

Fout van Kadaster. Risico koper of verkoper?

Deze vraag kwam onlangs aan de orde in een zaak bij de Rechtbank Den Haag. De casus was als volgt. Verkoper verkocht zijn perceel, dat hij gebruikte als agrarische grond, aan koper voor de bouw van een villa. Na verkoop bleek dat zich in de grond een waterleiding bevond. In verband hiermee was een zakelijk recht ten gunste van Duinwaterbedrijf Zuid-Holland gevestigd, inhoudende dat boven en aan weerszijden van de waterleiding niet gebouwd mag worden. Dit zakelijk recht stond door een fout van het Kadaster niet in de basisregistratie vermeld. Wel was het zakelijk recht in de zogenaamde brondocumenten van het Kadaster opgenomen.

Door de aanwezigheid van de waterleiding was 34% van het perceel onbebouwbaar en kon het geplande ontwerp voor de villa niet worden gerealiseerd. Koper stelde dan ook dat sprake was van non-conformiteit.

De Rechtbank oordeelde dat inderdaad sprake was van non-conformiteit, waarbij artikel 7:15 lid 1 BW als uitgangspunt werd genomen. Dat artikel bepaalt dat de verkoper verplicht is het verkochte vrij van lasten en beperkingen te leveren, met uitzondering van die welke koper uitdrukkelijk heeft aanvaard (zie mijn blog van 5 maart jl.). Nu in de koopovereenkomst en de daaraan gehechte akten niets over het zakelijk recht was vermeld, was van een uitdrukkelijke aanvaarding door koper niet gebleken.

Als verweer had verkoper aangevoerd dat koper, als hij onderzoek had verricht en de brondocumenten in het Kadaster had geraadpleegd, wel op de hoogte was geweest van het zakelijk recht. Nu koper dat had nagelaten zouden de gevolgen daarvan voor zijn rekening moeten komen, aldus verkoper.

De Rechtbank ging daar niet in mee. Volgens de Rechtbank gaat de onderzoeksplicht van de koper niet zover dat hij zonder directe aanleiding - het zakelijk recht stond immers niet in de basisregistratie van het Kadaster vermeld - de brondocumenten van het Kadaster raadpleegt. De mededelingsplicht van verkoper die in artikel 7:15 BW besloten ligt, weegt in dit geval zwaarder dan de onderzoeksplicht van koper, aldus de Rechtbank. Ook het betoog van verkoper dat hem niet verweten kan worden dat hij geen mededeling heeft gedaan van het zakelijk recht omdat dit recht niet kenbaar was uit de basisregistratie slaagt niet. In de verhouding tussen verkoper en koper komt dit voor risico van verkoper.

Uit deze uitspraak volgt dat het voor verkoper van belang kan zijn om voorafgaand aan de koop nader onderzoek in het Kadaster te doen. Dat geldt met name als de koper het perceel voor een ander doel wil gaan gebruiken dan verkoper gedaan heeft, bijvoorbeeld als bouwgrond voor de bouw van een villa.

Vervolgens resteert de vraag wie verkoper voor de fout van het Kadaster zou kunnen aanspreken. In deze zaak had de verkoper het Kadaster in vrijwaring opgeroepen. Dat werd door de Rechtbank afgewezen. Is de fout van het Kadaster vóór 1 mei 1994 gemaakt - op die datum vond de verzelfstandiging van het Kadaster plaats - dan moet men bij de Staat zijn. Dat

was in deze zaak het geval. Is de fout daarna gemaakt, dan moet men bij het Kadaster zijn.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)