



Rapport

Klacht

Verzoekers klagen erover dat het Kadaster:

- 1) bij twee vrijwel identieke onderzoeken naar eventuele gevestigde erfdienstbaarheden twee verschillende citaten heeft aangehaald;
- 2) in het onderzoek naar eventuele gevestigde erfdienstbaarheden van 20 november 2008 de volgende zin heeft opgenomen: "(datum vestiging gevraagde erfdienstbaarheid)". Het is volgens verzoekers niet aan het Kadaster om vast te stellen of er een erfdienstbaarheid is gevestigd.

Beoordeling

Algemeen

I. Bevindingen

Verzoekers hebben in mei 2007 een onderzoek door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers uit Apeldoorn (hierna: het Kadaster) laten doen naar op hun erf rustende erfdienstbaarheden. Op 10 mei 2007 heeft de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers aan verzoekers meegedeeld dat:

'Gebleken is dat in genoemde inschrijvingen de volgende tekst voorkomt die mogelijk de gevraagde erfdienstbaarheden betreft:

Akte ingeschreven te Haarlem op 29-04-1931 in deel 1440 nr. 128 (verleden op 09-04-1931 voor notaris G van Holk ter standplaats Zaandam):

"dat indien deze perceelen niet in één hand vereenigd worden:

a. perceel nummer vier zal zijn belast met de erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van perceel nummer vijf uit te oefenen door de steeg gelegen onmiddellijk ten zuiden van het woonhuis staande op perceel nummer vier en het verlengde van die steeg in oostelijke richting om te komen van- en te gaan naar den openbaren weg, de oostzijde." '

De bureaus van verzoekers hebben eind 2008 ook een onderzoek laten doen naar op het erf van verzoekers rustende erfdienstbaarheden. Het Kadaster heeft op 20 november 2008, bij monde van dezelfde bewaarder als bij punt 1 genoemd, meegedeeld dat:

'Gebleken is dat in genoemde inschrijvingen de volgende tekst voorkomt die mogelijk de gevraagde erfdienstbaarheden betreft:

Akte ingeschreven te Haarlem op 29-04-1931 in deel 1440 nr. 128 (verleden op 09-04-1931 voor notaris G van Holk ter standplaats Zaandam):

"worden gevestigd,

Perceel nummer vier zal zijn belast met de erfdienstbaarheid van voetpad, ten behoeve van perceel nummer vijf, uit te oefenen door de steeg gelegen onmiddellijk ten zuiden van het woonhuis staande op perceel nummer vier en het verlengde van die steeg in oostelijke richting, om te komen van - en te gaan naar den openbaren weg, De Oostzijde." '

Verder staat er in de eerste alinea van dit onderzoek onder meer de zin:

'De hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart dat op verzoek van de aanvrager onderzoek in de openbare registers is gedaan naar inschrijvingen die mogelijk erfdienstbaarheden (van overpad) bevatten ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L nummer 4661 en ten behoeve van L nummer 3340 ,inzake de periode van 14 november 2008 tot 29 april 1931 (datum vestiging gevraagde erfdienstbaarheid).'

Deze zin staat niet in het onderzoek van 10 mei 2007 vermeld.

Nadat de buurvrouw van verzoekers overleed, hebben verzoekers aan de erven van de buurvrouw (hierna: de erven) te kennen gegeven dat de afspraken die verzoekers hadden gemaakt met de buurvrouw voor wat betreft het overpad over het terrein van verzoekers niet zal worden gecontinueerd met de erven en eventuele nieuwe bewoners. Hier waren de erven het niet mee eens en zij hebben een tweetal kort gedingen tegen verzoekers aangespannen. In het laatste kort geding hebben de erven het erfdienstbaarheidsonderzoek van 20 november 2008 in het geding gebracht. De advocaat van verzoekers heeft nagelaten het erfdienstbaarheidsonderzoek van 10 mei 2007 (op tijd) in te dienen. Bij vonnis van 8 juni 2009 zijn de erven in het gelijk gesteld en heeft de rechtbank onder meer overwogen dat:

'Ten behoeve van het perceel van de moeder is een erfdienstbaarheid, een recht van overpad, gevestigd ten laste van het aangrenzende perceel aan de Oostzijde nr. X, waarvan W. [verzoeker] eigenaar is.'

Tegen de uitspraak is geen beroep ingesteld.

Op 15 en 29 oktober 2009 hebben verzoekers bij het Kadaster een klacht ingediend. Het Kadaster heeft de klacht op 20 december 2009 ongegrond verklaard.

Op 18 februari 2010 hebben verzoekers een klacht bij de Nationale ombudsman ingediend. Omdat de verzoekers hadden aangegeven dat het hun niet in eerste instantie om een klachtbehandeling gaat maar dat zij enkel uitleg willen van het Kadaster over de

gang van zaken, heeft de Nationale ombudsman partijen verzocht om samen om de tafel te gaan zitten. Dit overleg heeft plaatsgevonden op 22 april 2010. Dit gesprek heeft voor verzoekers niet het gewenste resultaat opgeleverd. Vervolgens is op 18 juni 2010 een onderzoek door de Nationale ombudsman geopend.

Bij brief van 11 augustus 2010 heeft het Kadaster op de klacht en de gestelde vragen gereageerd. Tevens heeft het Kadaster een aantal stukken meegestuurd. De reactie van het Kadaster kan - samengevat en voor zover voor de beoordeling van belang - als volgt worden weergegeven:

De verschillen in de twee tussen aanhalingstekens geplaatste stukken betreffen: "worden gevestigd" (enkel vermeld in de akte van 20 november 2008) en "dat indien deze perceelen niet in één hand vereenigd worden" (enkel vermeld in de akte van 10 mei 2007). Deze verschillen zijn mogelijk ontstaan doordat zij door twee verschillende medewerkers zijn opgemaakt. Daarnaast maakt het Kadaster gebruik van sjablonen in het tekstverwerkingsprogramma, waarin resultaten van onderzoek worden weergegeven. Het Kadaster heeft een dergelijk sjabloon overgelegd. Medewerkers kunnen er echter voor kiezen het sjabloon (gedeeltelijk) niet te volgen. De reden, dat bij de akte van 10 mei 2007 de woorden "worden gevestigd" niet zijn gebruikt en daarmee is afgeweken van het sjabloon, kan zijn, dat in de originele akte (1440/128) deze woorden ook niet zijn gebruikt. Een reden waarom de zinsnede "dat indien deze perceelen niet in één hand vereenigd worden" in de akte van 20 november 2008 niet is opgenomen, kan zijn dat de medewerker na het inzien van akte 1440/129 geconcludeerd kan hebben dat deze voorwaarde is vervuld en daarom niet behoefde te worden opgenomen. En voor wat betreft de zinsnede "datum vestiging gevraagde erfdiensbaarheid" wijst het Kadaster er op dat het hier gaat om jargon dat al jaar en dag wordt gebruikt. Indien iemand meent dat het Kadaster met dit jargon tot uitdrukking brengt of wil brengen bevoegd te zijn vast te stellen of een erfdiensbaarheid bestaat of, meer in het algemeen, wat de rechtstoestand van een registergoed is, staat hij buiten de werkelijkheid van het maatschappelijk en juridisch spraakgebruik van alle dag.

Bij het voorgaande merkt het Kadaster op dat de verschillen in beide verklaringen enkel tekstueel van aard zijn, dat beide verklaringen op de essentiële punten overeenkomen, en dat zij beide materieel en functioneel op een juiste en volledige wijze de uitkomsten weergeven van een correct uitgevoerd onderzoek naar het bestaan van erfdiensbaarheden.

Het Kadaster heeft tot slot in zijn reactie op de klacht aangegeven om het gebruik en de plaatsing van aanhalingstekens te heroverwegen.

II. Beoordeling

Ten aanzien van de klacht dat er bij twee vrijwel identieke onderzoeken naar eventuele gevestigde erfdienstbaarheden twee verschillende citaten zijn aangehaald.

Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat overheidsinstanties secuur werken.

Indien verwezen wordt naar een specifieke akte, gevolgd door een dubbele punt en dan een tekst die tussen aanhalingtekens staat, dan zal iedere lezer er van uit gaan dat de tekst tussen aanhalingtekens een citaat is uit de genoemde akte.

Citaten in reactie op een verzoek om informatie dienen te allen tijde correct te zijn, strikt woordelijk de inhoud van een andere tekst weer te geven en alle mogelijk essentiële informatie te bevatten. Verschillen tussen citaten over dezelfde tekst uit eenzelfde akte mogen derhalve niet voorkomen. Dat is hier wel gebeurd. Dit is in strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

De onderzochte gedraging van het Kadaster is niet behoorlijk.

Ten aanzien van de klacht dat in het onderzoek naar eventuele gevestigde erfdienstbaarheden de volgende zinsnede is opgenomen: "(datum vestiging gevraagde erfdienstbaarheid)".

Ook dit klachtonderdeel is getoetst aan het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

De genoemde zinsnede staat niet standaard in het door het Kadaster gebruikte sjabloon. Deze zin is derhalve door het Kadaster toegevoegd.

Indien een dergelijke zinsnede wordt toegevoegd, dan dient deze correct te zijn. Echter, hoewel meerdere malen in het onderzoek het woord "mogelijk" in verband met erfdienstbaarheden wordt gebruikt, ontbreekt dit woord in deze zinsnede. Hierdoor zou een onjuist beeld kunnen ontstaan. Dat het hier gebruikelijk jargon zou betreffen vormt geen rechtvaardiging. Voor de burger die gebruik maakt van de diensten van het Kadaster zal dit jargon lang niet altijd begrijpelijk zijn. Het is, anders dan het Kadaster meent, heel wel denkbaar dat de burger in de veronderstelling verkeert, dat het Kadaster bevoegd is een erfdienstbaarheid vast te stellen. Ook hier is sprake van strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

De onderzochte gedraging van het Kadaster is niet behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers uit Apeldoorn, is:

gegrond ten aanzien van de verschillen in de twee citaten, wegens strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

gegrond ten aanzien van de opname van de zinsnede "datum vestiging gevraagde erfdiensbaarheid" in de akte van 20 november 2008, wegens strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

Onderzoek

Op 22 februari 2010 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift met een klacht over een gedraging van het Kadaster. Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd het Kadaster verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

In het kader van het onderzoek werd betrokkenen verzocht op de bevindingen te reageren.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

De reacties van het Kadaster en verzoekers gaven aanleiding het verslag aan te vullen.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

Brief met bijlagen van verzoekers van 18 februari 2010;

E-mail met bijlagen van verzoekers van 1 maart 2010;

Brief met bijlagen van het Kadaster van 11 augustus 2010.

Bevindingen

Zie onder Beoordeling.

Achtergrond