde partner .....	366
2.7.7.2	Particuliere borgtocht .....	367
2.7.7.3	Borgtocht door een rechtspersoon .....	367
<b>2.7.8</b>	<b>Niet-nakoming leveringsverplichting .....</b>	<b>368</b>
2.7.8.1	Nakoming .....	368
2.7.8.2	Schadevergoeding; algemeen .....	369
2.7.8.3	Ingebrekestelling vereist? .....	370
2.7.8.4	Ingebrekestelling; enkele bijzonderheden .....	371
2.7.8.5	Gevolgen van verzuim .....	371
2.7.8.6	Onmogelijkheid en de gevolgen daarvan .....	372
2.7.8.7	Ontbinding; op welke wijze en wanneer .....	373
2.7.8.8	Ontbinding; gevolgen .....	373
2.7.8.9	Ondeugdelijke prestatie of gedeeltelijke niet-nakoming .....	374
2.7.8.10	Opschorting .....	374
2.7.8.11	Boete .....	375
<b>2.7.9</b>	<b>Niet-nakoming door de koper .....</b>	<b>376</b>
2.7.9.1	Nakoming .....	377
2.7.9.2	Schadevergoeding .....	377
2.7.9.3	Ontbinding .....	377
2.7.9.4	Financieringsvoorbehoud .....	378
2.7.9.5	Opschorting .....	379
2.7.9.6	Boete .....	379
2.7.9.7	Afnameplicht .....	380
<b>2.7.10</b>	<b>Schenking registergoederen .....</b>	<b>380</b>
<b>2.7.11</b>	<b>ABC-levering .....</b>	<b>381</b>
<b>2.7.12</b>	<b>Levering onder ontbindende voorwaarde .....</b>	<b>382</b>
<b>2.7.13</b>	<b>Anti-speculatiebedingen .....</b>	<b>385</b>
2.7.13.1	Algemeen .....	385
2.7.13.2	De tweewegenleer, doorkruising .....	386
2.7.13.3	Anti-speculatiebedingen en doorkruising .....	387
2.7.13.4	De positie van de notaris .....	389
<b>2.7.14</b>	<b>Opties en voorkeursrechten .....</b>	<b>390</b>

## INHOUDSOPGAVE

2.7.14.1	Algemeen .....	390
2.7.14.2	Optie- of voorkeursrecht; voorbeelden voor een redactie .....	391
<b>2.7.15</b>	<b>Vertegenwoordiging; de rechtspersonen van boek 2 BW .....</b>	<b>391</b>
2.7.15.1	Vertegenwoordiging algemeen .....	391
2.7.15.2	Vertegenwoordiging, de rechtspersonen van boek 2 BW .....	392
2.7.15.3	Vertegenwoordiging, de rechtspersonen van boek 2 BW en de notaris .....	393
<b>2.7.16</b>	<b>Vertegenwoordiging, de overige rechtspersonen .....</b>	<b>394</b>
2.7.16.1	Algemeen .....	394
2.7.16.2	De publiekrechtelijke rechtspersonen .....	394
2.7.16.3	Vertegenwoordiging, de Staat .....	395
2.7.16.4	Vertegenwoordiging, de provincie .....	395
2.7.16.5	Vertegenwoordiging, de gemeente .....	395
2.7.16.6	Volmacht en mandaat .....	396
2.7.16.7	Vertegenwoordiging, kerkgenootschappen .....	396
2.7.16.8	Vertegenwoordiging, de Rooms-Katholieke Kerk .....	397
2.7.16.9	Vertegenwoordiging, de Protestantse Kerken in Nederland (PKN) .....	399
2.7.16.10	Vertegenwoordiging, het Nederlands-Israëlitisch Kerkgenootschap .....	400
<b>2.7.17</b>	<b>Overdracht van scholen en ziekenhuizen .....</b>	<b>400</b>
2.7.17.1	Algemeen .....	400
2.7.17.2	Scholen; institutionele en bestuurlijke fusie, fusietoets .....	400
2.7.17.3	De bestuursoverdracht .....	401
2.7.17.4	Einde gebruik .....	402
2.7.17.5	Hogescholen en universiteiten .....	402
2.7.17.6	Overdracht zorginstellingen .....	403
<b>2.7.18</b>	<b>Bodemverontreiniging .....</b>	<b>403</b>
2.7.18.1	Algemeen .....	403
2.7.18.2	De civielrechtelijke aansprakelijkheid .....	403
2.7.18.3	De Wet bodembescherming .....	407
<b>2.7.19</b>	<b>Wet voorkeursrecht gemeenten .....</b>	<b>408</b>
2.7.19.1	Algemeen .....	408
2.7.19.2	Planologische grondslagen, vestiging, bekendmaking, verval, geldigheidsduur .....	409
2.7.19.3	De uitzonderingen van art. 10 Wvg .....	411
2.7.19.4	De art. 11 tot en met 21 en 26 en 27 Wvg .....	413
2.7.19.5	De notariële verklaring .....	414
2.7.19.6	Kenbaarheid van het gemeentelijk voorkeursrecht; wetsontwerp .....	415
<b>3</b>	<b>Hypotheek en executie, inclusief pandrecht en partnerverklaring .....</b>	<b>416</b>
<b>3.1</b>	<b>Hypotheek (met en zonder geldlening) .....</b>	<b>416</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>416</b>
<b>3.1.2</b>	<b>De zaak komt binnen .....</b>	<b>417</b>
3.1.2.1	Schriftelijk verzoek van bank .....	417
3.1.2.2	Particulierenhypotheek .....	418
3.1.2.3	Minimumeisen hypotheekakte .....	418
<b>3.1.3</b>	<b>Vorbereidende werkzaamheden .....</b>	<b>420</b>
3.1.3.1	Eerste recherches .....	420
3.1.3.2	Dossier aanmaken en partijen invoeren .....	421
3.1.3.3	Toestemming versus medewerking .....	421
3.1.3.4	Eerste briefjes versturen .....	422
<b>3.1.4</b>	<b>Aflossing oude hypothecaire geldleningen? .....</b>	<b>423</b>
3.1.4.1	Passeerdatum bepalen .....	424
3.1.4.2	Aflosnota hypothecaire geldlening opvragen .....	424

3.1.4.3	Aflosnota persoonlijke lening of krediet opvragen .....	425
3.1.4.4	Beëindiging kredietovereenkomst .....	425
3.1.4.5	Royement/doorhaling .....	426
<b>3.1.5</b>	<b>Geldlening of louter hypotheekstelling?</b> .....	<b>426</b>
3.1.5.1	Wie is de financier? .....	426
3.1.5.2	ECH/E-Notaris .....	426
3.1.5.3	Particulierenhypotheek: akte van geldlening? .....	427
3.1.5.4	Vormen van hypotheekstelling .....	427
3.1.5.5	Onderpand .....	429
<b>3.1.6</b>	<b>De hypotheekbedingen</b> .....	<b>431</b>
<b>3.1.7</b>	<b>Geldlening</b> .....	<b>432</b>
3.1.7.1	Akte van geldlening .....	432
3.1.7.2	Geldlening, algemeen .....	433
3.1.7.3	Hypotheekfraude .....	437
3.1.7.4	Informatieplicht notaris .....	438
<b>3.1.8</b>	<b>Het geldverkeer</b> .....	<b>439</b>
3.1.8.1	De afrekening .....	439
3.1.8.2	Het geldverkeer via de notaris .....	441
<b>3.1.9</b>	<b>Het passeren van de akte</b> .....	<b>442</b>
3.1.9.1	Herrecherche .....	442
3.1.9.2	Klaarmaken stukken .....	442
3.1.9.3	De passeersessie .....	443
<b>3.1.10</b>	<b>De afwerking</b> .....	<b>444</b>
3.1.10.1	Afgehandelde zaak verwerken in administratie .....	444
3.1.10.2	Inschrijving in de openbare registers/notarisverklaring .....	444
3.1.10.3	Narecherche en uitbetaling van gelden .....	445
3.1.10.4	Royement .....	446
<b>3.1.11</b>	<b>Bespreking model particulierenhypotheek</b> .....	<b>446</b>
<b>3.1.12</b>	<b>Checklist hypotheekakte</b> .....	<b>448</b>
<b>3.2</b>	<b>Royement/doorhaling</b> .....	<b>449</b>
<b>3.2.1</b>	<b>De zaak komt binnen</b> .....	<b>449</b>
3.2.1.1	Royement bij vestiging nieuw hypotheekrecht .....	449
3.2.1.2	Separaat verzoek tot doorhaling .....	449
<b>3.2.2</b>	<b>Vorbereidende werkzaamheden bij nieuwe zaak</b> .....	<b>450</b>
3.2.2.1	Eerste recherches .....	450
3.2.2.2	Dossier aanmaken en partijen invoeren .....	450
<b>3.2.3</b>	<b>Einde hypotheek</b> .....	<b>450</b>
3.2.3.1	Vaste hypotheek: bewijs aflossing geldlening .....	451
3.2.3.2	Krediethypotheek: bewijs aflossing krediet en beëindiging kredietrelatie .....	451
3.2.3.3	Bankhypotheek: bewijs aflossing en royementsvolmacht .....	451
<b>3.2.4</b>	<b>Aflosnota opvragen</b> .....	<b>452</b>
3.2.4.1	Schriftelijk .....	452
3.2.4.2	ECH/E-Notaris (Stater) .....	452
<b>3.2.5</b>	<b>Royementsvolmacht opstellen?</b> .....	<b>453</b>
3.2.5.1	Bank stelt zelf royementsvolmacht op .....	453
3.2.5.2	Notariskantoor maakt royementsvolmacht .....	453
3.2.5.3	Royeren in het ECH-programma .....	454
<b>3.2.6</b>	<b>Doorhaling inschrijving: de vervallenverklaring</b> .....	<b>455</b>
3.2.6.1	Bewijs aflossing geldlening binnen? .....	456
3.2.6.2	Royementsvolmacht binnen? .....	456

3.2.6.3	Akte van vervallenverklaring .....	456
3.2.6.4	Vervallenverklaring inschrijven .....	458
<b>3.2.7</b>	<b>Checklist Het doorhalen van een hypotheek .....</b>	<b>459</b>
<b>3.3</b>	<b>Rangwisseling .....</b>	<b>459</b>
<b>3.3.1</b>	<b>De zaak komt binnen .....</b>	<b>460</b>
3.3.1.1	Rangwisseling bij vestiging nieuwe hypotheek .....	460
3.3.1.2	Zelfstandig verzoek tot rangwisseling .....	460
<b>3.3.2</b>	<b>Medewerking/toestemming eerdere hypotheeknemer .....</b>	<b>461</b>
3.3.2.1	Brief opstellen aan eerdere hypotheeknemer .....	461
3.3.2.2	Verklaring tot toestemming respectievelijk volmacht tot medewerking opstellen .....	461
<b>3.3.3</b>	<b>De akte .....</b>	<b>462</b>
3.3.3.1	Aparte akte van rangwisseling .....	462
3.3.3.2	Rangwisseling verwerken in op te stellen hypotheekakte .....	462
<b>3.3.4</b>	<b>Het passeren van de akte .....</b>	<b>462</b>
3.3.4.1	Herrecherche .....	462
3.3.4.2	Klaarmaken stukken .....	463
3.3.4.3	De passeersessie .....	463
<b>3.3.5</b>	<b>De afwerking .....</b>	<b>463</b>
3.3.5.1	Afgehandelde zaak verwerken in administratie .....	463
3.3.5.2	Inschrijving in de openbare registers .....	463
3.3.5.3	Narecherche en uitbetaling van gelden .....	463
<b>3.3.6</b>	<b>Checklist rangwisseling .....</b>	<b>463</b>
<b>3.4</b>	<b>Gedwongen openbare veiling .....</b>	<b>464</b>
<b>3.4.1</b>	<b>Eenvoudige executieveiling .....</b>	<b>464</b>
3.4.1.1	Algemeen .....	464
3.4.1.2	Opmerkingen vooraf .....	465
3.4.1.3	Positie notaris .....	466
3.4.1.4	Openbaarheid .....	467
3.4.1.5	Plaatselijk gebruik .....	468
<b>3.4.2</b>	<b>Veilingverhoudingen .....</b>	<b>469</b>
3.4.2.1	Notaris – executant .....	469
3.4.2.2	Notaris – geëxecuteerde .....	470
3.4.2.3	Notaris – koper .....	471
3.4.2.4	Notaris – derde .....	473
3.4.2.5	De notaris als openbaar ambtenaar .....	475
3.4.2.6	Geëxecuteerde – koper .....	475
3.4.2.7	Executant – geëxecuteerde .....	475
3.4.2.8	Executant – gegadigden/(potentiële) bidders .....	481
3.4.2.9	Executant – koper .....	482
<b>3.4.3</b>	<b>Procedure .....</b>	<b>483</b>
3.4.3.1	Ontvangst veilingopdracht .....	483
3.4.3.2	Aanvaarden opdracht door ondertekening formulier/afwijzen opdracht .....	484
3.4.3.3	Verzenden briefje aan hypotheekgever en schuldenaar; echtgenoot/partner van hypotheekgever/schuldenaar .....	485
3.4.3.4	Nader onderzoek naar publiekrechtelijke situatie .....	486
3.4.3.5	Nader onderzoek privaatrechtelijke en feitelijke situatie .....	487
3.4.3.6	Opvragen financiële/fiscale zaken .....	488
3.4.3.7	Aanzegging .....	489
3.4.3.8	Vaststellen dag, uur en plaats van verkoop (binnen 14 dagen na aanzegging) .....	490

## INHOUDSOPGAVE

3.4.3.9	Opstellen bijzondere veilingvoorwaarden .....	490
3.4.3.10	Aankondiging .....	493
3.4.3.11	Opmaken kostenoverzicht ten behoeve van mogelijke bieders .....	494
3.4.3.12	Website .....	495
3.4.3.13	Vervallen .....	495
3.4.3.14	Onderhandse biedingen .....	495
3.4.3.15	Opmaken van processen-verbaal van inzet en afslag .....	498
3.4.3.16	De openbare veiling .....	498
3.4.3.17	Gunning/recht van beraad .....	502
3.4.3.18	Vervallen .....	503
3.4.3.19	Bieden voor een ander/akte de command .....	503
3.4.3.20	Betaling kosten en waarborgsom uiterlijk vijf dagen na de afslag .....	504
3.4.3.21	Betaling koopsom binnen 6 weken na gunning .....	505
3.4.3.22	Inschrijving in de openbare registers .....	506
3.4.3.23	Uitbetaling gelden .....	506
3.4.3.24	Doorhaling hypotheek .....	507
3.4.3.25	Sluiten dossier .....	507
3.4.3.26	Beschikking .....	507
3.4.3.27	Passeren van de akte van levering .....	508
3.4.3.28	Uitbetaling van gelden .....	508
3.4.3.29	Doorhaling hypotheek .....	509
3.4.3.30	Sluiten dossier .....	509
3.4.3.31	Opnieuw veilen .....	509
<b>3.4.4</b>	<b>Praktische tips .....</b>	<b>509</b>
3.4.4.1	Aanwijzingen .....	509
3.4.4.2	Het streven naar een zo hoog mogelijke opbrengst .....	511
<b>3.4.5</b>	<b>Mee te verkopen roerende zaken .....</b>	<b>513</b>
<b>3.4.6</b>	<b>Vervallen .....</b>	<b>513</b>
<b>3.4.7</b>	<b>Vervallen .....</b>	<b>513</b>
<b>3.4.8</b>	<b>Varia .....</b>	<b>513</b>
3.4.8.1	Dwingend recht/regelend recht .....	513
3.4.8.2	Algemene termijnenwet .....	513
3.4.8.3	Grosse .....	513
3.4.8.4	Art. 49 Wet op het notarisambt .....	514
<b>3.4.9</b>	<b>Checklist eenvoudige executieveiling .....</b>	<b>514</b>
<b>3.4.10</b>	<b>Incident: het huurbeding .....</b>	<b>518</b>
3.4.10.1	Inleiding .....	518
3.4.10.2	Uitwerking van het huurbeding .....	519
3.4.10.3	Verschillende vormen van verhuur .....	521
3.4.10.4	Vereisten voor het inroepen van het huurbeding .....	522
3.4.10.5	Inroepen van het huurbeding .....	522
3.4.10.6	Beoordeling van het verzoek .....	523
3.4.10.7	Vonnis tot ontruiming .....	524
3.4.10.8	Schadeloosstelling huurder na inroepen van het huurbeding .....	524
3.4.10.9	Medehuurlers en onderhuurlers .....	524
3.4.10.10	Onderzoeksplicht notaris naar (onder)huurlers .....	525
3.4.10.11	Vervallen .....	525
3.4.10.12	Rechtspraak .....	525
<b>3.5</b>	<b>Vrijwillige veiling .....</b>	<b>526</b>
<b>3.5.1</b>	<b>Eenvoudige vrijwillige veiling .....</b>	<b>526</b>

## INHOUDSOPGAVE

3.5.1.1	Algemeen .....	526
3.5.1.2	Positie notaris .....	526
3.5.1.3	Openbaarheid .....	527
3.5.1.4	Plaatselijk gebruik .....	527
<b>3.5.2</b>	<b>Veilingverhoudingen .....</b>	<b>527</b>
3.5.2.1	Notaris – verkoper .....	527
3.5.2.2	Notaris – koper .....	527
3.5.2.3	Notaris – derde .....	527
3.5.2.4	Verkoper – gegadigden/(potentiële) bidders .....	527
3.5.2.5	Verkoper – koper .....	528
<b>3.5.3</b>	<b>Procedure .....</b>	<b>528</b>
3.5.3.1	Ontvangst veilingopdracht .....	528
3.5.3.2	Aanvaarden opdracht door middel van brief/afwijzen opdracht .....	528
3.5.3.3	Nader onderzoek naar publiekrechtelijke situatie .....	529
3.5.3.4	Nader onderzoek privaatrechtelijke en feitelijke situatie .....	530
3.5.3.5	Opvragen financiële/fiscale zaken .....	531
3.5.3.6	Vaststellen dag, uur en plaats van verkoop .....	532
3.5.3.7	Opvragen aflossingsnota .....	532
3.5.3.8	Opstellen bijzondere veilingvoorwaarden .....	532
3.5.3.9	Opmaken advertentie/aanplakken .....	533
3.5.3.10	Opmaken kostenoverzicht ten behoeve van mogelijke bidders .....	533
3.5.3.11	Opmaken veilingboekje/brochure .....	534
3.5.3.12	Plaatsen advertentie .....	534
3.5.3.13	Opmaken van processen-verbaal van inzet en afslag .....	535
3.5.3.14	De veiling .....	535
3.5.3.15	Gunning/recht van beraad .....	535
3.5.3.16	Betaling waarborgsom .....	536
3.5.3.17	Bieden voor een ander/akte de command .....	536
3.5.3.18	Betaling binnen 8 dagen na gunning .....	537
3.5.3.19	Betaling koopsom binnen 6 weken na gunning .....	538
3.5.3.20	Inschrijving in de openbare registers .....	539
3.5.3.21	Uitbetaling gelden .....	539
3.5.3.22	Doorhaling hypotheek .....	539
3.5.3.23	Sluiten dossier .....	539
<b>3.5.4</b>	<b>Varia .....</b>	<b>540</b>
3.5.4.1	Dwingend recht/regelend recht .....	540
3.5.4.2	Algemene termijnenwet .....	540
3.5.4.3	Grosse .....	540
3.5.4.4	Art. 42 Wet op het Notarisambt/art. 49 Wet op het notarisambt .....	540
<b>3.5.5</b>	<b>Checklist vrijwillige veiling .....</b>	<b>540</b>
<b>3.6</b>	<b>Verkoop bij inschrijving .....</b>	<b>544</b>
<b>3.6.1</b>	<b>Eenvoudige verkoop bij inschrijving .....</b>	<b>544</b>
3.6.1.1	Algemeen .....	544
3.6.1.2	Positie notaris .....	544
3.6.1.3	Openbaarheid .....	545
3.6.1.4	Plaatselijk gebruik .....	545
<b>3.6.2</b>	<b>Verhouding tussen betrokkenen .....</b>	<b>545</b>
3.6.2.1	Notaris – verkoper .....	545
3.6.2.2	Koper – notaris .....	546
3.6.2.3	Notaris – derde .....	546

## INHOUDSOPGAVE

3.6.2.4	Verkoper – gegadigden/(potentiële) bidders .....	546
3.6.2.5	Verkoper – koper .....	547
<b>3.6.3</b>	<b>Procedure</b> .....	<b>547</b>
3.6.3.1	Ontvangst opdracht .....	547
3.6.3.2	Aanvaarden opdracht/afwijzen opdracht .....	547
3.6.3.3	Nader onderzoek naar publiekrechtelijke situatie .....	548
3.6.3.4	Nader onderzoek privaatrechtelijke en feitelijke situatie .....	548
3.6.3.5	Opvragen financiële/fiscale zaken .....	549
3.6.3.6	Vaststellen dag, uur en plaats van inschrijving .....	549
3.6.3.7	Aflossingsnota bij hypotheeknemer opvragen .....	550
3.6.3.8	Opstellen bijzondere inschrijvingsvoorwaarden/opmaken inschrijfbiljetten .....	550
3.6.3.9	Opmaken aankondiging .....	551
3.6.3.10	Opmaken kostenoverzicht ten behoeve van mogelijke bidders .....	551
3.6.3.11	Opmaken brochure; inschrijfbiljet .....	552
3.6.3.12	Plaatsen aankondiging .....	552
3.6.3.13	Ontvangen van biedingen voor de zitting .....	552
3.6.3.14	Opmaken proces-verbaal van inschrijving .....	553
3.6.3.15	Inschrijving .....	554
3.6.3.16	Gunning/recht van beraad .....	554
3.6.3.17	Betaling waarborgsom .....	555
3.6.3.18	Bieden voor een ander/akte de command .....	555
3.6.3.19	Betaling binnen 8 dagen na gunning .....	556
3.6.3.20	Betaling koopsom binnen 6 weken na gunning .....	556
3.6.3.21	Inschrijving in de openbare registers .....	557
3.6.3.22	Uitbetaling gelden .....	557
3.6.3.23	Doorhaling hypotheek .....	558
3.6.3.24	Afsluiten dossier .....	558
<b>3.6.4</b>	<b>Varia</b> .....	<b>558</b>
3.6.4.1	Algemene inschrijvingsvoorwaarden versus bijzondere inschrijvingsvoorwaarden .....	558
3.6.4.2	Algemene termijnenwet .....	558
3.6.4.3	Grosse .....	558
3.6.4.4	Art. 42 Wet op het Notarisambt/art. 49 Wet op het notarisambt .....	558
3.6.4.5	Woonplaatskeuze .....	559
<b>3.6.5</b>	<b>Checklist openbare inschrijving</b> .....	<b>559</b>
<b>3.7</b>	<b>Pandrecht en partnerverklaring</b> .....	<b>562</b>
<b>3.7.1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>562</b>
<b>3.7.2</b>	<b>Voorbeeld</b> .....	<b>563</b>
3.7.2.1	Géén partnerverklaring (verpanding) .....	563
3.7.2.2	Wél partnerverklaring .....	563
3.7.2.3	Verzorgingsgedachte .....	564
<b>3.7.3</b>	<b>Erfbelasting</b> .....	<b>564</b>
<b>3.7.4</b>	<b>Informatieplicht</b> .....	<b>564</b>
<b>3.7.5</b>	<b>Attentie bij kruislingse polissen</b> .....	<b>565</b>
3.7.5.1	Gemeenschap van goederen .....	565
3.7.5.2	Huwelijkse voorwaarden .....	566
<b>3.7.6</b>	<b>Reparatie</b> .....	<b>566</b>
<b>3.7.7</b>	<b>Checklist</b> .....	<b>567</b>
<b>4</b>	<b>Beperkte rechten</b> .....	<b>568</b>
<b>4.1</b>	<b>Het recht van erfpacht; titel 7 boek 5 BW</b> .....	<b>568</b>



<b>4.1.1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>568</b>
4.1.1.1	Te hanteren model .....	568
4.1.1.2	Definitie .....	569
4.1.1.3	Historie en toepassingsmogelijkheden .....	569
4.1.1.4	Rechten en bevoegdheden erfpachter .....	571
4.1.1.5	Algemene voorwaarden .....	574
4.1.1.6	Erfpacht en publiekrecht .....	575
4.1.1.7	Erfpachtopinie .....	578
4.1.1.8	Verjaring .....	578
<b>4.1.2</b>	<b>Vereisten bij vestiging recht van erfpacht</b> .....	<b>580</b>
4.1.2.1	Beschrijving registergoed .....	580
4.1.2.2	Erfpachtgunning .....	580
4.1.2.3	Vestigingsvereisten recht van erfpacht .....	581
4.1.2.4	Duur van de erfpacht .....	583
4.1.2.5	Uitgifteprijs en canon .....	585
4.1.2.6	Opzeggingsbevoegdheid .....	587
4.1.2.7	Verplichtingen van de eigenaar .....	589
4.1.2.8	Verplichtingen van de erfpachter .....	590
4.1.2.9	Overgang, overdracht, toedeling .....	593
<b>4.1.3</b>	<b>Verlenging recht van erfpacht</b> .....	<b>593</b>
4.1.3.1	Verlenging en heruitgifte recht van erfpacht .....	593
4.1.3.2	Wijziging recht van erfpacht .....	594
4.1.3.3	Voortduren recht van erfpacht na verstrijken bepaalde duur .....	595
<b>4.1.4</b>	<b>Vervallen</b> .....	<b>595</b>
<b>4.1.5</b>	<b>Erfpacht en splitsing</b> .....	<b>595</b>
<b>4.1.6</b>	<b>Tenietgaan van het recht van erfpacht</b> .....	<b>596</b>
<b>4.1.7</b>	<b>Samenloop recht van erfpacht en andere rechtsfiguren</b> .....	<b>599</b>
4.1.7.1	Samenloop recht van erfpacht en recht van opstal .....	599
4.1.7.2	Samenloop recht van erfpacht en appartementsrecht .....	600
4.1.7.3	Samenloop recht van erfpacht met mandeligheid .....	601
<b>4.1.8</b>	<b>Incidenten</b> .....	<b>601</b>
4.1.8.1	Ondererfpacht/huur en pacht .....	601
4.1.8.2	Koopgarantregeling .....	602
<b>4.2</b>	<b>Recht van opstal</b> .....	<b>603</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>603</b>
4.2.1.1	Karakter .....	604
4.2.1.2	Zelfstandig of afhankelijk recht? .....	607
4.2.1.3	Definitie .....	609
4.2.1.4	Van overeenkomstige toepassing verklaarde wetsbepalingen .....	610
<b>4.2.2</b>	<b>Vestiging van een recht van opstal</b> .....	<b>612</b>
4.2.2.1	Beschrijving registergoed .....	612
4.2.2.2	Voorafgaande eigendomsverkrijging .....	613
4.2.2.3	Erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen .....	613
4.2.2.4	Vergoeding .....	613
4.2.2.5	Bevoegdheden verbonden aan het recht van opstal/Model KNB .....	614
<b>4.2.3</b>	<b>Overdracht recht van opstal</b> .....	<b>620</b>
<b>4.2.4</b>	<b>Verlenging en heruitgifte recht van opstal</b> .....	<b>621</b>
<b>4.2.5</b>	<b>Vervallen</b> .....	<b>623</b>
<b>4.2.6</b>	<b>Splitsing in appartementsrechten en recht van opstal</b> .....	<b>623</b>
<b>4.2.7</b>	<b>Herziening retributie bij recht van opstal</b> .....	<b>624</b>

<b>4.2.8</b>	<b>Einde en beëindiging recht van opstal</b> .....	<b>624</b>
<b>4.2.9</b>	<b>Incidenten</b> .....	<b>626</b>
4.2.9.1	Vervallen .....	626
4.2.9.2	Onvoorziene omstandigheden .....	626
4.2.9.3	Gevolgen van het einde van het recht van opstal .....	626
<b>4.3</b>	<b>Het recht van vruchtgebruik; titel 8 boek 3 BW</b> .....	<b>627</b>
<b>4.3.1</b>	<b>Inleiding recht van vruchtgebruik en registergoederen</b> .....	<b>627</b>
4.3.1.1	Inhoud .....	627
4.3.1.2	Begripsbepaling .....	628
4.3.1.3	Gebruiken en verbruiken (art. 3:207) .....	629
4.3.1.4	Vruchten .....	629
4.3.1.5	Vrucht in de zin van de wet .....	630
4.3.1.6	Overige kenmerken van het recht van vruchtgebruik .....	630
4.3.1.7	Toepassingen van het recht van vruchtgebruik .....	631
4.3.1.8	Recht van vruchtgebruik of rechten van gebruik en van bewoning? .....	632
4.3.1.9	Erfrecht: afgifte leaat vruchtgebruik .....	632
<b>4.3.2</b>	<b>Ontstaan van het recht van vruchtgebruik (art. 3:202)</b> .....	<b>633</b>
4.3.2.1	Vestigingsvereisten vruchtgebruik .....	634
4.3.2.2	Erfrechtelijke vruchtgebruiken .....	635
4.3.2.3	Aard van het recht van vruchtgebruik en beperkingen .....	637
4.3.2.4	Duur van het vruchtgebruik .....	638
<b>4.3.3</b>	<b>Verplichtingen van de vruchtgebruiker</b> .....	<b>639</b>
4.3.3.1	Boedelbeschrijving .....	639
4.3.3.2	Jaarlijkse opgave .....	640
4.3.3.3	Zekerheid stellen/toonplicht .....	641
4.3.3.4	Zorg van een goed vruchtgebruiker .....	641
4.3.3.5	Verzekeren .....	642
4.3.3.6	Lasten en herstellingen .....	643
4.3.3.7	Afgifte goederen bij het einde van het vruchtgebruik .....	643
4.3.3.8	Wegneemrecht/ius tollendi .....	644
<b>4.3.4</b>	<b>Bevoegdheden van de vruchtgebruiker</b> .....	<b>645</b>
4.3.4.1	Gebruik/verbruik van het goed .....	645
4.3.4.2	Beheersbevoegdheid van de vruchtgebruiker .....	645
4.3.4.3	Beschikken .....	646
4.3.4.4	Vervreemdings- en verteringsbevoegdheid .....	647
4.3.4.5	Vruchttrekking .....	648
4.3.4.6	Verhuren of verpachten .....	648
4.3.4.7	Procederen .....	649
4.3.4.8	Overdracht of bezwaar van het recht van vruchtgebruik .....	649
<b>4.3.5</b>	<b>Verplichtingen en bevoegdheden van de hoofdgerechtigde</b> .....	<b>650</b>
4.3.5.1	Stemrecht .....	650
4.3.5.2	Gevolgen van afstand van het recht van vruchtgebruik .....	650
4.3.5.3	Zaaksvervangning .....	651
<b>4.3.6</b>	<b>Algemeenheid van goederen</b> .....	<b>652</b>
<b>4.3.7</b>	<b>Vruchtgebruik en nalatenschap</b> .....	<b>653</b>
<b>4.3.8</b>	<b>Rechten van gebruik en van bewoning</b> .....	<b>653</b>
4.3.8.1	Inleiding .....	653
4.3.8.2	Rechten van gebruik en van bewoning .....	654
4.3.8.3	Rechthebbende/bevoegdheid .....	654
4.3.8.4	Metterwoon verlaten .....	655

<b>4.3.9 Einde van het recht van vruchtgebruik</b> .....	<b>655</b>
4.3.9.1 Tenietgaan van het recht waaruit het recht van vruchtgebruik is afgeleid .....	656
4.3.9.2 Tijdsverloop .....	656
4.3.9.3 Afstand .....	656
4.3.9.4 Vermenging .....	656
4.3.9.5 Extinctieve verjaring door tenietgaan van het recht van vruchtgebruik .....	657
4.3.9.6 Tenietgaan tengevolge van derdenbescherming .....	657
<b>4.3.10 Incidenten</b> .....	<b>657</b>
4.3.10.1 Vruchtgebruik ten behoeve van twee of meer personen .....	657
4.3.10.2 Overdracht onder voorbehoud van vruchtgebruik .....	658
4.3.10.3 Aandelen en recht van vruchtgebruik .....	659
4.3.10.4 Bewind over vruchtgebruik of over de goederen waarop het rust .....	660
<b>5 Burenrecht, mandeligheid en erfdiensbaarheden e.d.</b> .....	<b>662</b>
<b>5.1 Burenrecht en hinder</b> .....	<b>662</b>
<b>5.1.1 Inleiding</b> .....	<b>662</b>
<b>5.1.2 Relatie burenrecht met erfdiensbaarheden en mandeligheid</b> .....	<b>662</b>
<b>5.1.3 Rechten en verplichtingen van eigenaars van naburige erven</b> .....	<b>663</b>
<b>5.1.4 Burenrecht alleen voor eigenaars van naburige erven?</b> .....	<b>664</b>
<b>5.1.5 Regelend recht</b> .....	<b>664</b>
<b>5.1.6 Te onderscheiden begrippen</b> .....	<b>665</b>
5.1.6.1 Hinder .....	666
5.1.6.2 Regelingen in verband met water .....	666
5.1.6.3 Afscheiding van erven .....	667
5.1.6.4 Vensters en openingen; uitzicht .....	672
5.1.6.5 Gebruik van andermans grond .....	673
5.1.6.6 Overbouw .....	673
5.1.6.7 Dreigende instorting .....	674
5.1.6.8 Beplantingen in de nabijheid van de erfgrans .....	674
5.1.6.9 Recht van uitweg .....	675
<b>5.2 Mandeligheid</b> .....	<b>676</b>
<b>5.2.1 Mandeligheid krachtens wet of overeenkomst, algemeen</b> .....	<b>676</b>
5.2.1.1 Inleiding .....	676
5.2.1.2 Kern van de rechtsfiguur .....	677
5.2.1.3 Vormen van mandeligheid .....	678
5.2.1.4 Vragen met betrekking tot mandeligheid krachtens overeenkomst .....	679
5.2.1.5 Schulden .....	679
<b>5.2.2 Mandeligheid krachtens overeenkomst</b> .....	<b>680</b>
5.2.2.1 Ontstaan mandeligheid .....	680
5.2.2.2 Gebruik, genot en beheer: regeling ex art. 3:168 .....	681
5.2.2.3 Onderhoud, reiniging en vernieuwing .....	682
5.2.2.4 Einde van mandeligheid .....	682
5.2.2.5 Splitsing/vergroting/verkleining erf .....	682
5.2.2.6 Roerende zaken .....	683
5.2.2.7 Openbare zaken .....	685
5.2.2.8 Erf/erven/onroerende zaak .....	685
5.2.2.9 Akte van mandeligheid .....	686
<b>5.2.3 Muren</b> .....	<b>686</b>
5.2.3.1 Wat is een muur? .....	686
5.2.3.2 Eigendomssituatie van een muur .....	687

## INHOUDSOPGAVE

5.2.3.3	Aanbouw aan een (al dan niet (vrijstaande) mandelige) muur .....	688
5.2.3.4	Ophoging van een vrijstaande mandelige muur .....	689
5.2.3.5	Verbreiding van een mandelige muur .....	689
5.2.3.6	Sloop/tenietgaan .....	689
5.2.3.7	Afstand .....	689
5.2.3.8	Genot en gebruik van een muur .....	690
5.2.3.9	Kostentoerekening .....	690
<b>5.2.4</b>	<b>Heggen, hekken, bomen en grondwal .....</b>	<b>691</b>
5.2.4.1	Heggen .....	691
5.2.4.2	Hekken .....	692
5.2.4.3	Bomen .....	692
5.2.4.4	Grondwal .....	692
5.2.4.5	Vervallen .....	692
<b>5.2.5</b>	<b>Grachten en sloten .....</b>	<b>692</b>
<b>5.3</b>	<b>Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verbintenissen .....</b>	<b>693</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Inleiding; titel 6 boek 5 BW .....</b>	<b>693</b>
<b>5.3.2</b>	<b>Kenmerken van erfdiensbaarheden .....</b>	<b>694</b>
<b>5.3.3</b>	<b>Kwalitatieve verbintenis .....</b>	<b>694</b>
5.3.3.1	Inleiding .....	694
5.3.3.2	Vereisten kwalitatieve verplichtingen .....	695
5.3.3.3	Vestigingsvereisten .....	695
5.3.3.4	Model kwalitatieve verplichting met kettingbeding .....	695
5.3.3.5	Verschillen kwalitatieve verplichting en erfdiensbaarheid .....	696
<b>5.3.4</b>	<b>Relatie tussen de erven .....</b>	<b>696</b>
<b>5.3.5</b>	<b>Vestigingsvereisten .....</b>	<b>697</b>
5.3.5.1	Wijzen van ontstaan .....	698
5.3.5.2	Rechten en verplichtingen .....	698
5.3.5.3	Vervallen .....	699
5.3.5.4	Voorbelasting van (een van) de erven .....	699
<b>5.3.6</b>	<b>Aard en inhoud van erfdiensbaarheden .....</b>	<b>699</b>
5.3.6.1	Erfdiensbaarheid van voetpad .....	700
5.3.6.2	Erfdiensbaarheid van weg .....	701
5.3.6.3	Erfdiensbaarheid van uitzicht .....	702
5.3.6.4	Erfdiensbaarheid van het mogen hebben van ramen en vensters binnen de verboden afstand .....	703
5.3.6.5	Erfdiensbaarheid van overbouw .....	703
5.3.6.6	Erfdiensbaarheid van inankering en inbalking .....	704
<b>5.3.7</b>	<b>Kenbaarheid van een erfdiensbaarheid .....</b>	<b>704</b>
<b>5.3.8</b>	<b>Erfdiensbaarheid door bestemming of herleving .....</b>	<b>705</b>
<b>5.3.9</b>	<b>Erfdiensbaarheden en verjaring .....</b>	<b>705</b>
5.3.9.1	Goede en kwade trouw .....	706
5.3.9.2	Bezit .....	707
5.3.9.3	Extinctieve verjaring .....	707
5.3.9.4	Inschrijfbaar feit .....	707
5.3.9.5	De notariële verklaring van verjaring .....	708
5.3.9.6	Vaststelling van de eigendomsverhoudingen .....	709
5.3.9.7	Procedure van art. 3:27 .....	710
<b>5.3.10</b>	<b>Rechten en verplichtingen erfdiensbaarheden .....</b>	<b>710</b>
5.3.10.1	Retributie .....	710
5.3.10.2	Lasten verbonden aan de erfdiensbaarheid .....	711

5.3.10.3	Wijziging uitoefening van een erfdiensbaaerheid .....	711
5.3.10.4	Verplichtingen eigenaar dienend erf .....	711
5.3.10.5	Verplichtingen eigenaar heersend erf .....	711
<b>5.3.11</b>	<b>Opsplitsing van het heersende erf .....</b>	<b>712</b>
<b>5.3.12</b>	<b>Herleving van erfdiensbaaerheid/Ontstaan door bestemming .....</b>	<b>712</b>
5.3.12.1	Wettelijke vereisten .....	712
5.3.12.2	Vervallen .....	713
5.3.12.3	Erfdiensbaaerheid door bestemming .....	713
5.3.12.4	Herleven van een erfdiensbaaerheid .....	713
<b>5.3.13</b>	<b>Einde van erfdiensbaaerheden .....</b>	<b>713</b>
<b>5.4</b>	<b>Kettingbedingen .....</b>	<b>714</b>
<b>6</b>	<b>Splitsing in appartementsrechten .....</b>	<b>717</b>
<b>6.1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>717</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Splitsing in appartementsrechten: algemene beginselen .....</b>	<b>717</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Het begrip appartementsrecht .....</b>	<b>718</b>
<b>6.1.3</b>	<b>De wettelijke regeling van appartementsrechten .....</b>	<b>719</b>
6.1.3.1	Verhouding tot titel 7 Boek 3 BW (gemeenschap) .....	720
6.1.3.2	Verhouding tot titels 1 en 2 Boek 2 BW (gewone vereniging) en de rol van de gemeente in geval van dreigend achterstallig onderhoud .....	721
<b>6.1.4</b>	<b>Verhouding tussen het vermogensrechtelijke en het verenigingsrechtelijke aspect van het appartementsrecht .....</b>	<b>723</b>
6.1.4.1	Hybride karakter .....	724
6.1.4.2	Doorwerking van het onderscheid in wettelijke en statutaire regelingen .....	724
<b>6.1.5</b>	<b>Alternatieven voor het appartementsrecht .....</b>	<b>724</b>
6.1.5.1	Gemeenschapsregeling .....	725
6.1.5.2	Horizontale natrekking, rechten van opstal en erfpacht .....	725
6.1.5.3	De coöperatie .....	727
<b>6.1.6</b>	<b>Literatuur .....</b>	<b>728</b>
<b>6.2</b>	<b>Het maken van een splitsingsakte .....</b>	<b>729</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>729</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Vorbereidende werkzaamheden .....</b>	<b>730</b>
6.2.2.1	Recherche .....	730
6.2.2.2	Privaatrechtelijke beperkingen voor splitsing .....	731
6.2.2.3	Publiekrechtelijke beperkingen .....	732
6.2.2.4	Kadastrale voorschriften .....	734
<b>6.2.3</b>	<b>De opbouw van een eenvoudige akte van splitsing .....</b>	<b>741</b>
6.2.3.1	Het gebouw en/of grond die in de splitsing zal worden betrokken en de titelvermelding .....	742
6.2.3.2	Bijzondere lasten en beperkingen .....	743
6.2.3.3	De splitsingstekening .....	744
6.2.3.4	De splitsingsvergunning .....	744
6.2.3.5	De omschrijving van de tot de appartementsrechten behorende privégedeelten en de appartementseigenaar(s) .....	744
6.2.3.6	Het splitsingsreglement en de oprichting van de vereniging van eigenaars .....	746
6.2.3.7	De benoeming van de eerste bestuurder .....	746
<b>6.2.4</b>	<b>Het splitsingsreglement .....</b>	<b>747</b>
6.2.4.1	Het modelreglement van splitsing .....	747
6.2.4.2	De wijzen waarop het modelreglement en de wijzigingen daarop in de akte worden verwerkt .....	749

6.2.4.3	Nadere bepalingen die in de akte moeten worden opgenomen .....	750
6.2.4.4	Veel voorkomende onderwerpen en de wijze waarop deze nader geregeld kunnen worden .....	752
6.2.4.5	Opname huishoudelijk reglement in akte van splitsing .....	760
<b>6.2.5</b>	<b>Bijzondere onderwerpen .....</b>	<b>760</b>
6.2.5.1	Meerdere eigenaren .....	760
6.2.5.2	Erfdienstbaarheden .....	762
6.2.5.3	Voorkeursrechten .....	762
6.2.5.4	Het splitsen van rechten van erfpacht en opstal .....	762
6.2.5.5	Omzetting lidmaatschappen in appartementsrechten .....	763
<b>6.3</b>	<b>Ondersplitsing .....</b>	<b>765</b>
<b>6.3.1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>765</b>
<b>6.3.2</b>	<b>Kadastrale voorschriften .....</b>	<b>765</b>
<b>6.3.3</b>	<b>De opbouw van een eenvoudige akte van ondersplitsing .....</b>	<b>766</b>
<b>6.3.4</b>	<b>Het reglement van ondersplitsing .....</b>	<b>767</b>
<b>6.3.5</b>	<b>De verhouding tussen het reglement van hoofdsplitsing en het reglement van ondersplitsing .....</b>	<b>767</b>
<b>6.4</b>	<b>Specifieke aandachtspunten voor het vaststellen van een splitsingsreglement .....</b>	<b>767</b>
<b>6.4.1</b>	<b>Bestaande bouw .....</b>	<b>768</b>
6.4.1.1	Gemeenschappelijke installaties .....	768
6.4.1.2	Handhaving bestaande situaties .....	769
6.4.1.3	Verhuurde gebouwen .....	770
6.4.1.4	Energiebesparing- en verduurzamingsmaatregelen .....	770
<b>6.4.2</b>	<b>Nieuwbouw .....</b>	<b>771</b>
6.4.2.1	De aanduiding en omschrijving van de te formeren appartementsrechten .....	772
6.4.2.2	Voorschrift Garantie Instituut Woningbouw .....	772
6.4.2.3	Volmacht tot rectificatie .....	773
6.4.2.4	Verbouwing van een bestaand gebouw .....	774
<b>6.4.3</b>	<b>Gebouwen met een commerciële bestemming .....</b>	<b>774</b>
<b>6.4.4</b>	<b>Gebouwen met parkeervoorzieningen .....</b>	<b>775</b>
6.4.4.1	Inleiding .....	775
6.4.4.2	Parkeervergunningen .....	775
6.4.4.3	De opzet van de akte van splitsing .....	776
6.4.4.4	Bijzondere parkeersystemen (floating space) .....	777
<b>6.4.5</b>	<b>Splitsing van een complex met een gemengde bestemming .....</b>	<b>777</b>
6.4.5.1	Inleiding .....	777
6.4.5.2	Het vergroten van zelfstandigheid .....	778
6.4.5.3	Kostenverdeling .....	779
6.4.5.4	Hoofd- en ondersplitsing als wijze waarop meer zelfstandigheid met bijbehorende kostenverdeling kan worden bewerkstelligd .....	780
<b>6.5</b>	<b>Wijziging van de splitsing .....</b>	<b>781</b>
<b>6.5.1</b>	<b>Besluitvorming tot wijziging van de splitsing .....</b>	<b>781</b>
6.5.1.1	Met medewerking van alle eigenaren .....	781
6.5.1.2	Met medewerking van het bestuur .....	784
6.5.1.3	Rechterlijk bevel tot wijziging .....	785
6.5.1.4	Praktische aanpak .....	786
<b>6.5.2</b>	<b>Vormen van wijziging .....</b>	<b>786</b>
6.5.2.1	Verkleining van de in de splitsing betrokken grond .....	787

6.5.2.2	Vergroting van de in de splitsing betrokken grond .....	787
6.5.2.3	Wijziging van de begrenzing van de privégedeelten .....	788
6.5.2.4	Wijziging van de breukdelen .....	789
6.5.2.5	Wijziging van het reglement .....	790
6.5.2.6	Wijziging of hersplitsing .....	790
6.5.2.7	Wijziging splitsing bij in erfpacht uitgegeven appartementsrechten .....	790
<b>6.5.3</b>	<b>Betrokkenen bij de wijziging .....</b>	<b>791</b>
<b>6.5.4</b>	<b>Kadastrale voorschriften .....</b>	<b>792</b>
<b>6.5.5</b>	<b>Splitsingsvergunning .....</b>	<b>792</b>
<b>6.5.6</b>	<b>De opbouw van een eenvoudige akte van wijziging splitsing .....</b>	<b>793</b>
6.5.6.1	De juridische situatie van het in de splitsing betrokken registergoed .....	793
6.5.6.2	De voorgenomen wijziging van de splitsing .....	794
6.5.6.3	De splitsingstekening .....	794
6.5.6.4	De splitsingsvergunning .....	794
6.5.6.5	De omschrijving van de appartementsrechten na totstandkoming van de splitsing, de appartementseigenaars en de bezwaring .....	794
6.5.6.6	De wijziging van het splitsingsreglement .....	795
6.5.6.7	De toestemming van de beperkt gerechtigden en beslagleggers .....	795
6.5.6.8	Verkleining van de in de splitsing betrokken grond .....	795
6.5.6.9	Vergroting van de in de splitsing betrokken grond .....	796
<b>6.6</b>	<b>Opheffing van de splitsing .....</b>	<b>796</b>
<b>6.6.1</b>	<b>Opheffing van rechtswege .....</b>	<b>796</b>
6.6.1.1	Opheffing wegens eindigen beperkte rechten van erfpacht of opstal .....	796
6.6.1.2	Inschrijving vonnis .....	798
<b>6.6.2</b>	<b>Opheffing met medewerking van alle eigenaren .....</b>	<b>798</b>
<b>6.6.3</b>	<b>Beperkte rechten, beslagen en voorrechten .....</b>	<b>798</b>
<b>6.6.4</b>	<b>De opbouw van een akte van opheffing .....</b>	<b>798</b>
6.6.4.1	De juridische situatie van het in de splitsing betrokken registergoed .....	798
6.6.4.2	De voorgenomen opheffing van de splitsing en de opheffing zelf .....	799
6.6.4.3	De toestemming van de beperkt gerechtigden en beslagleggers .....	799
<b>6.6.5</b>	<b>Verdere gevolgen .....</b>	<b>799</b>
6.6.5.1	Ontbinding vereniging van eigenaars .....	799
6.6.5.2	Vereffening gemeenschap .....	799
<b>7</b>	<b>Openbare registers en Basisregistratie Kadaster .....</b>	<b>800</b>
<b>7.1</b>	<b>Inschrijving in de openbare registers .....</b>	<b>800</b>
<b>7.1.1</b>	<b>Inschrijfbaar feit .....</b>	<b>800</b>
<b>7.1.2</b>	<b>Inschrijvereisten naar vorm .....</b>	<b>801</b>
7.1.2.1	De plaats van inschrijving .....	802
7.1.2.2	Bijlagen .....	802
<b>7.1.3</b>	<b>Inschrijvereisten naar inhoud .....</b>	<b>803</b>
7.1.3.1	Algemene vereisten .....	803
7.1.3.2	Inschrijvereisten naar aard van de rechtshandeling .....	804
<b>7.1.4</b>	<b>De notariële verklaring van verjaring .....</b>	<b>810</b>
7.1.4.1	Inleiding; notariële verklaring van verjaring of vaststellingsovereenkomst? .....	810
7.1.4.2	De vorm van de notariële verklaring van verjaring .....	814
7.1.4.3	De betekenis van de notariële verklaring van verjaring, derdenbescherming .....	814
7.1.4.4	De bescherming van art. 3:26 .....	815
7.1.4.5	Hernieuwde inschrijving op grond van een uitspraak van de rechter .....	817
7.1.4.6	Tegen wie werkt de verjaring? .....	817

7.1.4.7	Wie zijn al dan niet als partij bij de verklaring onderscheidenlijk het in te schrijven feit betrokken? .....	818
7.1.4.8	Wanneer tonen bewijsstukken genoegzaam aan dat het in te schrijven feit, de verjaring, zich daadwerkelijk heeft voorgedaan? .....	818
7.1.4.9	Hebben de verjaringsfeiten zich inderdaad voorgedaan? .....	819
7.1.4.10	Jurisprudentie .....	819
7.1.4.11	Taak Kadaster en notaris, aansprakelijkheid .....	821
<b>7.2</b>	<b>Aard en karakter van de Basisregistratie Kadaster .....</b>	<b>825</b>
<b>7.3</b>	<b>Bijwerking Basisregistratie Kadaster .....</b>	<b>827</b>
<b>7.3.1</b>	<b>Bijwerking van objectgegevens .....</b>	<b>827</b>
7.3.1.1	Vervallen .....	827
7.3.1.2	Vervallen .....	827
7.3.1.3	Vervallen .....	827
7.3.1.4	Objecten van appartementsrechten .....	827
7.3.1.5	Netwerken .....	829
7.3.1.6	Oppervlakten .....	834
7.3.1.7	Adresgegevens .....	834
7.3.1.8	Feitelijke gesteldheid .....	834
7.3.1.9	Schepen .....	835
7.3.1.10	Luchtvaartuigen .....	836
7.3.1.11	Vorming van kadastrale percelen .....	837
7.3.1.12	Vorming met definitieve kadastrale grenzen .....	837
7.3.1.13	Perceelsvorming zonder definitieve kadastrale grenzen .....	837
7.3.1.14	Reconstructie van kadastrale grenzen .....	840
<b>7.3.2</b>	<b>Bijwerking van rechten .....</b>	<b>841</b>
7.3.2.1	Genotsrechten op onroerende zaken .....	841
7.3.2.2	Hypotheek en beslagen op onroerende zaken .....	842
7.3.2.3	Bij het Kadaster onbekende goederenrechtelijke rechten .....	843
7.3.2.4	Accessoire rechten .....	844
7.3.2.5	Persoonlijke rechten .....	844
7.3.2.6	Rechten op schepen .....	846
7.3.2.7	Rechten op luchtvaartuigen .....	847
<b>7.3.3</b>	<b>Bijwerking van rechthebbenden .....</b>	<b>848</b>
<b>7.3.4</b>	<b>Voorlichting- en rectificatieprocedure .....</b>	<b>850</b>
<b>7.4</b>	<b>Recherche in de openbare registers .....</b>	<b>851</b>
7.4.1	Kadaster-on-line .....	851
7.4.2	Onderzoek naar geregistreerde netwerken .....	851
7.4.3	De actualiteit van informatie .....	852
<b>7.5</b>	<b>Ontstaan Kadaster en Openbare Registers; trigonometrie en oude handmatige boekhouding .....</b>	<b>853</b>
7.5.1	Inleiding .....	853
7.5.2	Afhankelijkheidsrelatie tussen de openbare registers en de Basisregistratie Kadaster .....	854
7.5.3	Rijksdriehoeksmeting; Trigonometrie .....	855
7.5.4	Percelen .....	856
7.5.5	Kadastrale en burgerlijke gemeente .....	856
7.5.6	Kadastrale kaarten .....	856



7.5.7	Oude handmatige boekhouding .....	857
7.5.8	Betekenis van het stelsel van basisregistraties voor het Kadaster .....	858
<b>7.6</b>	<b>Elektronisch aanleveren .....</b>	<b>860</b>
7.6.1	Aanmelden als elektronische aanbieder .....	860
7.6.2	Technische vereisten .....	861
7.6.3	Inschrijven door elektronisch aanleveren .....	862
7.6.4	Elektronisch verzoek tot inschrijving .....	863
7.6.5	Elektronische retourzending en bewaking integriteit .....	864
7.6.6	Onderscheid elektronische aanbieder/ondertekenaar .....	865
7.6.7	Digitaal depot van tekeningen .....	865
7.6.8	Geautomatiseerde inschrijving .....	866
7.6.8.1	Redactievrijheid van de notaris .....	866
7.6.8.2	Geautomatiseerde bijwerking van de registratie .....	867
7.6.8.3	Software voor het vervaardigen van automatisch te verwerken stukken .....	867
<b>7.7</b>	<b>Digitale handtekening .....</b>	<b>868</b>
7.7.1	Digitale handtekening bij elektronisch afschrift .....	868
7.7.2	Vervallen .....	868
<b>7.8</b>	<b>Grensoverschrijdende overdrachten .....</b>	<b>868</b>
7.8.1	Algemeen .....	868
7.8.2	De keuze voor verbintenissenrecht .....	869
7.8.3	Toetsing door de buitenlandse bewaarder .....	869
7.8.4	Technische vereisten .....	870
7.8.5	Het verzamelen van informatie in het buitenland .....	871
7.8.6	Ondersteuning voor Nederlandse notarissen .....	871
7.8.7	Alternatieve processen .....	871
7.8.8	IMOLA-projecten .....	872
<b>7.9</b>	<b>Publiekrechtelijke aspecten Basisregistratie Kadaster .....</b>	<b>872</b>
7.9.1	De Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen .....	872
7.9.2	Energielabels .....	874
7.9.3	Vervallen .....	875
<b>7.10</b>	<b>(Doorhaling) teboekstelling schip en luchtvaartuig .....</b>	<b>875</b>
7.10.1	Inleiding .....	875
7.10.2	Binnenschepen .....	876
7.10.3	Zee- en zeevissersschepen .....	876
7.10.4	Schepen in aanbouw .....	877
7.10.5	Doorhaling teboekstelling .....	878
7.10.6	Luchtvaartuigen .....	878
<b>7.11</b>	<b>Incidenten .....</b>	<b>879</b>
7.11.1	Kadaster verzoekt gebreken te herstellen .....	879
7.11.1.1	De attendering op niet-inschrijving (ANI) .....	879
7.11.1.2	Het verzoek tot verbetering (VTV) .....	880
7.11.1.3	De waarschuwingsbrief .....	882
7.11.1.4	Beleid Kadaster inzake herstel van gebreken .....	883
7.11.1.5	Vervallen .....	884
7.11.1.6	Rectificatie ingeschreven stuk .....	884

<b>7.11.2 Weigering inschrijving</b> .....	<b>886</b>
7.11.2.1 Boeking in register van voorlopige aantekening (register 4D) .....	886
7.11.2.2 Kort geding tegen boeking in register 4D .....	887
7.11.2.3 Hernieuwde aanbidding .....	887
<b>7.11.3 Opschorten definitieve kadastrale grenzen</b> .....	<b>887</b>
7.11.3.1 Landmeter verzuimt vorming kadastraal perceel op te schorten .....	888
<b>7.11.4 Afkoop van de in appartementsrechten gesplitste erfpacht</b> .....	<b>889</b>
<b>7.11.5 Rectificatie object appartementsrecht</b> .....	<b>890</b>
<b>7.11.6 Vervallen</b> .....	<b>892</b>
<b>7.11.7 Verjaring van object van splitsing in appartementsrechten</b> .....	<b>892</b>
<b>7.11.8 Vervallen</b> .....	<b>892</b>
<b>7.11.9 Ambtshalve bijwerking (doorgehaalde) koop na verloop termijn</b> .....	<b>892</b>
<b>7.11.10 Vervallen</b> .....	<b>893</b>
<b>7.11.11 Bijhoudingsverklaring</b> .....	<b>893</b>
<b>7.11.12 Bezwaar en beroep tegen bijwerking van de registratie</b> .....	<b>895</b>
<b>7.11.13 Incidenten rondom recherches in de registratie</b> .....	<b>896</b>
7.11.13.1 Actualiteit Basisregistratie Kadaster en openbare registers .....	896
7.11.13.2 Titel is kadastrale vernieuwing .....	897
7.11.13.3 Vermelding 4D-stuk .....	897
7.11.13.4 Vermelding (doorgehaalde) koop .....	898
7.11.13.5 t/m 7.11.13.9 Vervallen .....	899
7.11.13.10 Verwijzing naar erfdiensbaarheid ontbreekt bij actueel perceel in kadastrale registratie .....	899
<b>7.11.14 Incidenten rondom elektronisch aanleveren</b> .....	<b>900</b>
7.11.14.1 Technische afkeuring .....	900
7.11.14.2 Vermelding certificaat op Certificaten Revocatie Lijst .....	900
7.11.14.3 Schorsing aanbieder .....	901
7.11.14.4 Hack bij certificatedienstverlener .....	901
<b>7.11.15 Fout in toedeling bij ruilverkaveling</b> .....	<b>901</b>
7.11.15.1 Vervallen .....	902
7.11.15.2 Vervallen .....	902
<b>7.11.16 Incidenten rondom netwerken</b> .....	<b>902</b>
7.11.16.1 Weigering kadastrale netwerkaanduiding/dubbele eigendomsclaim netwerk .....	902
7.11.16.2 Geen bewijsstukken van bevoegde aanleg .....	902
7.11.16.3 Onduidelijkheid over bevoegdheid vervreemder .....	903
7.11.16.4 Eigendom huisaansluitingen .....	903
<b>7.11.17 Incidenten rondom schepen</b> .....	<b>903</b>
7.11.17.1 Dubbele teboekstelling schip .....	903
7.11.17.2 Geen doorhaling buitenlandse teboekstelling schip .....	904
7.11.17.3 Schip is niet gebrand .....	905
7.11.17.4 Schip staat dubbel teboek .....	905
7.11.17.5 Administratieve teboekstelling voorafgaand aan buitenlandse doorhaling schip .....	906
7.11.17.6 Vertraging bij verstrekking buitenlandse bewijsstukken .....	907
<b>7.11.18 Incidenten rondom stelsel basisregistraties</b> .....	<b>907</b>
7.11.18.1 Basisregistratie Kadaster bevat de tekst 'in onderzoek' .....	907
7.11.18.2 Ontbreken melding persoonsgegevens zijn conform BRP .....	908
7.11.18.3 Adressen zonder melding over conformiteit met de BAG .....	908
7.11.18.4 Melding fouten aan NHR .....	909
<b>7.11.19 Incidenten rondom publiekrechtelijke beperkingen</b> .....	<b>909</b>
7.11.19.1 Vermelding in onderzoek .....	910
7.11.19.2 Landelijke voorziening niet beschikbaar .....	910

<b>8 Huurrecht, agrarisch recht en oude zakelijke rechten</b> .....	<b>911</b>
<b>8.1 Algemeen deel huurrecht</b> .....	<b>911</b>
<b>8.1.1 De huurovereenkomst</b> .....	<b>911</b>
8.1.1.1 Wat is huur? .....	911
8.1.1.2 Modelcontracten en websites .....	913
8.1.1.3 Gemengde overeenkomsten en gemengde huurovereenkomsten .....	914
<b>8.1.2 Huurregimes</b> .....	<b>916</b>
8.1.2.1 Inleiding .....	916
8.1.2.2 Schema van huurobjecten en toepasselijke regels .....	917
<b>8.1.3 Verplichtingen van de verhuurder</b> .....	<b>918</b>
8.1.3.1 Inleiding .....	918
8.1.3.2 Het begrip gebrek .....	918
8.1.3.3 Overlast .....	922
8.1.3.4 Gevolgen van een gebrek .....	924
8.1.3.5 Dwingend recht .....	926
<b>8.1.4 Verplichtingen van de huurder</b> .....	<b>927</b>
8.1.4.1 Betaling van de huurprijs .....	927
8.1.4.2 Goed huurderschap .....	927
8.1.4.3 Gebruik overeenkomstig de bestemming .....	929
8.1.4.4 Gedogen van reparaties en renovatie .....	930
8.1.4.5 Oplevering aan het einde van de huurovereenkomst .....	934
8.1.4.6 Verrichten van klein onderhoud .....	935
8.1.4.7 Toestemming vragen voor het aanbrengen van veranderingen (ZAV) .....	936
<b>8.1.5 Eindigen van de huur</b> .....	<b>938</b>
8.1.5.1 Inleiding .....	938
8.1.5.2 Eindigen van de huurovereenkomst (art. 7:228) .....	938
8.1.5.3 Voortzetten van de huur na afloop van de huurovereenkomst met goedvinden van de verhuurder (art. 7:230) .....	938
8.1.5.4 Overlijden van huurder of verhuurder .....	939
8.1.5.5 Ontbinding .....	939
<b>8.1.6 Faillissement</b> .....	<b>940</b>
8.1.6.1 Algemeen .....	940
8.1.6.2 Faillissement van de huurder van een onroerende zaak (art. 39 Fw) .....	941
8.1.6.3 Faillissement van de verhuurder (art. 37 Fw) .....	948
8.1.6.4 Surseance van betaling .....	949
8.1.6.5 Schuldsanering natuurlijke personen (art. 284 Fw) .....	950
<b>8.1.7 Garanties</b> .....	<b>952</b>
8.1.7.1 Inleiding .....	952
8.1.7.2 Bankgarantie .....	952
8.1.7.3 Concerngarantie .....	955
8.1.7.4 Waarborgsom .....	956
8.1.7.5 De 403-verklaring .....	956
8.1.7.6 Borgtocht (art. 7:850-870) .....	958
8.1.7.7 Medehuurderschap .....	959
8.1.7.8 Verhaal op de Garant in geval van faillissement van de huurder .....	960
8.1.7.9 Splitsing van rechtspersonen .....	964
8.1.7.10 Huurgaranties in de koopovereenkomst .....	966
<b>8.1.8 Koop breekt geen huur (art. 7:226)</b> .....	<b>968</b>
8.1.8.1 Algemeen .....	968
8.1.8.2 Overdracht van gebouwd onroerend goed .....	970
8.1.8.3 Voorkeursrecht van koop en koopoptie .....	972

8.1.8.4	Hypothecair huurbeding (art. 3:264) .....	975
<b>8.2</b>	<b>Huur van woonruimte .....</b>	<b>977</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Wat is woonruimte? .....</b>	<b>977</b>
8.2.1.1	Dienstwoning .....	978
<b>8.2.2</b>	<b>Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging .....</b>	<b>979</b>
8.2.2.1	Algemeen .....	979
8.2.2.2	Opzeggingsgronden .....	980
<b>8.2.3</b>	<b>Ontbinding op grond van wanprestatie .....</b>	<b>982</b>
8.2.3.1	Inleiding .....	982
8.2.3.2	Van huurachterstand tot ontruiming .....	982
8.2.3.3	Boetebeding .....	983
<b>8.2.4</b>	<b>Tijdelijke verhuur van woonruimte en beperkte huurbescherming .....</b>	<b>984</b>
8.2.4.1	Inleiding .....	984
8.2.4.2	‘Tussenhuur’: art. 7:274 lid 2 .....	985
8.2.4.3	De huurovereenkomst betreffende een gebruik naar zijn aard van korte duur .....	986
8.2.4.4	Gemeentelijke sloopwoningen .....	986
8.2.4.5	Hospita-verhuur .....	987
8.2.4.6	De Leegstandwet .....	987
8.2.4.7	Beroep op huurbescherming in strijd met de redelijkheid en billijkheid .....	989
8.2.4.8	Tijdelijke verhuur voor maximaal 2 of 5 jaar .....	989
<b>8.2.5</b>	<b>Schotelantennes .....</b>	<b>992</b>
<b>8.2.6</b>	<b>Overlast .....</b>	<b>992</b>
8.2.6.1	Inleiding .....	992
8.2.6.2	De rechten van de overlast ondervindende huurder .....	993
8.2.6.3	Mogelijkheden om de overlastveroorzaker aan te pakken .....	993
8.2.6.4	Voorwaarden voor een succesvolle gerechtelijke procedure: het voortraject .....	994
<b>8.2.7</b>	<b>Hennepteelt .....</b>	<b>994</b>
<b>8.2.8</b>	<b>Overlijden van de huurder .....</b>	<b>996</b>
<b>8.2.9</b>	<b>Medehuur .....</b>	<b>998</b>
8.2.9.1	Medehuur van rechtswege: echtgenoot en geregistreerd partner .....	998
8.2.9.2	Andere medehuurders .....	999
8.2.9.3	Contractuele medehuur/samenhuur .....	1001
<b>8.2.10</b>	<b>Onderhuur .....</b>	<b>1001</b>
8.2.10.1	Is onderhuur toegestaan? .....	1002
8.2.10.2	De positie van de onderhuurder .....	1003
<b>8.2.11</b>	<b>Woningruil .....</b>	<b>1003</b>
<b>8.2.12</b>	<b>Huurprijsregelgeving .....</b>	<b>1004</b>
8.2.12.1	Inleiding en begrippen .....	1004
8.2.12.2	Liberalisatie (art. 7:247 jo. 11 UHW) .....	1005
8.2.12.3	De huurcommissie en de kantonrechter .....	1006
8.2.12.4	Berekening van de huurprijs door middel van het puntenstelsel .....	1007
8.2.12.5	All-in huur .....	1008
8.2.12.6	Monumenten .....	1009
8.2.12.7	Toetsing nieuwe huurprijs .....	1010
8.2.12.8	Huurverhoging .....	1010
8.2.12.9	Bezwaar tegen de verhoging .....	1012
8.2.12.10	Bijzonder geval: huurverhoging na renovatie .....	1013
8.2.12.11	Huurverlaging .....	1013
8.2.12.12	Huurverlaging wegens gebreken .....	1014
8.2.12.13	Bijzonder geval: indexering .....	1015

8.2.12.14	Overige betalingen en servicekosten .....	1016
8.2.12.15	Onredelijke bedingen .....	1017
<b>8.3</b>	<b>Huur van bedrijfsruimte .....</b>	<b>1020</b>
<b>8.3.1</b>	<b>Inleiding: twee categorieën bedrijfsruimte .....</b>	<b>1020</b>
<b>8.3.2</b>	<b>ROZ: twee categorieën twee modellen .....</b>	<b>1021</b>
<b>8.3.3</b>	<b>Kwalificatie van bedrijfsruimte .....</b>	<b>1021</b>
8.3.3.1	290-bedrijfsruimte: afbakening van het toepassingsbereik .....	1021
8.3.3.2	230a-bedrijfsruimte .....	1025
<b>8.3.4</b>	<b>Semi-dwingend recht en contractsvrijheid .....</b>	<b>1026</b>
8.3.4.1	290-bedrijfsruimte: semi-dwingend recht .....	1026
8.3.4.2	230a-bedrijfsruimte: contractsvrijheid .....	1028
<b>8.3.5</b>	<b>Termijnbescherming .....</b>	<b>1030</b>
8.3.5.1	290-bedrijfsruimte: huurtermijnen .....	1030
8.3.5.2	230a-bedrijfsruimte: huurtermijnen .....	1033
<b>8.3.6</b>	<b>290-bedrijfsruimte: opzegging .....</b>	<b>1034</b>
8.3.6.1	Opzeggingsformaliteiten .....	1034
8.3.6.2	Nietigheid opzegging .....	1035
<b>8.3.7</b>	<b>290-bedrijfsruimte: beëindiging na opzegging .....</b>	<b>1035</b>
8.3.7.1	Beëindigingsgronden tegen het einde van de eerste huurtermijn .....	1036
8.3.7.2	Beëindigingsgronden na tien jaar .....	1040
8.3.7.3	Toewijzing beëindigingsvordering .....	1042
8.3.7.4	Tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten .....	1042
8.3.7.5	Beëindiging onderhuur .....	1044
8.3.7.6	Opzegging wegens afbraak in het algemeen belang .....	1045
<b>8.3.8</b>	<b>290-bedrijfsruimte: Tussentijdse beëindiging .....</b>	<b>1045</b>
8.3.8.1	Wederzijds goedvinden .....	1046
8.3.8.2	Opzegging door erfenamen van de huurder .....	1046
8.3.8.3	Ontbinding bij verwezenlijking bestemmingsplan .....	1046
<b>8.3.9</b>	<b>230a-bedrijfsruimte: einde huur en ontruimingsbescherming .....</b>	<b>1047</b>
8.3.9.1	Einde huur .....	1047
8.3.9.2	Ontruimingsbescherming .....	1050
<b>8.3.10</b>	<b>290-bedrijfsruimte: huurprijs .....</b>	<b>1055</b>
8.3.10.1	Aanvangshuurprijs .....	1055
8.3.10.2	Jaarlijkse indexering .....	1055
8.3.10.3	Huurprijsherziening .....	1056
<b>8.3.11</b>	<b>230a-bedrijfsruimte: huurprijs .....</b>	<b>1065</b>
<b>8.3.12</b>	<b>290-bedrijfsruimte: indeplaatsstelling .....</b>	<b>1067</b>
8.3.12.1	Bedrijfsoverdracht .....	1067
8.3.12.2	Zwaarwichtig belang .....	1068
8.3.12.3	Voldoende waarborg .....	1068
8.3.12.4	Belangenafweging .....	1069
8.3.12.5	Voorwaarden of last .....	1069
8.3.12.6	Gevolgen indeplaatsstelling .....	1069
<b>8.3.13</b>	<b>230a-bedrijfsruimte: contractsovername .....</b>	<b>1069</b>
<b>8.3.14</b>	<b>290- en 230a-bedrijfsruimte: enkele algemene bepalingen nader beschouwd ....</b>	<b>1069</b>
8.3.14.1	Art. 2.1/2.2/2.3 en 11.3/11.4 van de Algemene Bepalingen .....	1071
8.3.14.2	Art. 13.1 tot en met 13.4 van de Algemene Bepalingen .....	1074
8.3.14.3	Art. 6.1 van de Algemene Bepalingen .....	1074
8.3.14.4	Art. 14.6 tot en met 14.8 van de Algemene Bepalingen .....	1075

<b>8.4 Agrarisch recht en het notariaat</b> .....	<b>1076</b>
<b>8.4.1 Pacht</b> .....	<b>1078</b>
8.4.1.1 Inleiding .....	1078
8.4.1.2 De pachtvereenkomst .....	1082
8.4.1.3 De pachtprijs .....	1088
8.4.1.4 Duur en verlenging .....	1088
8.4.1.5 Het einde van de pachtvereenkomst .....	1091
8.4.1.6 Het voorkeursrecht van de pachter .....	1093
8.4.1.7 Bijzondere pachtvormen .....	1098
<b>8.4.2 Landinrichting; de kavelruilovereenkomst of de vrijwillige kavelruil</b> .....	<b>1102</b>
8.4.2.1 Landinrichting .....	1102
8.4.2.2 Ruilverkaveling bij overeenkomst (kavelruil), art. 85 e.v. Wilg .....	1102
8.4.2.3 Samenvatting en stappenplan .....	1115
<b>8.4.3 Vervallen</b> .....	<b>1117</b>
<b>8.4.4 De Natuurbeschermingswet en de Boswet</b> .....	<b>1117</b>
8.4.4.1 Vervallen .....	1117
8.4.4.2 Vervallen .....	1117
8.4.4.3 De Wet natuurbescherming .....	1117
8.4.4.4 Hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming, houtopstanden, hout en houtproducten .....	1118
<b>8.4.5 Productierechten</b> .....	<b>1119</b>
8.4.5.1 Wat zijn productierechten? .....	1119
8.4.5.2 Kenmerk: een referentiehoeveelheid en een referentiejaar .....	1120
8.4.5.3 Worden er nog quota toegekend? .....	1120
8.4.5.4 Zijn quota vermogensrechten? Relevantie voor het relatievermogensrecht .....	1121
8.4.5.5 Blijven productierechten nog bestaan? .....	1122
8.4.5.6 De regelgeving .....	1122
8.4.5.7 Wie is tot de productierechten gerechtigd, de grondeigenaar of zakelijk gerechtigde of de producent? De relatie met de grond .....	1122
8.4.5.8 Vervallen .....	1122
8.4.5.9 Vervallen .....	1122
8.4.5.10 Overdracht van het suikerquotum .....	1122
8.4.5.11 Toeslagrechten .....	1123
8.4.5.12 Mestproductierechten; het mestquotum .....	1128
8.4.5.13 Wet verantwoorde groei melkveehouderij .....	1138
8.4.5.14 Melkveefosfaatruimte .....	1139
8.4.5.15 Grondgebondenheid van melkveehouderijen .....	1141
8.4.5.16 Het stelsel van fosfaatrechten en andere maatregelen ter beperking van de fosfaatproductie ..	1142
<b>8.4.6 De ‘plattelandswoning’</b> .....	<b>1145</b>
8.4.6.1 Inleiding .....	1145
8.4.6.2 De wetgeving met betrekking tot plattelandswoningen .....	1146
8.4.6.3 Voordelen plattelandswoningen .....	1149
<b>8.5 Het recht van de Dertiende Penning</b> .....	<b>1150</b>
<b>8.5.1 Inleiding</b> .....	<b>1150</b>
<b>8.5.2 Kenmerken; nadere beschouwing van de Dertiende Penning</b> .....	<b>1150</b>
8.5.2.1 Oud zakelijk recht .....	1150
8.5.2.2 Inhoud van het recht .....	1150
8.5.2.3 Verband met het begrip handwissel en met het naastingsrecht .....	1151
8.5.2.4 Rechthebbenden .....	1151
8.5.2.5 Registergoed .....	1151
<b>8.5.3 Geschiedenis</b> .....	<b>1151</b>

<b>8.5.4</b>	<b>Verspreidingsgebied</b> .....	<b>1153</b>
8.5.4.1	Utrecht, Abcoude en Vinkeveen .....	1153
8.5.4.2	Kenbaarheid .....	1153
<b>8.5.5</b>	<b>Praktische zaken</b> .....	<b>1153</b>
8.5.5.1	Administratie .....	1153
8.5.5.2	Basisregistratie Kadaster .....	1154
<b>8.6</b>	<b>Het Groningse beklemdrecht</b> .....	<b>1154</b>
<b>8.6.1</b>	<b>Inleiding en ontstaan</b> .....	<b>1154</b>
<b>8.6.2</b>	<b>Historische ontwikkeling</b> .....	<b>1155</b>
<b>8.6.3</b>	<b>Invoering van het nieuwe BW</b> .....	<b>1160</b>
<b>8.6.4</b>	<b>Overgangswet</b> .....	<b>1161</b>
<b>8.6.5</b>	<b>Definitie</b> .....	<b>1162</b>
<b>8.6.6</b>	<b>Kenmerken</b> .....	<b>1163</b>
8.6.6.1	Eeuwigdurendheid/onopzegbaarheid .....	1163
8.6.6.2	Vererfbaarheid .....	1163
8.6.6.3	Ondeelbaarheid .....	1164
8.6.6.4	Beëindiging .....	1164
<b>8.6.7</b>	<b>Rechten en verplichtingen beklemd meier</b> .....	<b>1164</b>
<b>8.6.8</b>	<b>Overdracht/vestiging beperkte rechten/verjaring</b> .....	<b>1166</b>
8.6.8.1	Overdracht .....	1166
8.6.8.2	Vesting beperkte rechten .....	1167
8.6.8.3	Verjaring .....	1168
<b>8.6.9</b>	<b>Bestemmingswijziging</b> .....	<b>1168</b>
<b>8.6.10</b>	<b>Splitsing</b> .....	<b>1169</b>
<b>8.6.11</b>	<b>Afkoop en Onteigening</b> .....	<b>1169</b>
8.6.11.1	Rapport Commissie Beekhuis .....	1169
8.6.11.2	Vrijwillige afkoop .....	1170
8.6.11.3	Onteigening .....	1171
<b>8.6.12</b>	<b>Ruilverkaveling</b> .....	<b>1171</b>
<b>8.6.13</b>	<b>Vererving en verdeling</b> .....	<b>1172</b>
<b>8.6.14</b>	<b>Vervallenverklaring (caduciteit)</b> .....	<b>1173</b>
<b>8.6.15</b>	<b>Wijziging door rechter</b> .....	<b>1173</b>
<b>8.6.16</b>	<b>Eigenaar in beklemdrechtelijke zin</b> .....	<b>1174</b>
<b>8.6.17</b>	<b>Kadaster</b> .....	<b>1175</b>
<b>8.6.18</b>	<b>Cijfers</b> .....	<b>1176</b>
<b>8.6.19</b>	<b>Vergelijking met erfpacht</b> .....	<b>1177</b>
<b>9</b>	<b>Fiscale aspecten</b> .....	<b>1178</b>
<b>9.1</b>	<b>Inkomstenbelasting</b> .....	<b>1178</b>
<b>9.1.1</b>	<b>Vermogensetikettering</b> .....	<b>1178</b>
<b>9.1.2</b>	<b>Resultaat uit overige werkzaamheden</b> .....	<b>1180</b>
9.1.2.1	Ter beschikking stellen van vermogen .....	1181
9.1.2.2	Bepaling van het resultaat uit overige werkzaamheden .....	1184
9.1.2.3	Uitstel van betaling .....	1186
<b>9.1.3</b>	<b>Diverse onderwerpen in de winstfeer</b> .....	<b>1186</b>
9.1.3.1	Afschrijving .....	1186
9.1.3.2	Herinvesteringsreserve .....	1187
9.1.3.3	Landbouwwijziging .....	1189
<b>9.1.4</b>	<b>Eigen woning</b> .....	<b>1190</b>
9.1.4.1	De partnerregeling in de Wet inkomstenbelasting 2001 .....	1190

## INHOUDSOPGAVE

9.1.4.2	Gemeenschappelijke inkomensbestanddelen .....	1192
9.1.4.3	Het begrip eigen woning .....	1193
9.1.4.4	Partners en de eigen woning .....	1206
9.1.4.5	Inkomsten uit de eigen woning .....	1207
9.1.4.6	Kapitaalverzekering eigen woning (overgangsrecht) .....	1209
9.1.4.7	Aftrekbare kosten eigen woning .....	1215
<b>9.1.5</b>	<b>Inkomen uit sparen en beleggen (box 3) .....</b>	<b>1230</b>
9.1.5.1	Onroerende zaken .....	1232
9.1.5.2	Vruchtgebruik in box 3 ontstaan krachtens erfrecht .....	1232
9.1.5.3	Ouders-kindtransacties .....	1233
9.1.5.4	Waardering .....	1234
9.1.5.5	Waardering woningen .....	1234
9.1.5.6	Waardering genotsrechten op onroerende zaken .....	1234
<b>9.1.6</b>	<b>Monumentenpanden .....</b>	<b>1235</b>
9.1.6.1	Vervallen .....	1235
9.1.6.2	Vervallen .....	1235
9.1.6.3	Vervallen .....	1235
9.1.6.4	Vervallen .....	1235
9.1.6.5	Vervallen .....	1235
9.1.6.6	Vervallen .....	1235
<b>9.2</b>	<b>Overdrachtsbelasting .....</b>	<b>1236</b>
<b>9.2.1</b>	<b>Economische eigendom .....</b>	<b>1236</b>
9.2.1.1	Definities .....	1237
9.2.1.2	Aangifte en meldingsplicht .....	1238
9.2.1.3	Hoofdellijke aansprakelijkheid vervreemder of notaris, naheffingstermijn .....	1239
9.2.1.4	Samenstel van rechten en plichten – enig risico van waardeverandering .....	1240
9.2.1.5	Uitsluitend recht op levering .....	1244
9.2.1.6	Huur .....	1248
9.2.1.7	Koopoptie .....	1248
9.2.1.8	Gedeeltelijke economische verkrijging .....	1248
9.2.1.9	Huurkoop, financial lease, operational lease .....	1248
9.2.1.10	Koophuur .....	1249
9.2.1.11	Gunning op de veiling/goedkeuring onderhandse executie (art. 3:268 BW) .....	1249
9.2.1.12	Het gebouw op erfpachtgrond .....	1250
9.2.1.13	Het gebouw op gehuurde grond .....	1250
9.2.1.14	Economische mede-eigendom, verrekenbedingen en vergoedingsvorderingen tussen echtgenoten en geregistreerde partners (art. 1:87 BW) en samenwoners .....	1250
9.2.1.15	Verblijvingsbeding .....	1251
9.2.1.16	Certificering en decertificering van (fictieve) onroerende zaken .....	1251
9.2.1.17	Verkrijging juridische eigendom zonder economische eigendom .....	1253
9.2.1.18	Overdracht economische eigendom ter veiligstelling van het voordeel van art. 13 WBR .....	1254
9.2.1.19	Economische eigendom drukt de waarde in het economische verkeer niet .....	1255
9.2.1.20	Erfrechtelijke afwikkeling economische eigendom .....	1258
9.2.1.21	Economische eigendom van bestanddelen en van niet gevestigde beperkte rechten .....	1259
9.2.1.22	Participaties in beleggingsfondsen en fondsen voor collectieve belegging in effecten. ....	1260
9.2.1.23	Aan- en verkoop door een rechtsvorm zonder rechtspersoonlijkheid. ....	1260
9.2.1.24	Alternatief koop- en leveringssysteem: voorwaardelijke levering, Vormerkung .....	1263
<b>9.2.2</b>	<b>Appartementsrechten .....</b>	<b>1264</b>
9.2.2.1	Splitsing in en toedeling van appartementsrechten .....	1264
9.2.2.2	Het aandeel in de geldmiddelen van de vereniging van eigenaars .....	1265



9.2.2.3	Omzetting lidmaatschapsrechten coöperatie/vereniging .....	1265
9.2.2.4	Wijziging van appartementsrechten .....	1266
9.2.2.5	Aankoop, splitsing, doorverkoop (art. 13 WBR) .....	1266
9.2.2.6	Invloed van serviceverplichtingen op de waarde .....	1267
<b>9.2.3</b>	<b>De uitgezonderde verkrijgingen</b> .....	<b>1267</b>
9.2.3.1	Opvolgende verdeling .....	1268
9.2.3.2	Toedeling gemeenschap van goederen ‘aan de nalatenschap’ .....	1268
9.2.3.3	Wordt vrije mede-eigendom door huwelijk of huwelijksvoorwaarden huwelijks- gemeenschap? .....	1269
<b>9.2.4</b>	<b>Art. 4 WBR</b> .....	<b>1269</b>
9.2.4.1	Checklist .....	1269
9.2.4.2	Maatstaf van heffing .....	1270
9.2.4.3	Werking van art. 13 WBR .....	1271
9.2.4.4	Aangifte .....	1271
9.2.4.5	Fictieve onroerende zaken .....	1272
9.2.4.6	Belastbaarheid van de verkrijging .....	1274
9.2.4.7	Consolidatie van lichamen .....	1279
9.2.4.8	Gelijkstellingen .....	1283
9.2.4.9	Certificering van aandelen .....	1286
9.2.4.10	Inkoop van eigen aandelen door een art. 4 WBR-lichaam .....	1287
9.2.4.11	Verkoop aandelen en aansprakelijkheid vennootschapsbelasting .....	1288
<b>9.2.5</b>	<b>De vrijstellingen in de overdrachtsbelasting</b> .....	<b>1288</b>
9.2.5.1	Bedrijfsopvolging binnen de familiesfeer (art. 15 lid 1 b WBR) .....	1289
9.2.5.2	Verkrijging door een publiekrechtelijk lichaam (art. 15 lid 1 c WBR) .....	1295
9.2.5.3	Schenking van onroerend goed (art. 15 lid 1 d WBR) .....	1296
9.2.5.4	Inbreng van een onderneming in een personenvennootschap of in een BV (art. 15 lid 1 e WBR) .....	1297
9.2.5.5	Verdeling personenvennootschap en vereffening vermogen van rechtspersoon (art. 15 lid 1 f WBR) .....	1306
9.2.5.6	Verdeling van onroerend goed tussen samenwoners (art.15 lid 1 g WBR) .....	1311
9.2.5.7	Fusie, splitsing en interne reorganisatie (art. 15 lid 1 h WBR) .....	1313
9.2.5.8	Door de verkrijger voor eigen rekening gestichte opstallen (art. 15 lid 1 i WBR) .....	1328
9.2.5.9	Bodembestanddelen (art. 15 lid 1 j WBR) .....	1329
9.2.5.10	Onderwijs (art. 15 lid 1 k WBR) .....	1329
9.2.5.11	Ruilverkaveling (art. 15 lid 1 l WBR) .....	1330
9.2.5.12	Bureau Beheer Landbouwgronden (art. 15 lid 1 m WBR) .....	1330
9.2.5.13	Woningwetinstellingen (art. 15 lid 1 n WBR) .....	1330
9.2.5.14	Stedelijke herstructurering (art. 15 lid 1 o WBR) .....	1332
9.2.5.15	Monumenten (art. 15 lid 1 p WBR) OUD .....	1333
9.2.5.16	Generieke vrijstelling overdrachtsbelasting voor cultuurgrond in de landbouw per 1 januari 2007 (art. 15 lid 1 q WBR) .....	1334
9.2.5.17	Teruglevering krachtens herstel ex art. 19 WBR (art. 15 lid 1 r WBR) .....	1337
9.2.5.18	Vrijstelling voor de verkrijging van natuurgrond (art. 15 lid 1 s WBR) .....	1337
9.2.5.19	Staatsbosbeheer (art. 15 lid 1 u WBR) .....	1339
9.2.5.20	Verkrijging krachtens uitoefening van een wilsrecht (art. 15 lid 1 x WBR) .....	1339
9.2.5.21	Verkrijging van kabels en leidingen (art. 15 lid 1 y WBR) .....	1340
<b>9.2.6</b>	<b>Diversen overdrachtsbelasting</b> .....	<b>1341</b>
9.2.6.1	Tijdstip van verkrijging (art. 8 WBR) .....	1341
9.2.6.2	Heffingsmaatstaf .....	1342
9.2.6.3	Beperkte rechten .....	1344
9.2.6.4	Opvolgende verkrijgingen (art. 9 lid 4 en art. 13 WBR) .....	1347

## INHOUDSOPGAVE

9.2.6.5	Verkrijging vrij op naam en de termijn van art. 13 WBR .....	1351
9.2.6.6	Verkrijging van onroerende zaak wegens executorialie verkoop .....	1352
9.2.6.7	Tarief overdrachtsbelasting voor woningen .....	1352
9.2.6.8	Wijze van heffing .....	1355
9.2.6.9	Teruggaaf van belasting .....	1355
9.2.6.10	Hoofdelijke aansprakelijkheid voor verschuldigde belasting .....	1358
9.2.6.11	Sanctie bij ontduiken van omzetbelasting .....	1359
<b>9.3</b>	<b>Omzetbelasting .....</b>	<b>1359</b>
<b>9.3.1</b>	<b>Algemeen .....</b>	<b>1359</b>
<b>9.3.2</b>	<b>Ondernemer .....</b>	<b>1360</b>
9.3.2.1	Een ieder .....	1360
9.3.2.2	Zelfstandig .....	1360
9.3.2.3	Bedrijf .....	1361
9.3.2.4	Exploitatie van een vermogensbestanddeel .....	1361
9.3.2.5	Publiekrechtelijk lichaam .....	1362
9.3.2.6	Fiscale eenheid .....	1362
9.3.2.7	Aftrek van voorbelasting .....	1363
<b>9.3.3</b>	<b>Levering van goederen en het verrichten van diensten .....</b>	<b>1364</b>
9.3.3.1	Levering van goederen .....	1364
9.3.3.2	Het verrichten van diensten .....	1367
9.3.3.3	Beperkte rechten .....	1367
9.3.3.4	A-B-C contracten .....	1367
9.3.3.5	Veilingen .....	1368
<b>9.3.4</b>	<b>De plaats van levering en de plaats van dienst .....</b>	<b>1368</b>
<b>9.3.5</b>	<b>Maatstaf van heffing .....</b>	<b>1369</b>
9.3.5.1	Ruiling .....	1369
9.3.5.2	De 'leveringen' van art. 3 lid 3 OB .....	1369
9.3.5.3	Beperkte rechten .....	1370
<b>9.3.6</b>	<b>Belastingplicht .....</b>	<b>1371</b>
9.3.6.1	Verleggingsregelingen .....	1371
<b>9.3.7</b>	<b>Tijdstip verschuldigheid .....</b>	<b>1372</b>
<b>9.3.8</b>	<b>Tarief .....</b>	<b>1372</b>
<b>9.3.9</b>	<b>Onroerende zaken in de omzetbelasting .....</b>	<b>1372</b>
9.3.9.1	De levering van onroerende zaken .....	1372
<b>9.3.10</b>	<b>Samenloop omzetbelasting en overdrachtsbelasting .....</b>	<b>1380</b>
9.3.10.1	Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij samenloop met omzetbelasting .....	1380
9.3.10.2	Economische eigendom .....	1382
9.3.10.3	A-B-C leveringen .....	1383
<b>9.3.11</b>	<b>Capita Selecta .....</b>	<b>1384</b>
9.3.11.1	Gemeente en BTW .....	1384
9.3.11.2	Overdracht van een onderneming .....	1385
9.3.11.3	Huurgarantie .....	1386
9.3.11.4	Vervallen .....	1387
9.3.11.5	Bouwrijp gemaakte grond van vóór 1969 .....	1387
9.3.11.6	Art. 37 Wet OB en vermelding BTW in notariële akte .....	1388
<b>9.4</b>	<b>Successiewet .....</b>	<b>1388</b>
<b>9.4.1</b>	<b>Samenloop schenkbelasting met overdrachtsbelasting .....</b>	<b>1388</b>
<b>9.4.2</b>	<b>Schenking van onroerende zaken .....</b>	<b>1389</b>
9.4.2.1	Het civielrechtelijke begrip .....	1389

9.4.2.2	Fiscale aspecten van schenking .....	1390
9.4.2.3	Matiging schenkelasting bij samenloop met overdrachtsbelasting .....	1390
<b>9.4.3</b>	<b>Andere giften in het kader van de overdracht van onroerende zaken .....</b>	<b>1391</b>
9.4.3.1	Het civielrechtelijke begrip gift .....	1391
9.4.3.2	Voldoende onderlinge samenhang rechtshandelingen .....	1391
9.4.3.3	Onderlinge samenhang van rechtshandelingen, eenheid van betrokken partijen .....	1395
9.4.3.4	Omslagmethoden .....	1396
9.4.3.5	Toepassingen art. 24 SW .....	1398
<b>9.4.4</b>	<b>De waardering van de eigen woning in de SW .....</b>	<b>1403</b>
<b>9.4.5</b>	<b>Waardering serviceflat .....</b>	<b>1404</b>
<b>9.5</b>	<b>Natuurschoonwet .....</b>	<b>1405</b>
<b>9.5.1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>1405</b>
<b>9.5.2</b>	<b>Voorwaarden die worden gesteld aan een landgoed .....</b>	<b>1406</b>
<b>9.5.3</b>	<b>‘Gezamenlijke rangschikking’ .....</b>	<b>1406</b>
<b>9.5.4</b>	<b>Indiening van een rangschikkingsverzoek .....</b>	<b>1406</b>
<b>9.5.5</b>	<b>Fiscale faciliteiten .....</b>	<b>1407</b>
9.5.5.1	Erf- en schenkelasting (art. 7 NSW) .....	1407
9.5.5.2	Overdrachtsbelasting .....	1408
9.5.5.3	Inkomstenbelasting .....	1409
9.5.5.4	Vennootschapsbelasting .....	1409
9.5.5.5	Onroerendezaakbelasting .....	1409
9.5.5.6	Wet Waardering Onroerende Zaken .....	1409
9.5.5.7	Fiscale transparantie bij inbreng in een BV of NV .....	1409
<b>9.5.6</b>	<b>Waarschuwing bij overdracht of vestiging van zakelijk genotsrecht .....</b>	<b>1410</b>
<b>9.5.7</b>	<b>Nadere uitwerking van gevallen waarin NSW-status verloren kan gaan .....</b>	<b>1411</b>
9.5.7.1	Eigendomsoverdracht .....	1411
9.5.7.2	Overdracht gedeelte .....	1411
9.5.7.3	Overdracht blote eigendom .....	1411
9.5.7.4	Vestiging, einde of vervreemding van een beperkt genotsrecht .....	1412
9.5.7.5	Vererving .....	1412
9.5.7.6	Legaat .....	1412
<b>9.5.8</b>	<b>Opmerking bij schenking of vererving van landgoed .....</b>	<b>1413</b>
<b>9.5.9</b>	<b>Inbreng van een landgoed in een BV .....</b>	<b>1414</b>
<b>9.5.10</b>	<b>Testamenteaire regelingen .....</b>	<b>1414</b>
<b>9.5.11</b>	<b>Checklist .....</b>	<b>1415</b>
<b>10</b>	<b>Rechtspraak .....</b>	<b>1416</b>
<b>10.1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>1416</b>
<b>10.2</b>	<b>Tuchtrechtspraak .....</b>	<b>1416</b>
10.2.1	Geheimhouding, ne bis in idem, onroerende zaken (handel in -) .....	1416
10.2.2	Afdracht overdrachtsbelasting .....	1418
10.2.3	Rechercheplicht, schending legitieme portie .....	1419
10.2.4	Inschrijving hypotheekakte, notaris privé, verwantschap (verboden -) .....	1420
10.2.5	Narecherche, passeren akten zonder getuigen, tuchtmaatregel .....	1422
10.2.6	Geheimhouding, passeren akten, taak notaris .....	1426
10.2.7	Circulaire Kamer, nevenfunctie, onpartijdigheid, passeren bij bank .....	1428
10.2.8	Depot terugbetalen, gebrekkige overeenkomst .....	1430
10.2.9	Geheimhouding, makelaarscourtage, onpartijdigheid .....	1431
10.2.10	Klacht aanvulling, zorgvuldigheid, akte van non-comparitie .....	1435

10.2.11	Veiling, informatie over te veilen object .....	1438
10.2.12	Geheimhouding, hypotheek verlenen, zorgplicht, conflicterende verplichtingen notaris .....	1440
10.2.13	Financiële afwikkeling, hoger beroep ontvankelijkheid onvolledig beroepschrift, inschrijven akte, passeren akten, zoekraken minuut .....	1443
10.2.14	Onderzoeksplicht .....	1448
10.2.15	Informatieplicht notaris, volmacht, rang hypotheek .....	1449
10.2.16	Hoger beroep ontvankelijkheid termijnen, informatieplicht notaris, rang hypotheek, rangwisseling .....	1452
10.2.17	Borgsom, conflicterende verplichtingen notaris, geheimhouding, zorgplicht ....	1454
10.2.18	Bevoegdheid tot vervreemding, dienst weigeren, klacht ontvankelijkheid, kostenveroordeling, statutaire bepaling niet te wijzigen .....	1456
10.2.19	Conservatoir derdenbeslag, geheimhouding, hoger beroep ontvankelijkheid algemeen, tijdstip passeren .....	1458
10.2.20	Aansprakelijkheid tuchtrechtelijk, borgtocht, toestemming art. 1:88 .....	1460
10.2.21	Depot terugbetalen, ontbonden huwelijksgemeenschap, maritaal beslag .....	1462
10.2.22	Informatieplicht notaris, onpartijdigheid, veiling, vervuilde grond .....	1463
10.2.23	Passiviteit notaris, toetsen koopovereenkomst .....	1467
10.2.24	Bouwproject, conflicterende verplichtingen notaris, geheimhouding, informatieplicht notaris, ontbinding projectovereenkomst .....	1468
10.2.25	Koop met geschonken geld, taakopvatting, verhuur aan schenker .....	1469
10.2.26	Makelaarskosten, passeren akte .....	1471
10.2.27	Roerend-onroerend .....	1472
10.2.28	Koopsom .....	1474
10.2.29	Overgangsrecht Wna, volmacht ontoereikend .....	1475
10.2.30	Conflicterende verplichtingen notaris, dienst weigeren, doorverkoop met prijverschil, geheimhouding .....	1477
10.2.31	Akte (gegevens in -), depot, hoger beroep ontvankelijkheid algemeen, wijzigen koopprijs .....	1478
10.2.32	Conflicterende verplichtingen notaris; dienst weigeren, informatieplicht .....	1480
10.2.33	Belehrung, volmacht (passeren bij -), zorgvuldigheid .....	1481
10.2.34	Informatieplicht notaris .....	1483
10.2.35	Onafhankelijkheid notaris, bouwproject, ongewenste beïnvloeding .....	1484
10.2.36	Hoor en wederhoor, registerverklaring .....	1486
10.2.37	Onpartijdigheid, samenwerking met andere beroepsgroepen .....	1489
10.2.38	Informatieplicht notaris, koop bosgrond, teleurgestelde verwachtingen, wijzigen bestemmingsplan .....	1491
10.2.39	Aansprakelijkheid tuchtrechtelijk, rechercheplicht .....	1493
10.2.40	Ongewenste beïnvloeding, onpartijdigheid .....	1496
10.2.41	Kettingbeding .....	1499
10.2.42	Passeren akten, concept-akte toezenden .....	1500
10.2.43	GIW-garantieregeling, informatieplicht notaris, projectnotaris, vrije notariskeuze .....	1502
10.2.44	Akte (gegevens in -), samenwerking met andere beroepsgroepen .....	1503
10.2.45	Informatieplicht, taxatierapport .....	1506
10.2.46	Kadastrale inzage, kantoor houden, voorfinanciering courtagenota makelaar .....	1507
10.2.47	Beschermde stadsgezicht, gemeentelijk monument, onderzoeksplicht, rijksmonument, splitsingsvergunning .....	1510
10.2.48	Identiteit partijen vaststellen, zorgplicht .....	1512
10.2.49	Koopovereenkomst, erfpachtvoorwaarden, voorlichting .....	1514

10.2.50	Notariskosten, afrekening, dienstweigerig	1515
10.2.51	A-B-C transactie, prijsverschil, informatieplicht notaris, dienstweigerig	1516
10.2.52	Antidatering	1517
10.2.53	Curator, prijsverschil, informatieplicht	1518
10.2.54	A-B-C-transactie, prijsverschil, informatieplicht, geheimhouding	1519
10.2.55	Volmacht, economische eigendom, ministerieplicht	1520
10.2.56	Depot, uitbetalen van gelden, derdenbeslag	1521
10.2.57	Conceptakte toezenden, zorgplicht	1522
10.2.58	Doorlevering registergoed, boetebeding, kettingbeding, dienstweigerig	1523
10.2.59	Levering, vonnis uitvoerbaar bij voorraad, informatieplicht	1525
10.2.60	Koopovereenkomst, ontbindingsgrond, zorgplicht	1526
10.2.61	Onroerende zaak, overdrachtsbelasting, zorgplicht, onderzoeksplicht	1527
10.2.62	Bewaringsstekort, negatieve bewaringspositie	1528
10.2.63	Onroerende zaak, executieveiling, informatieplicht notaris	1528
10.2.64	Wet voorkeursrecht gemeenten, onroerende zaak, leveringsakte, voetverklaring, dienstplicht	1530
10.2.65	Antidatering, instemming cliënt	1530
10.2.66	Inschrijving, kadaster, rectificatie	1531
10.2.67	Executie, beslag, onderzoeksplicht	1532
10.2.68	Onroerende zaak, executieveiling, zorgplicht	1533
10.2.69	Koopovereenkomst, buitengerechtelijke ontbinding, akte van non-comparitie	1535
10.2.70	Zorgplicht, informatieplicht notaris, Vereniging van Eigenaars	1536
10.2.71	Schijnlevering, boetebeding, dienstplicht	1538
10.2.72	Inschrijving koopovereenkomst, partijnotaris	1539
10.2.73	Laagste prijsgarantie, helder offeren, art. 1 Verordening Beroeps- en gedragsregels	1540
10.2.74	Huwelijkse voorwaarden, flitsseiding, overwaarde, onvoorwaardelijke finale kwijting, zorgplicht notaris	1541
10.2.75	Informatieplicht notaris, overdrachtsbelasting	1542
10.2.76	Informatieplicht notaris, raadpleging verleden akten	1544
10.2.77	Contante storting, A-B-C transactie, Wet MOT	1545
10.2.78	Plokgeld, publicatie veilingvoorwaarden, kenbaarheid	1547
10.2.79	Geheimhouding, fiscus, kennelijke fout, informatieplicht	1548
10.2.80	Informatieplicht notaris, garantie, depotuitkering	1549
10.2.81	Appartementsrecht, depot, zorgplicht notaris	1550
10.2.82	Beslagrecht	1551
10.2.83	Volmacht, controle	1552
10.2.84	Depot, beslag, derdenverklaring, informatieplicht, zorgplicht	1553
10.2.85	Derdengelden, declaratie, verrekening, voortvarend handelen	1554
10.2.86	Notariële koopakte, bedrijfsruimte, omzetbelasting, zorgplicht	1555
10.2.87	Veiling, declaratie, opdrachtgever	1556
10.2.88	Nota van afrekening, kosten eigendomsoverdracht, vereniging van eigenaars	1556
10.2.89	Courtagenota, nota van afrekening, verrekening, bezwaar cliënt	1557
10.2.90	Onderhandse akte, KNB-logo, schijn van vertrouwen	1558
10.2.91	Splitsingsakte, rectificatie, rol van de notaris	1559
10.2.92	Hypotheek, royement, rectificatie, rangwisseling, zorgplicht	1559
10.2.93	ABC-transactie, Wet MOT, verantwoordelijkheid bij opvolging	1561
10.2.94	BFT, art. 112 Wna 1999, ABC-transactie, Wet MOT, meldingsplicht	1561
10.2.95	Geheimhoudingsplicht, belangenafweging	1563
10.2.96	Waarneming, tenaamstelling, informatieplicht, appartementsrecht,	1564

10.2.97	Zorgplicht, dementie, beoordeling wilsbekwaamheid, koopovereenkomst, meerwaardeclausule, informatieplicht, zorgplicht .....	1565
10.2.98	Hypotheekakte, zorgplicht, wetskennis, slordigheden, inhoud akte .....	1566
10.2.99	ABC-transactie, melding ongebruikelijke transactie, meldingsplicht, zorg- en informatieplicht, recherche, bewaar- en administratieplicht, eigen verantwoordelijkheid notaris .....	1567
10.2.100	Eigen verantwoordelijkheid kandidaat-notaris, waarneming, ABC-transactie, melding ongebruikelijke transactie, Wet MOT, meldingsplicht .....	1569
10.2.101	Koop-aanemingsovereenkomst, depot, zorgplicht, uitkering Depot 5% aanneemsom .....	1570
10.2.102	Depot, royemetstoezegging, transport, onderzoeksplicht notaris, zorgplicht ....	1572
10.2.103	Verzamelakte, persoonsgegevens, privacy, openbare registers en Basisregistratie Kadaster .....	1574
10.2.104	Depot, rente, derdenrekening, inzage .....	1574
10.2.105	Koop-/aanemingsovereenkomst, aanneemsom, depot, uitbetaling, zorgplicht .....	1576
10.2.106	Appartementsrecht, huwelijkse voorwaarden, tenaamstelling, onjuist gebruik volmacht, voortvarendheid .....	1577
10.2.107	Hypotheek, beslag, uitbetaling van gelden .....	1578
10.2.108	Oriënterend gesprek, opdracht, toezending concept-akte, verrekening kosten .....	1579
10.2.109	Provisieverbod, Beleidsregel adverteren via verwijzers .....	1581
10.2.110	Hypotheek, comparant niet aanwezig, vormvoorschrift, rectificatie .....	1584
10.2.111	Partijnotaris, redactie koopovereenkomst .....	1585
10.2.112	Weigering uitbetaling rente depot, informatieplicht .....	1587
10.2.113	Klantenwerving, publiciteit, collegialiteit, art. 26 Vbg, art. 28 Vbg .....	1588
10.2.114	Beroepsfout, onprofessioneel handelen .....	1589
10.2.115	Depotovereenkomst, uitbetaling depot, zorgplicht .....	1590
10.2.116	Onpartijdigheid, onafhankelijkheid, notarisloket, publiciteit .....	1591
10.2.117	Beleidsregel adverteren via verwijzers, art. 17 Wna, art. 26 Vbg .....	1592
10.2.118	Schijn van partijdigheid, communicatie, art. 98 Wna .....	1592
10.2.119	Beleidsregel adverteren via verwijzers, art. 17 Wna, art. 26 Vbg (I) .....	1594
10.2.120	Beleidsregel adverteren via verwijzers, art. 17 Wna, art. 26 Vbg (II) .....	1595
10.2.121	Projectnotaris, schijn van partijdigheid, belangenverstrengeling, art. 17 Wna, art. 22 Vbg .....	1596
10.2.122	Hypotheek, interne vertegenwoordigingsbevoegdheid, onderzoeksplicht .....	1597
10.2.123	Beleidsregel adverteren via verwijzers, onafhankelijkheid, onpartijdigheid, art. 17 Wna, art. 26 Vbg .....	1599
10.2.124	Inschrijving koopakte, art. 7:3 BW .....	1600
10.2.125	Tarifering, offerte, transparantie, gebruikelijke werkzaamheden .....	1601
10.2.126	Depot, overdracht, uitkering, toestemming rechthebbende .....	1602
10.2.127	Vrijstelling overdrachtsbelasting, art. 15 WBR, dienstweigering, art. 21 Wna, art. 2 Vbg .....	1603
10.2.128	Declaratie, overbodige werkzaamheden .....	1604
10.2.129	Nalatenschap, akte van verdeling, meerwaardeclausule, informatieplicht, geheimhouding, onderzoeksplicht .....	1606
10.2.130	Veiling, onderhandse bieding, art. 547 Rv .....	1608
10.2.131	Koop, onpartijdigheid, zorgplicht, dossiervorming .....	1609
10.2.132	Verkoop krachtens rechterlijk bevel, uitbetaling verkoopopbrengst, deelgerechtigdheid .....	1611
10.2.133	Hypotheekfraude, ABC-transactie, art. 98 Wna, zorgplicht, waarschuwingsplicht .....	1613

10.2.134	Woonvereniging, gebrekeige constructie, lidmaatschap .....	1615
10.2.135	Onvoldoende informatie door de notaris over de inhoud van een allonge bij de koopakte .....	1616
10.2.136	Lage koopprijs, informatieplicht, Belehrung .....	1620
10.2.137	Partiële verdeling, partijdigheid .....	1623
10.2.138	art. 23 Wna lid 1 Wna, tekort op de kwaliteitsrekening .....	1625
10.2.139	Driejaarstermijn indienen klachten, gedrag notaris buiten beroepsuitoefening .....	1628
10.2.140	Dienstweigerig, wanprestatie .....	1631
10.2.141	Herkomst gelden, onpartijdigheid, belangen van derden, bekwaamheid personeel .....	1634
10.2.142	Ruilverkavelingsrente, informatieplicht, recherche .....	1636
10.2.143	Financiële afwikkeling, echtscheiding .....	1637
10.2.144	Overdrachtsbelasting, omzetbelasting .....	1638
10.2.145	Tegenstrijdig belang, familieleden notaris, mededelingsplicht .....	1639
10.2.146	Tussenpersoon, verjaringstermijn, duur klachtprocedure .....	1640
10.2.147	Derdenbeslag, derdengeldenrekening, verklaring derdenbeslag .....	1642
10.2.148	ABC-transactie, betaling geldsom .....	1643
10.2.149	Onjuiste en onvolledige voorlichting .....	1645
10.2.150	ABC-transactie, Belehrung, volmacht .....	1647
10.2.151	Zorgplicht, hypotheek, overboeking gelden .....	1649
10.2.152	Koopsom, stroman .....	1652
10.2.153	Transparant offereren .....	1653
10.2.154	Oplichting .....	1655
10.2.155	Beroepsaansprakelijkheid, verzekering .....	1657
10.2.156	Ongetekende koopovereenkomsten .....	1659
10.2.157	Royement, royementstoezegging, collegiaal vertrouwen .....	1661
10.2.158	Verdeling en inbreng met overname hypotheek zonder toestemming bank, wijzigingen in akte, onverantwoord risico .....	1663
10.2.159	Grappen over cliënt in strijd met eer en aanzien notariaat, gebruik social media .....	1665
10.2.160	Afspraken uitbetaling depot .....	1668
10.2.161	(Geen) kennelijke misslag .....	1670
10.2.162	Antedatering akte .....	1675
10.2.163	Twijfel tussen ministerieverlening en dienstweigerig, informeren partij, schriftelijke vastlegging afspraken .....	1677
10.2.164	Verkoopprijs aan verkoper betaald terwijl leveringsakte nog niet was gepasseerd .....	1684
10.2.165	Uitbetaling gelden aan rechthebbenden, toezending conceptakte .....	1686
10.2.166	Notariële akte van schuldbekentenis, executoriale kracht .....	1689
10.2.167	Gebruik gegevens BRP .....	1692
10.2.168	Offreren .....	1694
10.2.169	Inzage gegevens BRP .....	1701
10.2.170	ABC-transacties .....	1703
10.2.171	Aantal akten, Belehrungspflicht .....	1714
10.2.172	Onroerendgoedtransacties, regie, informatieplicht, zorgvuldigheid .....	1718
10.2.173	Onroerendgoedtransacties .....	1728
10.2.174	Passeren zonder volmacht, zorgvuldigheid, verklaren onder ede .....	1730
10.2.175	Belehrung bij professionele partij .....	1734
10.2.176	Passeren akten buiten aanwezigheid gemachtigde, akten in strijd met werkelijkheid .....	1737

10.2.177	Vervalst rekeningnummer .....	1742
10.2.178	Toestemming tweede hypotheek, Novitaris criterium .....	1743
10.2.179	Clerical error, kennelijke misslag .....	1745
10.2.180	Makelaarscourtage .....	1746
10.2.181	Beschikkingsbevoegdheid executeur .....	1747
10.2.182	Niet bestaande volmacht .....	1750
10.2.183	Novitaris is ook tuchtnorm .....	1751
10.2.184	Onderzoek registerverklaring .....	1761
10.2.185	Erfdienstbaarheden in akte of in bijlage bij akte? .....	1763
10.2.186	Niet doorgegangene levering, inspanningsverplichting notaris .....	1768
10.2.187	Registerverklaring koop, onjuiste gegevens .....	1772
10.2.188	Terugstorting te veel ontvangen gelden, ongebruikelijke transactie, derdengeldrekening, verscherpt cliëntenonderzoek .....	1778
10.2.189	In rekening brengen kosten .....	1781
10.2.190	Te veel gedeclareerde royementskosten .....	1783
10.2.191	Afleggen verklaring derdenbeslag, afgifte beslagen gelden .....	1790
10.2.192	Ontbreken hypothecaire zekerheid, risico, voorlichtings- en informatieplicht .....	1795
10.2.193	Roddelende notaris .....	1800
10.2.194	Verkeerde advisering, onheuse bejegening .....	1804
10.2.195	Uitbetaling gelden, onafhankelijke dienstverlening, belangenbehartiging .....	1809
10.2.196	Veiling, informatieplicht, ligplaats woonschip .....	1811
10.2.197	Executiegeschil, executorial derdenbeslag .....	1816
10.2.198	Kosten koper, kosten aflossingsnota, onderzoekskosten vererving, kosten inschrijving kadaster, kosten doorhaling hypotheek .....	1822
10.2.199	Verklaring van erfrecht, titelonderzoek, extra kosten .....	1829
10.2.200	Inschakelen tolk, onderhandse akte .....	1830
10.2.201	ABC-transacties, prijsverschillen .....	1833
10.2.202	Erfdienstbaarheid, clerical error, proces verbaal van verbetering .....	1841
10.2.203	Partijdigheid, toeigeningsverbod .....	1848
<b>10.3</b>	<b>Civielrechtelijke rechtspraak .....</b>	<b>1855</b>
10.3.1	Blaaiboer-Berlips .....	1855
10.3.2	Van Ommering-Romijn .....	1857
10.3.3	V&D-Coenegracht .....	1858
10.3.4	Modehuis Nolly .....	1859
10.3.5	Erfpacht .....	1860
10.3.6	Notaris X-Tan (Baarns Beslag) .....	1861
10.3.7	Hofland-Hennis .....	1863
10.3.8	Wever-Aruba .....	1864
10.3.9	Popering-Willemse .....	1865
10.3.10	Curaçao-Boyé .....	1866
10.3.11	Tandartspraktijk .....	1868
10.3.12	Davelaar-Haklander .....	1869
10.3.13	Goedhart-Van den Berg .....	1869
10.3.14	Popering-Daems .....	1870
10.3.15	Onderdrecht-FGH .....	1871
10.3.16	Koene-Dukker-Los .....	1873
10.3.17	Pirouette-Broekmeulen .....	1874
10.3.18	Christenhusz-Brunsveld .....	1875
10.3.19	NMB-Stevens .....	1877



10.3.20	Staat der Nederlanden-Van Amersfoort en Zonen B.V.	1878
10.3.21	Van Berkel-Tribosa	1882
10.3.22	Agema-WUH	1884
10.3.23	Gay Association-Engelen	1886
10.3.24	Boersma en Ybema-MBO	1888
10.3.25	Dépex-Bergel	1889
10.3.26	Van Wijngaarden-Staat	1891
10.3.27	Pakwoningen-Maassluis	1893
10.3.28	Van Aken-Heideman	1903
10.3.29	Van Beek-Jansen	1905
10.3.30	Rabobank-Visser	1906
10.3.31	Nagtegaal-WUH	1908
10.3.32	Ontvanger-Rabobank Wateringen	1909
10.3.33	Van Kooten-Wilmink	1910
10.3.34	Bouwmeester-Van Leeuwen	1911
10.3.35	Buitenplee	1912
10.3.36	Deen-Van der Drift Beheer	1913
10.3.37	Huizing-Andere Woonvormen	1915
10.3.38	Ijsselmuiden-Brouwers	1916
10.3.39	Straalcabine	1918
10.3.40	De Louwere-Veldkamp	1919
10.3.41	Metterwoon Vastgoed B.V.-Van Ommeren	1920
10.3.42	Bloemendaalse olietank	1922
10.3.43	Luidens-Aruba	1922
10.3.44	Portacabin	1924
10.3.45	Meldplicht bodemverontreiniging bedrijfsterrein	1925
10.3.46	Stilzwijgende garantie?	1927
10.3.47	Winters-Kantoor van de Toekomst N.V.	1929
10.3.48	Onderzoeks- en mededelingsplicht	1931
10.3.49	Samander-Aladin	1932
10.3.50	Van Gasteren-Beemster e.a.	1936
10.3.51	Schoonheidssalon Aphrodite e.a.-Gemeente Rotterdam	1937
10.3.52	Stichting Belangenbehartiging Erfpachters-Gemeente 's-Gravenhage	1938
10.3.53	Damen e.a.-Giesbers	1940
10.3.54	Christiaanse-Van Dijk	1941
10.3.55	LE Beheermij/Stijnman	1942
10.3.56	Helmond/Van den Akker	1943
10.3.57	Ruilverkavelingslast	1945
10.3.58	Ozinga-gemeente Woudsend	1946
10.3.59	Kwalitatief recht bij overdracht?	1948
10.3.60	Valt koopoptie onder 'koop breekt geen huur'?	1949
10.3.61	Levering na faillissement	1950
10.3.62	Zuidertuinen	1952
10.3.63	Herleving van conservatoir beslag op onroerende zaken	1953
10.3.64	Beslag en Vormerkung	1955
10.3.65	Ontvanger/De Jong	1958
10.3.66	Frustreren voorkeursrecht gemeenten	1960
10.3.67	Hollands Noorderkwartier	1968
10.3.68	Reservefonds VvE en Box 3	1973
10.3.69	Vormerkung en derdenbeslag onder de koper	1975
10.3.70	Ontvanger/Eijking q.q	1976

## INHOUDSOPGAVE

10.3.71	Onderhandse executorialie verkoop en zuivering .....	1980
10.3.72	Nietig beding GIW-model .....	1983
10.3.73	Schriftelijke koopovereenkomst .....	1987
10.3.74	Beroepsaansprakelijkheid makelaar .....	1991
10.3.75	Peildatum verdeling .....	1993
10.3.76	Vormerkung en derdenbeslag onder koper .....	1996
10.3.77	Tegenstrijdigheid akte van splitsing en splitsingstekening .....	1997
10.3.78	Maatstaf matiging contractuele boete .....	2000
10.3.79	Bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen .....	2004
10.3.80	Novitaris .....	2009
10.3.81	Medewerking deelgenoten nodig voor vervreemden aandeel in gemeenschappelijk goed .....	2014
10.3.82	Bezit van een strook grond .....	2018
10.3.83	Derdenbescherming bij fout in splitsingsakte .....	2020
10.3.84	Beletten vervulling uitoefeningsvoorwaarde optie? .....	2024
10.3.85	Derdenbescherming ex art. 3:36 BW voor beslaglegger? .....	2029
10.3.86	Onbevoegde vertegenwoordiging? .....	2036
10.3.87	Bezit te kwader trouw .....	2042
10.3.88	Courtage verkoopmakelaar ingeval verkoper beroep koper op financieringsvoorbehoud accepteert? .....	2048
10.3.89	Onbevoegde vertegenwoordiging .....	2052
10.3.90	Park Oud Wassenaar .....	2055
10.3.91	Bungalowpark De Horn .....	2060
10.3.92	Bekendheid met besluiten VvE .....	2067
10.3.93	Beding waardevaststelling erfpacht .....	2070
10.3.94	Vervanging coniferenhaag door muur .....	2075
10.3.95	Niet vermelden hypotheek in akte van toedeling .....	2079
	<b>Verantwoording .....</b>	<b>2084</b>

# 1 Opzet en indeling

---

## 1.1 INLEIDING

---

Het registergoederenrecht is een breed aandachtsterrein voor de notaris. De meeste registergoedtransacties vinden doorgaans procesmatig plaats. Dat geldt voornamelijk voor de normale koop en levering van onroerende zaken, maar ook voor de vestiging van hypotheek en het veilen. Ook door algemene voorwaarden (voor bijvoorbeeld veilingen of bouwprojecten) staat de regie van het proces grotendeels vast.

Het Handboek Registergoederenrecht (hierna ook: het handboek) beoogt een leidraad te bieden voor de notariële registergoederenpraktijk. Allereerst wordt een aanzet gegeven voor een beschrijving van de processen die in de registergoederenpraktijk van de notaris voorkomen (koop, levering, vestiging beperkte rechten, verdeling, hypotheek, veiling, splitsing). Het boek concentreert zich rondom het onroerende zakenrecht. Andere registergoederen zoals teboekgestelde schepen en luchtvaartuigen worden slechts sporadisch besproken, met name in het kader van de registratie van feiten in de openbare registers van het Kadaster. De nadruk ligt zoals gezegd op het beschrijven van processen in de notariële registergoederenpraktijk.

Naast de procesbeschrijving van de veel voorkomende registergoedtransacties, worden de daarbij voorkomende incidenten behandeld. Men denke daarbij aan beslag op het registergoed of op de koopprijs, fouten in de omschrijving van de onroerende zaak, Wet voorkeursrecht gemeenten e.d. Maar ook aan buitenissige aspecten van de registergoederenpraktijk zoals overdracht door of aan overheden, scholen of ziekenhuizen. Zelfs het recht van de Dertiende Penning en het Groningse bekleemrecht worden behandeld.

Voorts is in een afzonderlijk hoofdstuk aandacht geschonken aan de fiscale aspecten van de registergoederenpraktijk, in het bijzonder het samenspel tussen overdrachts- en omzetbelasting.

Het geheel wordt afgesloten met een hoofdstuk gewijd aan rechtspraak.

## 1.2 DE PAPIEREN EN DIGITALE VERSIE VAN HET HANDBOEK; DE MODELLEN

---

Het handboek is een werk dat wordt gepubliceerd zowel in een papieren versie als in gedigitaliseerde vorm (Notariaat Online). Het papieren handboek en het digitale handboek stemmen op tekstniveau overeen op het moment dat de papieren versie ter perse gaat. De digitale versie kent echter ook allerlei extra functies zoals een zoekfunctie en hyperlinks; bovendien kan de online versie regelmatig worden aangevuld wanneer de rechtsontwikkeling daartoe noopt. In het handboek staan ook meer dan 300 modellen. De bestanden bestaan uit modellen van brieven, tekstvoorstellen, formulieren en akten. Deels is gebruik gemaakt van de KNB-modellen. Uitgangspunt hierbij is geweest voorbeelden te willen bieden.

## 1.3 OPZET EN INDELING VAN HET HANDBOEK

---

Bij het opzetten van het handboek is ernaar gezocht op welke wijze de behandelende (kandidaat-)notaris het snelst en eenvoudigst achter de benodigde informatie komt. De vraag staat centraal welke stappen bij een bepaald type transactie successievelijk gezet behoren te worden.

Met nadruk zij opgemerkt dat het handboek niet een leesboek is dat van A tot Z moet worden doorgenomen. Beschouw het als een naslagwerk dat voor veel voorkomende processen en incidenten in de registergoederenpraktijk handvatten biedt hoe te handelen en praktische kennis bevat die in de reguliere handboeken niet te vinden zijn. Het is ook geen handboek zoals de bekende juridische series als de Asser- en de Pitlo-reeks. De opzet en de aard van het werk maken het onwenselijk dat praktische problemen uitgebreid in wetenschappelijke zin worden becommentarieerd. Het handboek beoogt dan ook niet een complete wetenschappelijke behandeling van het registergoederenrecht. Er is getracht zo veel mogelijk praktisch relevante kennis over en rondom registergoedtransacties te bieden. Daarbij komen juridische kwesties uiteraard aan de orde, maar meer in beschrijvende zin.

Dat neemt overigens niet weg dat soms juridische kwesties worden aangeroerd waaromtrent de geleerden van mening verschillen of waarmee in de praktijk verschillend wordt omgegaan. Vaak worden wel standpunten ingenomen waar men uiteraard ook anders over kan denken. Het is dan ook niet geheel uitgesloten dat naar aanleiding van standpunten discussie ontstaat.

Men bedenke echter dat het de zienswijze van de desbetreffende auteur is hoe de ‘Best practice’ zou zijn. Iedere auteur is uiteindelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de door hem of haar geschreven bijdrage. De auteurs ontvangen overigens graag reacties op dit punt. En niemand hoeft zich te schamen als blijkt gegeven wordt van voortschrijdend inzicht.

Omdat het handboek door zoveel auteurs is geschreven is de stijl niet overal hetzelfde. Weliswaar is getracht zo veel mogelijk één ‘format’ te hanteren, maar soms is dat eenvoudigweg niet mogelijk vanwege de aard van het onderwerp dan wel de betrekkelijke vrijheid die de auteurs moest worden gelaten bij het schrijven van hun bijdragen.

Getracht is wel zo veel mogelijk herhaling te voorkomen. Zo komt titelrecherche bij vrijwel elke registergoedtransactie voor. Maar in het handboek wordt daarop maar op één plaats uitgebreid ingegaan (onderdeel 2.2.3.3).

De auteurs realiseren zich dat zo’n omvangrijk werk niet op alle onderdelen foutloos zal zijn. Verbeteringen in de indeling en opbouw van het handboek en de wijze waarop onderwerpen worden behandeld zullen ongetwijfeld mogelijk en wenselijk zijn. Ook over wat de ‘Best practice’ van notariële dienstverlening is, zullen de meningen ongetwijfeld verschillen. De auteurs ontvangen graag constructieve reacties en suggesties tot verbetering van hun werk. Men kan deze sturen naar: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Rechtsgeleerdheid, Vakgroep Privaatrecht en Notarieel recht, ter attentie van prof. mr. W. Burgerhart, prof. mr. W.D. Kolkman of prof. mr. L.C.A. Verstappen, Postbus 716, 9700 AS Groningen of mailen: w.burgerhart@rug.nl, w.d.kolkman@rug.nl of l.c.a.verstappen@rug.nl.

## 1.4 TOEGANKELIJKHEID; ZOEKSTRATEGIE

---

Een omvangrijk werk als dit handboek stelt eisen aan de toegankelijkheid. Ten eerste is het handboek toegankelijk gemaakt doordat de naam van de desbetreffende auteur, de titel van het hoofdstuk en het onderdeelnummer in de kopregel zijn vermeld, hetgeen het bladeren naar de juiste pagina vergemakkelijkt. Ten tweede is getracht de tekstonderdelen bescheiden in omvang te houden en daarnaar in een uitgebreide inhoudsopgave te verwijzen. De inhoudsopgave is ook in een verkorte versie gemaakt.

In Notariaat Online zijn de modellen en de wetsartikelen toegankelijk via hyperlinks in de tekst.

## 1.5 BEHANDELDE ONDERWERPEN

---

In hoofdstuk 2 wordt een aantal bij vrijwel elke registergoederentransactie terugkerende algemene aspecten behandeld, zoals bijvoorbeeld de recherche op subject, object en titel. Hoofdmoot van dit hoofdstuk wordt gevormd door de algemene procedure van koop (onderdeel 2.2) en levering (onderdeel 2.3), bouwproject (onderdeel 2.4) alsmede mede-eigendom (onderdeel 2.5) en verdeling (onderdeel 2.6). Voor de koop en levering is gebruik gemaakt van de KNB-modellen.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met het vrij uitgebreide onderdeel 2.7. Daarin worden zogenaamde incidenten behandeld. Onder incidenten worden gebeurtenissen verstaan die bij een normale recht-toe-recht-aan transactie niet voorkomen en die tot complicaties aanleiding kunnen geven. Het gaat dan om fouten in de omschrijving van onroerende zaken, om beslag op het object of op de koopprijs (Baarns beslag), verzuim in levering of afname van registergoederen, de Wet voorkeursrecht gemeenten, levering door of aan bijzondere rechtspersonen zoals scholen, ziekenhuizen, kerkgenootschappen en overheden.

Hoofdstuk 3 behandelt het vestigen van hypotheeken, het doorhalen (royeren) van hypothecaire inschrijvingen en, in het verlengde van het vestigen van hypotheeken, de executie oftewel de openbare executorialle verkoop door de hypotheekhouder. In dit verband worden ook de procedures van vrijwillige veiling en van verkoop bij inschrijving behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een verhandeling over pandrecht en de partnerverklaring bij hypothecaire financiering met onderzetting van spaarpolissen.

In de hoofdstukken 4 en 5 komen de beperkte rechten, burendrecht, mandeligheid, erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en kettingsbedingen aan bod. Deze hoofdstukken hebben een wat meer beschrijvend karakter. Ingegaan zal worden op de aspecten waarop de behandelaar bij het opmaken van akten moet letten. Daarbij is veelal gebruik gemaakt van de KNB-modellen.

Hoofdstuk 6 beschrijft de praktijk van het splitsen van onroerende zaken in appartementsrechten. Daarbij wordt uitgegaan van de meest recente stand van wetgeving en het nieuwe splitsingsreglement dat in 2017 is vastgesteld. Het hoofdstuk beschrijft de splitsing in appartementsrechten als zodanig, alsmede ondersplitsing, wijziging en opheffing van een splitsing.

In hoofdstuk 7 wordt de praktijk met betrekking tot inschrijving van stukken in de openbare registers beschreven. Het behandelt de inschrijvingsvereisten, wat te doen als er iets niet klopt aan het in te schrijven stuk, de bijwerking door het Kadaster, alsmede het digitaal aanleveren van stukken.

Hoofdstuk 8 zou kunnen worden aangemerkt als wellicht het meest exotische hoofdstuk. Het begint met huur van woningen en bedrijfsruimte. Daarna komen de voor de notariële rechtspraktijk relevante aspecten van het agrarische recht (pacht, landinrichting, de Natuurbeschermingswet en de Boswet, alsmede de wetgeving rondom productierechten) aan bod, maar ook oude zakelijke rechten zoals het recht van de Dertiende Penning en het recht van beklemming.

Hoofdstuk 9 is geheel gereserveerd voor de fiscale aspecten. Onder meer de vrijstellingen van de Wet op belastingen van rechtsverkeer worden behandeld, alsmede de samenloop van omzet- en overdrachtsbelasting.

Hoofdstuk 10 bevat een uitgebreide verzameling van tuchtrechtspraak rondom de notariële registergoederenpraktijk, een onderdeel algemene tuchtrechtspraak en een groot aantal civielrechtelijk belangrijke uitspraken van de Hoge Raad op het terrein van het registergoederenrecht. Dit alles in de vorm van compact samengestelde uittreksels van de betreffende uitspraken.

In het Handboek Registergoederenrecht worden veel, maar niet alle onderwerpen waarmee men in de registergoederenpraktijk in aanraking komt, behandeld. Zo ontbreekt nog een onderdeel over specifieke constructies zoals registergoed-cv's en lease van registergoederen. Die zullen in een volgende druk opgenomen worden.

## 1.6 GEHANTEERDE TERMEN

---

In de tekst komt steeds de term behandelaar voor. Met deze term worden de personen bedoeld die op een notariskantoor registergoedtransacties afwickelen. Dat kunnen notariële medewerkers of kandidaat-notarissen zijn, maar natuurlijk ook de notaris zelf. Onder huwelijk wordt ook het geregistreerd partnerschap begrepen, tenzij anders aangegeven. Wetsartikelen zonder nadere aanduiding zijn bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Voor afkortingen wordt verwezen naar de in het handboek opgenomen lijst met afkortingen.

## 1.7 ORGANISATIESTRUCTUUR PRAKTIJKHANDBOEKEN VOOR HET NOTARIAAT

---

De handboeken worden geschreven door in totaal meer dan zeventig auteurs, meestal uit het notariaat afkomstig. De auteursrechten zijn ten titel van certificering overgedragen aan Stichting Beheer Auteursrechten Praktijkhandboeken Notariaat, gevestigd te Haren (Groningen). Het bestuur van deze stichting wordt gevormd door Wouter Burgerhart (RUG), Wilbert Kolkman (RUG) en Leon Verstappen (RUG, voorzitter). Deze stichting beheert de auteursrechten ten behoeve van de gezamenlijke auteurs. Het handboek wordt uitgegeven bij Walburg Pers te Zutphen (online en papieren versie).