

**Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en de Kadasterwet teneinde de registratie van verjaringsverkrijging te verbeteren (Wet verbetering registratie verjaringsverkrijging)**

**ONTWERP VOORSTEL VAN WET**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten: Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de regeling van registratie van verjaringsverkrijging te verbeteren; Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

**ARTIKEL I**

Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 20 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 20a

1. De voorzieningenrechter kan, ingeval de inschrijving van een verklaring als bedoeld in artikel 34 van de Kadasterwet door een belanghebbende wordt gevorderd op de voet van artikel 20, de bewaarder bevelen de inschrijving alsnog te verrichten op de grond dat hem genoegzaam is aangetoond dat de verjaring is ingetreden, zulks onverminderd de bevoegdheid van de gewone rechter.

2. Op vordering van een belanghebbende kan de voorzieningenrechter op de grond dat hem niet genoegzaam is aangetoond dat de verjaring is ingetreden, met overeenkomstige toepassing van artikel 20 de bewaarder bevelen de inschrijving ongedaan te maken, zulks onverminderd de bevoegdheid van de gewone rechter. Ook de belanghebbende tegen wie de inschrijving werkt kan hoger beroep tegen de beslissing instellen.

3. Indien de belanghebbende binnen twee weken na de aanbieding aan de bewaarder van een verklaring als bedoeld in artikel 34 Kadasterwet een dagvaarding in kort geding ter verkrijging van het in het tweede lid bedoelde bevel tot ongedaanmaking heeft doen uitbrengen en de inschrijving ongedaan wordt gemaakt, wordt de inschrijving geacht te zijn ongedaan gemaakt vanaf het tijdstip waarop de aanbieding plaatsvond.

## **ARTIKEL II**

De Kadasterwet wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 34 Kadasterwet wordt, onder nummering van de bestaande tekst tot eerste lid, een nieuw tweede lid toegevoegd dat komt te luiden als volgt:

2. Degene die volgens een ingeschreven notariële verklaring van verjaring door verjaring rechthebbende is geworden op het daarin opgenomen registergoed, geldt voor de toepassing van de verjaring, bedoeld in artikel 99 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, niet later dan met ingang van de dag van de inschrijving als bezitter te goeder trouw van die zaak of het recht zoals in de notariële verklaring van verjaring is omschreven, tenzij de rechter inschrijving heeft bevolen zonder dat hij tevens heeft vastgesteld dat genoegzaam is aangetoond dat de verjaring is ingetreden. Indien een notariële verklaring van verjaring is ingeschreven dan wel de rechter inschrijving daarvan heeft bevolen en daarbij tevens heeft verklaard dat genoegzaam is aangetoond dat de verjaring heeft plaatsgevonden, eindigt de verjaringstermijn niet later dan drie jaren na de inschrijving.

## B

In artikel 37, tweede lid, wordt “Het tweede, derde en vierde lid, eerste volzin, alsmede het vijfde en zesde lid van artikel 20 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat het bevel slechts wordt gegeven, indien de eiser naast de bewaarder allen die als partij bij het in te schrijven feit zijn betrokken, tijdig in het geding heeft geroepen.” vervangen door:

Het tweede, derde en vierde lid, eerste volzin, alsmede het vijfde en zesde lid van artikel 20 en artikel 20a van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande, dat het bevel slechts wordt gegeven, indien naast de bewaarder allen die als partij bij het in te schrijven feit zijn betrokken, tijdig in het geding zijn geroepen.

## C

Aan artikel 37 wordt een nieuw vijfde lid toegevoegd:

5. De rechter is bevoegd de inschrijving van een verjaring als bedoeld in artikel 34 te bevelen, ook indien niet genoegzaam is aangetoond dat de verjaring is ingetreden.

## D

Artikel 78, tweede en derde lid komen te luiden :

2. Degenen die volgens de akte van vernieuwing rechthebbende zijn op een daarin opgenomen onroerende zaak of recht dat geen recht van hypotheek is, gelden voor de toepassing van de verjaring, bedoeld in artikel 99 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, niet later dan met ingang van de dag van de inschrijving als bezitter te goeder trouw van die zaak of dat recht zoals zij in de akte worden omschreven en eindigt de verjaringstermijn niet later dan drie jaren na de inschrijving.

3. De in artikel 106 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde rechtsvordering van een beperkt gerechtigde, wiens recht niet in de akte van vernieuwing is opgenomen, verjaart in elk geval door verloop van drie jaren na de dag van de inschrijving van deze akte.

## **ARTIKEL II**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

## **ARTIKEL III**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet verbetering registratie verjaringsverkrijging.

# **Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en de Kadasterwet teneinde de registratie van verjaringsverkrijging te verbeteren**

## **ONTWERP MEMORIE VAN TOELICHTING**

### **I Algemeen**

#### **1. Inleiding<sup>1</sup>**

Dit wetsvoorstel strekt tot verbetering van de registratie van verjaringsverkrijging van grond. De huidige wettelijke regeling van verkrijgende verjaring als bedoeld in artikel 99, 105 en 306 heeft tot gevolg dat de bezitter te goeder trouw van een onroerende zaak na 10 jaar onafgebroken bezit eigenaar daarvan wordt en indien geen sprake is van bezit te goeder trouw, de bezitter na 20 jaar eigenaar wordt als de eigenaar het bezit al die tijd heeft ontbeerd.

Verjaringsverkrijging van onroerende zaken vindt van rechtswege plaats, maar wordt niet ook automatisch in de openbare registers en in de Basisregistratie Kadaster geregistreerd. Daarvoor is vereist dat de betrokkenen zelf actie ondernemen, bijvoorbeeld door het doen inschrijven in de openbare registers van een notariële vaststellingsovereenkomst of een notariële verklaring van verjaring. Het probleem is dat de huidige regeling van registratie van verjaringsverkrijging door middel van een notariële verklaring van verjaring niet die zekerheid verschaft waaraan in de rechtspraak behoefte bestaat, namelijk de zekerheid van de verkrijging, terwijl degene jegens wie de verjaringsverkrijging werkt, onvoldoende middelen ter beschikking staan om tegen de registratie van de verjaringsverkrijging op te komen.

Het is niet aan twijfel onderhevig dat zich sinds 1992 vele verjaringsverkrijgingen hebben voltrokken door de invoering van artikel 105. De praktijk wijst uit dat registratie van verjaringsverkrijging lang niet in alle gevallen gebeurt. Dat heeft tot gevolg dat de

---

<sup>1</sup> Vermelde wetsartikelen zijn uit Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

openbare registers en de Basisregistratie Kadaster met betrekking tot onroerende zaken die door verjaring zijn verkregen niet volledig en juist de eigendomssituatie weergeven. Dit doet afbreuk aan de betrouwbaarheid van de openbare registers en de Basisregistratie Kadaster.

De wetgeving rondom Basisregistraties (de Wet basisregistraties kadaster en topografie, Wet van 5 maart 2007, Stb. 499, in werking getreden op 1 januari 2008), gaat uit van een positief stelsel van Basisregistraties. Op grond van deze wetgeving zijn overheden verplicht bij de uitvoering van wettelijke taken gebruik te maken van de Basisregistraties. Het gegeven dat de kadastrale registratie tot Basisregistratie Kadaster is gepromoveerd, waardoor het voor de toepassing van publiekrechtelijke wetgeving als een positief register wordt aangemerkt, onderstreept eveneens het belang van een goede en volledige registratie van verjaringsverkrijgingen.

Hiermee is het belang gegeven om de regeling van de registratie van verjaringsverkrijging te verbeteren, opdat dergelijke verkrijgingen ook zoveel mogelijk worden geregistreerd.<sup>2</sup> Het onderhavige wetsvoorstel voorziet daarin en is al eerder in iets andere vorm voorgesteld in het preadvies van N.C. van Oostrom-Streep, L.P.W. van Vliet en L.C.A. Verstappen, Burenrecht, mandeligheid en erfdienstbaarheden (titels 4, 5 en 6), Flexibele regelingen die meer mogelijk maken, in L.C.A. Verstappen (editor), Boek 5 BW van de toekomst: Over vernieuwingen in het zakenrecht. Den Haag: SDU. 2016. p. 225 e.v..

## **2. Achtergrond**

Voor de meeste gevallen van verjaringsverkrijging bestaan twee mogelijkheden om de verkrijging buiten de rechter om in de openbare registers en in de Basisregistratie Kadaster geregistreerd te krijgen: het sluiten van een vaststellingsovereenkomst en het opstellen van een notariële verklaring van verjaring, gevold door de inschrijving in de openbare registers van deze stukken.

De eerste mogelijkheid is eigenlijk alleen maar geschikt als betrokken belanghebbenden (de (voormalige) eigenaar, eventuele beperkt gerechtigden en de

---

<sup>2</sup> Vgl. uitgebreid hierover het rapport Verbetering betrouwbaarheid Basisregistratie Kadaster, W.D. Kolkman, R.J.L. Timmer, L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck, Serie Vastgoed, omgeving en recht, deel 1, Den Haag: BJu 2012.

bezitter/verjaringsverkrijger) het met elkaar eens zijn dat de verjaringsverkrijging heeft plaatsgevonden. Als de vaststelling wordt ingeschreven, dan verschaft die althans tussen de direct betrokken partijen de gewenste zekerheid van de verkrijging. Dit wetsvoorstel raakt deze wijze van registreren van verjaringsverkrijging niet. De notariële verklaring van verjaring is thans de facto alleen geschikt in evidente gevallen van verjaringsverkrijging waarbij de voormalige eigenaren niet of moeilijk te achterhalen zijn, bijvoorbeeld als er door verervingen een veelheid van erfgenamen bestaat. Met name in die laatste gevallen zal inschrijving van de verjaringsverkrijging op zichzelf niet bewerkstelligen dat daarmee vaststaat dat de verjaring inderdaad heeft plaatsgevonden. Eigenlijk mist de inschrijving van de verjaringsverkrijging voldoende juridisch rechtsgevolg om werkelijk effectief in de rechtspraktijk te zijn. Deze problematiek van registratie van verjaringsverkrijging is al in ruime mate in de literatuur aan de orde geweest en beschreven.<sup>3</sup> Om dit probleem op te lossen, wordt voorgesteld om de pretense bezitter door de inschrijving van de verklaring van verjaring de status te verschaffen van bezitter te goeder trouw met een verkorte verjaringstermijn van drie jaren. Indien de pretense bezitter geen bezitter was, dan wordt hij dat door de inschrijving van deze verklaring. Indien hij wel bezitter is, maar de verjaringstermijn nog niet is verlopen, dan wordt die verkort tot drie jaren als die nog langer dan drie jaren zou hebben gelopen. Als de verjaringsverkrijging al heeft plaatsgevonden, dan verandert de inschrijving daar niets aan. Zij bevestigt dan de situatie zoals deze is. Het effect hiervan is dat, indien de verjaringsverkrijging nog niet heeft plaatsgevonden, de eigenaar nog maar maximaal drie jaren heeft om de verjaringstermijn te stuiten of te verlengen. Na drie jaren zonder stuiting of verlenging is zeker dat de verjaringsverkrijging heeft plaatsgevonden. De rechtszekerheid wordt hiermee gediend.

### **3. Inhoud van het voorstel**

Een dergelijke aanpassing versterkt de positie van de pretense bezitter behoorlijk. Maar de regeling moet als geheel wel in balans zijn. Ook voor de eigenaar en houders van beperkte rechten op deze eigendom moeten waarborgen worden ingebouwd dat zij

---

<sup>3</sup> Vgl. H.W. Heyman, 'Inschrijving van verjaring', WPNR 1999/6373; L.C.A. Verstappen, 'De notariële verklaring van verjaring; de notaris als rechter?', WPNR 2005/6641; L.C.A. Verstappen, 'Registratie van verkrijgingsverjaringen', WPNR 2013/6970, met reactie van A.C. van Schaick en naschrift van Verstappen in WPNR 2013/6985.

voldoende worden betrokken in de procedure tot inschrijving van een notariële verklaring van verjaring en daarbij de gelegenheid krijgen bezwaar aan te tekenen. In dit wetsvoorstel wordt voorgesteld verbetering aan te brengen in de procedure tot afgifte en inschrijving van een notariële verklaring van verjaring. Het probleem is dat de eigenaar of beperkt gerechtigde, als de verklaring wordt afgegeven en ingeschreven, geen enkele rechtsingang heeft om de afgifte en de inschrijving te betwisten. De bezitter heeft, in geval de notaris de artikel 37, eerste lid aanhef letter c Kadasterwet-verklaring afgeeft en de bewaarder in dat geval op grond van de wet de inschrijving van de verklaring moet weigeren, de mogelijkheid *de weigering van de inschrijving* bij de rechter ter discussie te stellen. De eigenaar en beperkt gerechtigde missen in geval van de artikel 37, eerste lid aanhef letter a/b Kadasterwet-verklaring de mogelijkheid om *de inschrijving* te betwisten. Zeker wanneer aan de inschrijving van een dergelijke verklaring rechtsgevolg wordt verbonden zoals wordt voorgesteld, moet voor degene te wiens nadele de inschrijving gevolgen heeft, de mogelijkheid bestaan om de inschrijving ter discussie te stellen. Het verdient dus aanbeveling om een mogelijkheid in te bouwen om hen in de procedure te betrekken door hun de mogelijkheid te bieden de inschrijving aan de voorzieningenrechter voor te leggen en bij een voor hen ongunstige beslissing van de voorzieningenrechter de mogelijkheid van hoger beroep te creëren. Zodoende heeft de rechter ook de mogelijkheid om hun standpunt te horen en biedt het systeem rechtsbescherming voor alle betrokken belanghebbenden.

Opmerking verdient dat de notaris niet zomaar tot inschrijving van een notariële verklaring van verjaring zal overgaan. Hij zal alle betrokken belanghebbenden moeten raadplegen om te bezien of ze met de inschrijving instemmen en hij zal zich een oordeel moeten vormen of bewijsstukken die aan hem zijn overgelegd en aan de verklaring gehecht, genoegzaam aantonen dat de in te schrijven verjaring zich inderdaad heeft voorgedaan.

Alleen als zich een reële pretentie van verjaringsverkrijging voordoet, zal de verklaring worden opgemaakt en ingeschreven. Een dergelijke inschrijving vormt dan een alternatief voor de procedure van artikel 27, waarbij de zekerheid van de verjaringsverkrijging weliswaar niet door middel van een constitutief vonnis direct wordt verkregen, maar die zekerheid op termijn van uiterlijk drie jaren intreedt. Binnen die termijn heeft de eigenaar de mogelijkheid om in actie te komen. Het processuele nadeel



voor de eigenaar wordt gerechtvaardigd door de beoordeling van de verjaringsverkrijging door de notaris en gecompenseerd door de mogelijkheden die belanghebbenden hebben om die beoordeling aan de rechter voor te leggen. In de hierna voorgestelde regeling wordt het aan de rechter overgelaten om in geval van weigering of betwisting van de inschrijving in zijn vonnis al dan niet vast te stellen of ook naar zijn mening genoegzaam is aangetoond dat de verjaring heeft plaatsgevonden. Indien hij dit vaststelt, geldt volgens het voorgestelde tweede lid van artikel 34 van de Kadasterwet de pretense bezitter voor de toepassing van de verjaring, als bedoeld in artikel 99, niet later dan met ingang van de dag van de inschrijving als bezitter te goeder trouw van die zaak of het recht zoals in de notariële verklaring van verjaring is omschreven. Indien hij dit niet vaststelt maar de inschrijving toch beveelt, heeft de inschrijving zoals nu geen ander rechtsgevolg dan dat aan derden bekend wordt dat sprake is van een aanspraak op grond van verjaring. De rechter vindt in dat geval de aanspraak op verjaringsverkrijging wel reëel, maar is er vooralsnog niet van overtuigd dat genoegzaam is aangetoond dat die verkrijging ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Naar mag worden verwacht zal het Kadaster in het eerste geval wel overgaan tot tenaamstelling op naam van de pretense bezitter en in het tweede geval niet. De rechter kan de weigering van de inschrijving uiteraard ook bekrachtigen als in het geheel niet blijkt van een reële aanspraak op verjaringsverkrijging.

Opmerking verdient nog dat de materiële regeling van verjaringsverkrijging niet zonder kritiek is, maar het onderhavige wetsvoorstel de huidige wettelijke regeling van verjaringsverkrijging als een gegeven beschouwt. De Hoge Raad heeft een aantal belangrijke arresten rondom verjaringsverkrijging gewezen. In HR 9 september 2011, NJ 2012/312 (Muller q.q./Hoogheemraadschap Schieland en Krimpenerwaard) oordeelde de Hoge Raad dat de koper via inbezitneming het bezit kan verkrijgen en na twintig jaar door verjaring eigenaar kan worden hoewel niet te goeder trouw. Vergelijk ook HR 7 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1268. In HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:309 (Gemeente Heusden/Verweerders) oordeelde de Hoge Raad dat de voormalige eigenaar nog tot maximaal 20 jaar na de verjaringsverkrijger uit onrechtmatige daad kan opkomen tegen de verjaringsverkrijger te kwader trouw.

Door de jurisprudentie van de Hoge Raad, waarin duidelijk zichtbaar is dat voor het aannemen van verkrijgende verjaring hoge eisen worden gesteld aan het verliezen en verkrijgen van bezit, is in feite al in belangrijke mate paal en perk gesteld aan landjepik. Ook de mogelijkheden die door de Hoge Raad in laatst vermeld arrest aan de voormalige eigenaar worden geboden om op te treden tegen de verjaringsverkrijger te kwader trouw, geven een bijzondere wending aan de nieuwe regeling van verjaringsverkrijging. Het effect van het onderhavige wetsvoorstel is dat de verjaringsverkrijger de termijn waarbinnen hij in onzekerheid verkeert omtrent mogelijke acties van de zijde van de voormalige eigenaar, met de nieuwe regeling kan verkorten tot drie jaren.

## **II Artikelsgewijze toelichting**

### Artikel I

#### *Artikel 20a*

De toevoeging van het voorgestelde artikel 20a heeft tot doel om te verduidelijken dat de rechter in het kader van een procedure als bedoeld in artikel 20 juncto artikel 34 Kadasterwet niet alleen beoordeelt of aan de inschrijvingsvereisten is voldaan, maar ook de daarvan te onderscheiden bevoegdheid heeft om de inschrijving te bevelen als hem genoegzaam is aangetoond dat de verjaringsverkrijging is ingetreden (eerste lid). In het tweede lid van het voorgestelde artikel 20a wordt de voormalige eigenaar de mogelijkheid geboden op te komen tegen inschrijving van de notariële verklaring van verjaring op dezelfde wijze als waarop de verjaringsverkrijger die inschrijving verlangt kan opkomen tegen de weigering van de inschrijving. De rechter dient dan hetzelfde beoordelingscriterium te hanteren. Verduidelijkt is eveneens dat ook de voormalige eigenaar tegen een afwijzende beslissing van de rechter in hoger beroep kan komen. Het derde lid regelt op soortgelijke wijze als het vierde lid van artikel 20 dat de ongedaanmaking terugwerkende kracht heeft tot aan de aanbidding van de verklaring van verjaring.

#### *Artikel 34, tweede lid van de Kadasterwet*

De toevoeging van een nieuw tweede lid aan artikel 34 Kadasterwet verschaft de inschrijving van een notariële verklaring voortaan het rechtsgevolg van bezit te goeder trouw na verloop van een termijn van drie jaren. Vereist is wel dat het om een de artikel 37, eerste lid aanhef letter a/b Kadasterwet-verklaring gaat of, als het om een de artikel 37, eerste lid aanhef letter c Kadasterwet-verklaring handelt, de rechter tevens verklaart dat hem genoegzaam is aangetoond dat de verjaring heeft plaatsgevonden. In de tekst is door het gebruik van de woorden 'niet later dan' verduidelijkt dat de verjaringstermijn al (geheel of gedeeltelijk) kan zijn verlopen.

#### *Artikel 37 Kadasterwet*

De laatste zin van het tweede lid van artikel 37 van de Kadasterwet dient te worden aangevuld met het voorgestelde artikel 20a. Aan artikel 37 Kadasterwet wordt een nieuw vijfde lid toegevoegd waarin wordt verduidelijkt dat de rechter bevoegd is de inschrijving van een verjaring als bedoeld in artikel 34 te bevelen, ook indien niet vast staat dat genoegzaam is aangetoond dat de verjaring heeft plaatsgevonden.

#### *Artikel 78 Kadasterwet*

In verband met de aanpassingen van de inschrijving van de verklaring van verjaring is het wenselijk ook artikel 78 Kadasterwet aan te passen. Het tweede lid van artikel 78 van de Kadasterwet bepaalt dat zij die volgens de akte van vernieuwing rechthebbende zijn op een daarin opgenomen onroerende zaak of recht dat geen recht van hypotheek is, voor de toepassing van de verjaring, bedoeld in artikel 99, niet later dan met ingang van de dag van de inschrijving gelden als bezitter te goeder trouw van die zaak of dat recht zoals in de akte worden omschreven. Het derde lid bepaalt vervolgens dat de termijn van de in artikel 106 bedoelde rechtsvordering van een beperkt gerechtigde, wiens recht niet in de akte van vernieuwing is opgenomen, in elk geval door verloop van tien jaren na de dag van de inschrijving van deze akte verjaart. In het tweede lid wordt verduidelijkt dat de verjaringstermijn niet later dan drie jaren na de inschrijving eindigt en

in het derde lid wordt de termijn van tien jaren veranderd in drie jaren om het in lijn te brengen met de nieuwe regeling.

Artikel II en III

Deze bepalingen bevatten de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. Bij invoering zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten.