

3. Jurisprudentie- en actualiteitenoverzicht 2020 (civiel recht)

MR. J.W.A. HOCKX

Dit overzicht bevat uitspraken van de Hoge Raad uit 2020 die relevant zijn voor de vastgoedpraktijk. De selectie was ook dit jaar niet moeilijk omdat het aantal relevante uitspraken beperkt was.

De uitspraken gaan over de uitleg van een bepaling uit een splitsingsreglement die ook in modelreglementen voorkomt; of de kantonrechter ook bevoegd is de nietigheid van een besluit van de vergadering van eigenaars vast te stellen; of het bij herverkaveling overgaan van hypotheekrechten op vervangende percelen een feit is dat ingeschreven kan worden in de openbare registers van het Kadaster en of bij het ontbreken van een inschrijving van dat overgaan derden zich kunnen beroepen op de derdenbeschermingsregeling van art. 3:24 BW.

Tot slot wordt aandacht besteed aan de wijziging van de WKPB, waardoor gemeentelijke beperkingenbesluiten niet meer in een gemeentelijk beperkingenregister worden ingeschreven maar in de openbare registers van het Kadaster.

1. Uitleg splitsingsreglement en bevoegde rechter voor vaststelling nietigheid besluit van de vergadering van eigenaars

Inleiding en wettelijk kader uitleg (model)splitsingsreglement

In de akte van splitsing in appartementsrechten moet een reglement worden opgenomen, waartoe ook kunnen behoren de bepalingen van een modelreglement (art. 5:111 sub d BW).

Vanuit de KNB zijn in de loop van de tijd diverse modelreglementen vastgesteld. De wettekst staat het toe in de splitsingakte slechts te verwijzen naar het modelreglement en alleen de aanvullingen op of wijzigingen van het modelreglement in de splitsingakte op te nemen. Naast deze wijze komt in de praktijk ook voor dat in de splitsingsakte het gehele modelreglement wordt opgenomen, waarin aanvullingen op of wijzigingen in het modelreglement dan direct zijn verwerkt.

In eerdere arresten heeft de Hoge Raad aangegeven welke maatstaf bij de uitleg van een splitsingsakte moet worden gehanteerd: bij de uitleg van de splitsingsakte komt het aan op de in de splitsingsakte tot uitdrukking gebrachte bedoeling van degene die tot splitsing is overgegaan. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit

de bewoordingen van de splitsingsakte, gezien in het licht van de gehele inhoud van de splitsingsakte.¹

Inleiding en wettelijk kader besluiten van de vergadering van eigenaars

Art. 2:14 BW bepaalt dat een besluit van een orgaan van een rechtspersoon, dat in strijd is met de wet of de statuten, nietig is (tenzij uit de wet iets anders voortvloeit). Deze regel geldt ook voor besluiten van de vergadering van eigenaars van de Vereniging van Eigenaars (VvE) (art. 5:124 lid 2 BW), waarbij voor de statuten moet worden gelezen de splitsingsakte (art. 5:129 lid 1 BW).

Op grond van art. 2:15 lid 1 BW is een besluit van een orgaan van een rechtspersoon vernietigbaar a. wegens strijd met wettelijke of statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen, b. wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid die door art. 2:8 BW worden geëist of c. wegens strijd met een reglement. Ook dit artikel is van toepassing op besluiten van de vergadering van eigenaars van een VvE (art. 5:124 lid 2 BW), waarbij het splitsingsreglement niet als een reglement in de zin van art. 2:15 lid 1 BW wordt beschouwd (art. 5:129 lid 2 BW).

Ontbreekt een op grond van de wet of de statuten vereiste meerderheid van stemmen, dan leidt dat tot een nietig besluit in de zin van art. 2:14 lid 1 BW. Het besluit is dan niet vernietigbaar wegens strijd met wettelijke of statutaire

¹ HR 1 november 2013 (*Van Wijk c.s./VvE De Prinsenwerf*), ECLI:NL:HR:2013:1078, NJ 2013/522 en HR 14 februari 2014 (*Bakermans c.s./Mitros*), ECLI:NL:HR:2014:337, NJ 2014/119.

bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen als bedoeld in art. 2:15 lid 1 BW.²

Voor de vernietiging van een besluit van de vergadering van eigenaars is expliciet bepaald (art. 5:130 lid 1 BW) dat niet de rechtbank de bevoegde rechter is maar de kantonrechter. Voor het vaststellen dat een besluit van de vergadering van eigenaars nietig is, ontbreekt een dergelijke bepaling. Dat zou betekenen dat daarvoor de rechtbank de bevoegde rechter is. In de literatuur en de feitenrechtspraak wordt veelal aangenomen dat de kantonrechter ook bevoegd is te oordelen over de nietigheid van een besluit van de vergadering van eigenaars als daarop een beroep wordt gedaan in een procedure over de vernietigbaarheid van dat besluit.³

Casus

Verzoeker is eigenaar van een appartementsrecht rechtgevend op een appartement gelegen op de bovenste (derde) verdieping van het appartementencomplex. De eigenaresse van een appartementsrecht rechtgevend op een appartement gelegen op de eerste verdieping heeft haar cv-ketel vervangen en verplaatst waarbij zonder toestemming van de VvE de rookgasafvoer door de buitengevel naar buiten wordt geleid. De vergadering van eigenaars van de VvE neemt met algemene stemmen het besluit dat de eigenaresse de gevel voor eigen rekening in de oude staat dient terug te brengen. Ruim een jaar later wordt door de vergadering van eigenaars van de VvE met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen het besluit genomen om de rookgasafvoer te laten lopen via een pijp in een ventilatieschacht. Deze (gemeenschappelijke) ventilatieschacht loopt van de parkeergarage naar het dak en komt uit naast de dakpael van verzoeker.

Verzoeker is het hier niet mee eens en verzoekt vernietiging van het besluit omdat het een besluit is als bedoeld in art. 37 lid 8 van het splitsingsreglement en daarvoor overeenkomstig art. 37 lid 5 van het splitsingsreglement een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de uitgebrachte stemmen is vereist en omdat het in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Het splitsingsreglement is gebaseerd op het Modelreglement 1973 en daar wordt wat betreft de relevante delen over de besluitvorming niet van afgeweken.

Hoge Raad⁴

Uitleg splitsingsreglement

De Hoge Raad bevestigt de door het gerechtshof gehanteerde maatstaf voor de uitleg van het splitsingsreglement, die gebaseerd is op de in de inleiding vermelde maatstaf uit eerdere arresten van de Hoge Raad.

De begrippen ‘verbouwing’ en ‘installaties’ uit art. 37 lid 8 van het splitsingsreglement worden in het splitsingsreglement niet gedefinieerd. Voor de uitleg van het begrip ‘installaties’ grijpt de Hoge Raad terug naar art. 2 aanhef

en onder b van het splitsingsreglement (niet gewijzigd ten opzichte van het Modelreglement 1973) waarin een opsomming van installaties is opgenomen. Uit dit artikel leidt de Hoge Raad af dat met ‘installaties’ in art. 37 lid 8 wordt bedoeld op installaties met een gemeenschappelijk karakter en een substantiële omvang, waarvan de aanleg of wijziging ingrijpend is. De Hoge Raad maakt vervolgens een vergelijking met besluiten tot het doen van uitgaven die beneden een bepaalde bedrag blijven, waarvoor de hoofdregel van een volstreekte meerderheid van stemmen geldt. Voor besluiten tot het doen van uitgaven boven een bepaald bedrag is op grond van art. 37 lid 5 van het splitsingsreglement een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde van de uitgebrachte stemmen vereist. Met dit onderscheid strookt het volgens de Hoge Raad dat niet voor alle besluiten tot verbouwing of tot het aanbrengen / wegnemen van een installatie, ongeacht de ingrijpendheid daarvan, een gekwalificeerde meerderheid is vereist. De Hoge Raad sluit zich aan bij het oordeel van het gerechtshof dat art. 37 lid 8 van het splitsingsreglement slechts een gekwalificeerde meerderheid eist voor besluiten tot verbouwing met een ingrijpend karakter of voor besluiten tot de aanleg/ wijziging van een installatie met een ingrijpend karakter.

Nietig en vernietigbaar besluit

Over het onderscheid tussen een beroep op nietigheid (art. 2:14 BW) en vernietigbaarheid (art. 2:15 BW) zegt de Hoge Raad het volgende. Het ontbreken van een op grond van de wet of statuten vereiste meerderheid van stemmen leidt tot een nietig besluit op grond van art. 2:14 lid 1 BW, en niet tot een besluit dat vernietigbaar is wegens strijd met wettelijke of statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen (art. 2:15 lid 1 BW). In een verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter tot vernietiging van een besluit kan tevens een beroep op de nietigheid van datzelfde besluit aan de orde worden gesteld. De procedure hoeft niet gesplitst te worden teneinde het beroep op nietigheid in een afzonderlijke (dagvaardings)procedure door de rechtbank te laten beoordelen.

2. Strekt erfdiensbaarheid van weg ook ten behoeve van aan heersend erf grenzend perceel?

Inleiding en wettelijk kader

In de praktijk komt het geregeld voor dat kadastrale percelen worden gesplitst of samengevoegd. In het verlengde daarvan komt het dan ook geregeld voor dat erfdiensbaarheden zien op een gedeelte van een kadastraal perceel omdat zij oorspronkelijk gevestigd waren ten behoeve of ten laste van een oud perceel dat door splitsing of samenvoeging van gedaante is veranderd. Art. 5:76 BW bepaalt dat ingeval van splitsing van het heersend erf de erfdiensbaarheid blijft bestaan ten aanzien van elk gedeelte waarvoor zij ten voordele kan strekken. Dat artikel noch een ander artikel uit Titel 6 Boek 5 BW zegt echter iets over de gevolgen ingeval het heersend erf met een ander perceel wordt samengevoegd.

² Parl. Gesch. Aanpassing BW (Inv. 3, 5 en 6), p. 169.

³ Conclusie A-G De Bock voor het hierna te noemen arrest van de Hoge Raad, ECLI:NL:PHR:2020:119, onderdeel 3.38.

⁴ HR 10 juli 2020, ECLI:NL:HR:2020:1275, NJ 2020/295.

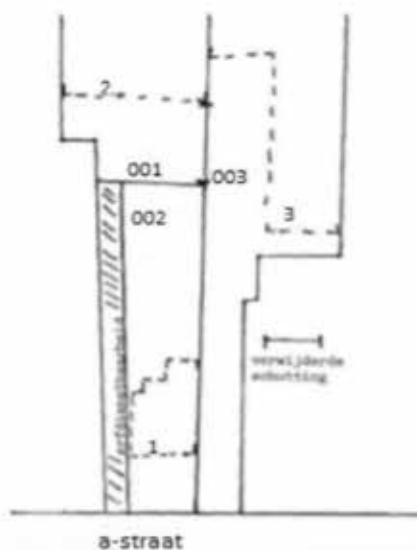
Voorop staat dat een erfdienstbaarheid strekt tot het dienen van een onroerende zaak en niet van een persoon. Het gebruik van een erfdienstbaarheid door een persoon zou zakenrechtelijk gezien dus alleen mogen strekken ten nutte van het heersend erf en niet ten nutte van een daaraan grenzend perceel.

In 1981 heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over een casus met deze problematiek.⁵

De eigenaar van het heersend erf (perceel 1) van een erfdienstbaarheid van weg was ook eigenaar van een naburig erf (perceel 2). Perceel 2 bereikte hij via perceel 1 over de weg waarvoor hij een erfdienstbaarheid van weg had ten behoeve van perceel 1. De erfdienstbaarheid van weg was echter niet gevestigd ten behoeve van perceel 2. De Hoge Raad oordeelde in 1981 dat niet uit de akte van vestiging of de kennelijke functie van het heersend erf kon worden afgeleid dat de erfdienstbaarheid ook het recht omvat om deze weg te gebruiken als verbinding, via het heersend erf, met perceel 2.⁶ Derhalve was de eigenaar van de percelen alleen bevoegd de weg te gebruiken om perceel 1 te bereiken. De Hoge Raad laat aldus de mogelijkheid open voor een andere uitkomst indien dit voortvloeit uit de akte van vestiging of uit de kennelijke functie van het heersend erf.

Casus

Schematisch weergegeven is de situatie als volgt:



Perceel 2 met woning is het dienend erf. Perceel 1 heeft geen eigen toegang tot de openbare weg, de a-sstraat. In 2005 is om die reden de volgende erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van perceel 1 en ten laste van perceel 2:

‘De erfdienstbaarheid van weg, uit te oefenen over een strook, zoals op voormelde situatietekening met kruisarcering aangegeven, om te komen van en te gaan naar de openbare weg, te voet, per rijwiel, per auto of met welk ander voertuig ook. De erfdienstbaarheid staat het overig gebruik door de eigenaar

van het dienend erf niet in de weg. Het onderhoud van de weg is voor rekening van de eigenaar van het heersend erf en het dienend erf ieder voor de helft. De eigenaar van het heersend erf (dan wel degenen die met diens toestemming het heersend erf mogen betreden) zal zich ten allen tijde de toegang tot het dienend erf kunnen verschaffen.’

Op perceel 3 staat een bedrijfspand, waarin een fietsenhandel wordt uitgeoefend. Perceel 3 heeft een eigen toegang naar de openbare weg via een pad dat grenst aan perceel 1. In 2012 is de eigenaar van perceel 3 ook eigenaar geworden van perceel 1. Tussen de percelen 1 en 3 stond voorheen een schutting, die nu door de eigenaar is verwijderd, waardoor perceel 1 bij perceel 3 is getrokken. Hierdoor is perceel 3 tevens vanaf de openbare weg bereikbaar via de percelen 2 en 1. En is perceel 1 via perceel 3 bereikbaar geworden. In geschil is of perceel 1 op grond van de erfdienstbaarheid uitsluitend mag worden gebruikt door verkeer en personen met eindbestemming perceel 1.

Hoge Raad⁷

De Hoge Raad herhaalt in deze zaak de hiervoor weergegeven, in 1981 geformuleerde regel: gebruik van dienend erf uitsluitend ten behoeve van heersend erf.

Zoals daarbij aangegeven is een uitzondering op deze regel mogelijk indien uit de akte van vestiging of uit de kennelijke functie van het heersende erf het tegendeel voortvloeit. In deze zaak heeft het gerechtshof volgens de Hoge Raad een dergelijke uitzondering niet vastgesteld. De erfdienstbaarheid in deze zaak omvat in beginsel dus niet het recht om de weg over perceel 1 (het dienend erf) te (doen) gebruiken als verbinding, via perceel 2 (het heersende erf), met perceel 3 als aangrenzend erf. Het gerechtshof heeft wel geoordeeld dat de in de akte van vestiging gebezigde bewoordingen geen aanknopingspunten bieden voor het oordeel dat partijen aan de erfdienstbaarheid bepaalde beperkingen hebben willen verbinden. Tevens heeft het gerechtshof geoordeeld dat het kunnen bereiken via het dienende erf van een ander perceel dan het heersende erf niet is uitgesloten. De Hoge Raad oordeelt dat dit niet voldoende is om een uitzondering op de regel aan te nemen.

3. Bescherming tegen onvolledige openbare registers (art. 3:24 BW)

Inleiding en wettelijk kader openbare registers

In art. 3:16 lid 1 BW is bepaald dat er openbare registers zijn waarin ingeschreven kunnen worden feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn. De wet die bepaalt welke openbare registers dat zijn, welke dienst die openbare registers houdt, welke eisen worden gesteld aan de in te schrijven stukken en hoe de openbare registers kunnen worden geraadpleegd is de Kadasterwet. De dienst die naar buiten treedt onder de naam ‘Kadaster’ is de dienst die de openbare registers houdt. Het lijkt er daarmee op dat ‘openbare registers’ en ‘Kadaster’ synoniemen zijn. Niets is

⁵ HR 13 maart 1981, NJ 1982/38 (Van Maarseveen/Agterberg).

⁶ Deze uitspraak is bevestigd in HR 8 september 2017, NJ 2017/345.

⁷ HR 12 juni 2020, ECLI:NL:HR:2020:1039, NJ 2020/249.

echter minder waar. Dat blijkt al uit de officiële naam van de dienst: Dienst voor het kadaster en de openbare registers.⁸ Dat blijkt ook uit art. 3 lid 1 Kadasterwet waarin de taken van deze dienst staan vermeld, onder andere het houden van de openbare registers en het houden en bijwerken van de basisregistratie kadaster. De basisregistratie kadaster bestaat uit de administratieve gegevens met betrekking tot onroerende zaken en de landelijke kadastrale kaart (art. 1a lid 1 Kadasterwet). Zo kan in de basisadministratie kadaster worden gezien wie als eigenaar van een onroerende zaak is geregistreerd en of daarop een hypotheekrecht rust. De basisadministratie kadaster ontleent die informatie aan de openbare registers. De openbare registers zijn dan ook niet meer dan een verzameling documenten met feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn. Welke feiten in deze openbare registers kunnen worden ingeschreven, wordt bepaald in art. 3:17 BW. Naast notariële akten die voor de overdracht of bezwaring (bijvoorbeeld met een hypotheekrecht) van registergoederen zijn vereist, zijn dat bijvoorbeeld rechterlijke uitspraken die gaan over de rechtstoestand van registergoederen.

Uit het voorbeeld van de rechterlijke uitspraken blijkt al, dat deze openbare registers incompleet kunnen zijn: rechterlijke uitspraken worden niet automatisch ingeschreven, daarvoor moet een van partijen zorgdragen. Dat heeft automatisch tot gevolg dat de basisregistratie kadaster ook niet per se de juiste rechtstoestand behoeft weer te geven.

Art. 3:24 BW gaat over de situatie waarin een inschrijfbaar feit ten aanzien van een registergoed niet in deze openbare registers is ingeschreven en bijvoorbeeld een koper dat registergoed geleverd krijgt. Het niet in de openbare registers ingeschreven feit kan dan niet aan deze koper worden tegengeworpen, tenzij deze het kende.

In de hierna te bespreken casus speelt het verschil tussen de openbare registers en de basisregistratie kadaster een cruciale rol. Daarin is echter ook van belang de wettelijke regeling van de herverzekering.

Inleiding en wettelijk kader herverzekering

Op een wettelijke herverzekering zijn de regels van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) van toepassing. Ten tijde van de hierna te bespreken casus gold echter nog de Landinrichtingswet (LIW). Beide wetten kennen echter hetzelfde systeem. De onroerende zaken die bij de herverzekeringsakte worden toegedeeld, gelden voor de verkrijgers als verkregen door de herverzekering (originair verkrijging), waardoor de eerdere verkrijgingsakten niet meer relevant zijn.⁹ Dat geldt ook voor beperkte rechten, zoals erfpachten of erfdienstbaarheden, die vóór de herverzekering op de onroerende zaak rusten. Alleen als zij in de herverzekeringsakte worden vermeld blijven zij bestaan, anders gaan zij door de herverzekering teniet. Dat wordt ook wel de titelzuiverende werking van de herverzekering genoemd. Voor hypotheekrechten geldt dit systeem echter niet. Hypotheekrechten gaan over op de onroerende zaak, welke door

de toedeling in de plaats treedt van de onroerende zaak waarop de hypotheekrechten rusten.¹⁰ Zaaksvervanging dus. In de herverzekeringsakte moet juist worden vermeld welke hypotheekrechten niet blijven bestaan.¹¹

Bij elk ingeschreven hypotheekrecht moet vervolgens worden aangetekend op welk vervangend perceel het hypotheekrecht is komen te rusten.¹² De basisregistratie kadaster moet dus worden aangepast.

Casus

De eigenaar (hierna: Eigenaar) van een onroerende zaak met een woonboerderij te Overschild, kadastraal bestaande uit 1 kadastraal perceel met nummer 1, heeft hierop drie rechten van hypotheek gevestigd ten behoeve van de huidige Coöperatieve Rabobank (hierna: Rabobank) in 1997, 1998 en 2008. De drie hypotheekakten zijn ingeschreven in de openbare registers.

Eigenaar levert een deel van zijn onroerende zaak aan een derde. Als gevolg hiervan wordt perceel 1 kadastraal hernoemd tot perceel 2. Op perceel 2 verleent de Eigenaar een vierde hypotheekrecht, deze keer aan A B.V. Ook de hypotheekakte voor dit hypotheekrecht wordt ingeschreven in de openbare registers.

Perceel 2 is vervolgens betrokken in een herverzekering. Blijkens de notariële herverzekeringsakte, waarin is vermeld welke eigenaars van vóór de herverzekering, eigenaars worden van de door de herverzekering gevormde percelen, verkrijgt Eigenaar in plaats van perceel 2 het perceel 3. In deze herverzekeringsakte is vermeld dat perceel 3 van Eigenaar is belast met zes beslagen en het hypotheekrecht ten behoeve van A B.V. De hypotheekrechten van de Rabobank zijn niet vermeld. De herverzekeringsakte is op 8 juli 2011 in de openbare registers ingeschreven. De basisregistratie kadaster vermeldt bij perceel 3 vervolgens slechts de zes beslagen en het hypotheekrecht van A B.V. De drie hypotheekrechten van de Rabobank worden in de basisregistratie kadaster bij perceel 3 niet vermeld.

De hypotheekrechten van de Rabobank op perceel 2 zijn niet doorgehaald.

Vervolgens verleent Eigenaar op 29 juli 2011 een hypotheekrecht aan B. De hypotheekakte wordt ingeschreven in de openbare registers. In de hypotheekakte worden de zes beslagen en het hypotheekrecht van A B.V. vermeld als voorbelasting. Uit de recherche van perceel 3 in de basisregistratie kadaster blijkt niet van het bestaan van de hypotheekrechten van de Rabobank, waardoor deze ook niet vermeld zijn in de hypotheekakte. De passerend notaris en B zijn dus niet op de hoogte van de eerder gevestigde hypotheekrechten van Rabobank.

Op 23 augustus 2011 is op Eigenaar de wettelijke schuldsanering natuurlijke personen van toepassing verklaard.

Op 23 november 2011 wordt de herverzekeringsakte gerectificeerd, waarbij wordt vermeld dat in de herverzekeringsakte ook de drie hypotheekrechten van de Rabobank

⁸ Art. 2 lid 1 Organisatiewet Kadaster.

⁹ Vgl. art. 82 lid 2 Wilg en art. 208 lid 2 LIW.

¹⁰ Art. 60 lid 3 Wilg en art. 160 lid 3 LIW.

¹¹ Art. 81 lid 5 Wilg en art. 207 lid 5 LIW.

¹² Art. 82 lid 3 Wilg en art. 208 lid 3 LIW.

vermeld hadden moeten worden. De rectificatie-akte wordt de volgende dag in de openbare registers ingeschreven.

Rabobank vordert een verklaring voor recht dat haar drie hypotheekrechten van rechtswege zijn komen te rusten op perceel 3 en in rang gaan voor het hypotheekrecht ten behoeve van B. Op zijn beurt doet B een beroep op de bescherming tegen onvolledige registers van art. 3:24 BW en dat zijn hypotheekrecht in rang gaat voor de hypotheekrechten van Rabobank.

Hoge Raad

De Hoge Raad is van oordeel dat de vraag of een feit 'voor inschrijving in de registers vatbaar is' als bedoeld in art. 3:24 BW beantwoord moet worden aan de hand art. 3:17 BW.

In dit artikel worden feiten opgesomd die inschreven kunnen worden in de openbare registers, maar ook wordt verwezen naar feiten die krachtens een andere wetsbepaling ingeschreven kunnen worden. Bij de herverkaveling komen hypotheekrechten krachtens wetsbepaling¹³ te rusten op het vervangend perceel. De Hoge Raad oordeelt dat sprake is van zaaksvervanging en niet van een rechtshandeling. Deze zaaksvervanging valt daardoor niet onder het in art. 3:17 lid 1 sub a BW genoemde feit: *rechtshandelingen die een verandering in de rechtstoestand van registergoederen brengen of in enig ander opzicht voor die rechtstoestand van belang zijn*. Hieraan doet volgens de Hoge Raad niet af dat de hypotheekrechten vermeld kunnen worden in de herverkavelingsakte, die in de openbare registers wordt ingeschreven. Verder oordeelt de Hoge Raad dat zaaksvervanging ook niet valt onder de andere opgesomde feiten in art. 3:17 lid 1 sub b-k BW; ook is de inschrijving krachtens een andere wetsbepaling niet mogelijk (als bedoeld in de aanhef van art. 3:17 BW).

De wettelijke vermelding¹⁴ dat bij iedere hypothecaire inschrijving wordt 'aantekend' dat de hypotheek in het vervolg zal rusten op het vervangende perceel duidt volgens de Hoge Raad niet op een inschrijving in de zin van art. 3:17 lid 1 BW en art. 3:24 BW. Het ontbreken van deze aantekening bij de hypothecaire inschrijving brengt derhalve niet mee dat een voor inschrijving vatbaar feit niet is ingeschreven zoals wordt bedoeld in art. 3:24 BW. De Hoge Raad komt dan ook tot de conclusie dat hypotheekhouder B geen bescherming kan ontlenen aan art. 3:24 BW. Gevolg is dat het hypotheekrecht van B in rang komt na de drie hypotheekrechten van de Rabobank.

4. Kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen van gemeenten

Wijziging Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

De WKPb kende vanaf de invoering in 2007 een duaal systeem. Gemeentelijke beperkingenbesluiten¹⁵ werden inge-

schreven in een gemeentelijk beperkingenregister en ontsloten via een gemeentelijk beperkingenregistratie. Alle overige publiekrechtelijke beperkingenbesluiten¹⁶ werden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en ontsloten via de basisregistratie kadaster. De gemeentelijke beperkingenbesluiten werden daarnaast ook aangetekend in de basisregistratie kadaster. Raadpleging van het besluit zelf kon alleen door dit bij de desbetreffende gemeente op te vragen. Op 1 april 2020 is de WKPb gewijzigd.¹⁷ Vanaf die datum konden de beperkingenbesluiten van gemeenten ingeschreven worden in de openbare registers van het Kadaster. De gemeenten hadden tot 1 januari 2021 de tijd om alle gemeentelijke beperkingenbesluiten in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Na deze inschrijving gold voor de beperkingenbesluiten van de desbetreffende gemeente en sinds 1 januari 2021 geldt voor de beperkingenbesluiten van alle gemeenten¹⁸ dat de gemeentelijke beperkingenbesluiten bij het Kadaster kunnen worden opgevraagd.

Ongewijzigd is gebleven dat de inschrijving van de publiekrechtelijke beperkingenbesluiten los gezien moet worden van de inwerkingtreding van die besluiten. Voor de geldigheid van een beperkingenbesluit is de inschrijving in de openbare registers van het Kadaster geen constitutief vereiste.

Met de inschrijving van gemeentelijke beperkingenbesluiten in de openbare registers van het Kadaster vallen ook deze besluiten onder de werking van art. 7:15 lid 2 BW. Dat was m.i. niet het geval toen deze besluiten nog werden ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregisters.¹⁹

Over de auteur



Mr. J.W.A. Hockx

De auteur is als notaris verbonden aan de vastgoedsectie van Lexence N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam.

De auteur dankt zijn team voor hun bijdrage bij de totstandkoming van dit artikel.

¹³ Art. 60 lid 3 Wilg en art. 160 lid 3 LIW.

¹⁴ Art. 82 lid 3 Wilg en art. 208 lid 3 LIW.

¹⁵ In mijn bijdrage 'Over bijzondere en kenbare publiekrechtelijke lasten en beperkingen (deel 2)'; VGFC 2017/4 is een lijst opgenomen van publiekrechtelijke besluiten van gemeenten en andere overheidslichamen die onder de werking van de WKPb vallen.

¹⁶ Zie vorige voetnoot.

¹⁷ Stb. 2020, 60 (wet) en Stb. 2020, 81 (tijdstip inwerkingtreding wet).

¹⁸ Dat kan uiteraard alleen als alle gemeenten ook daadwerkelijk uitvoering gegeven hebben aan de wettelijke verplichting hun beperkingenbesluiten in de openbare registers van het Kadaster in te schrijven.

¹⁹ J.W.A. Hockx, *Koop en levering van vastgoed*, Den Haag: SDU Uitgevers 2006, p. 168; J.W.A. Hockx, 'Over bijzondere en kenbare publiekrechtelijke lasten en beperkingen (deel 2)'; VGFC 2017/4, § 2.2. De gemeentelijke beperkingenbesluiten vielen wel reeds onder de werking van art. 7:15 lid 1 BW. Het verschil vloeide voort uit de verwijzing in art. 7:15 lid 2 BW naar de openbare registers en het ontbreken van die verwijzing in art. 7:15 lid 1 BW.