

# HET NEDERLANDSE KADASTER EN HET ONTWERP KADASTERWET VAN DE STAATSCOMMISSIE INZAKE HET KADASTER

door

Mr. H. J. RIJTMAN

1. Het Nederlandse kadaster is evenals het Belgische door Napoleon ingevoerd teneinde als schattingsbasis te kunnen dienen voor het vaststellen van de aanslagen in de Grondbelasting. De inrichting en bijhouding van dit napoleontische belastingkadaster was geregeld in het *Recueil Méthodique des Lois, Décrets, Règlements, Instructions et Décisions sur le Cadastre de la France*, dat in 1811 ongewijzigd in Nederland was ingevoerd en na de restauratie nagenoeg ongewijzigd gehandhaafd bleef.

Reeds van de aanvang af heeft men voor gehad, dat het kadaster ook nog te gebruiken is voor andere dan fiscale doeleinden. Dit komt reeds tot uiting in enige artikelen van het *Recueil Méthodique*. Zo luidt art. 1192 : „Het perceelsgewijze opgemaakte cadaster levert nog ander voordelen op; hetzelfde beslist en voorkomt in het vervolg eene meenigte geschillen tussen de grondeigenaars over de grenzen hunner eigendommen, enz.” en art. 1143 luidt : „Het cadaster kan en moet noodwendig in het vervolg tot bewijsstuk in regten dienen om de eigendom te bewijzen. Evenzoo is het met het boeken der eigendomsverwisselingen gesteld welke het spoor bewaren van alle de eigenaars, door welke handen een vast goed opvolgelijk gegaan is”. Of deze bepalingen echter tot iets anders dienden dan om de bittere pil der zogenaamde *additionele centimes*, een soort opcenten op de grondbelasting waaruit de invoering van het kadaster werd bekostigd, te vergulden, moet echter, gezien de onnauwkeurigheid van de toenmalige kadastrale plans, worden betwijfeld.

2. Van veel groter belang is het feit, dat men het kadaster in Nederland van den aanvang is gaan zien als het middel bij uitstek om onroerend goed te specificeren. Droeg men in de achttiende eeuw een perceel land in eigendom over, dan moest men dit specificeren door de belendingen nauwkeurig te omschrijven, hetgeen zeer omslachtig was en vaak aanleiding gaf tot misverstanden. Voor de hand lag het daarom om bij het specificeren van percelen voortaan gebruik te maken van de aanduiding, waaronder deze bij de kadastrale administratie bekend stonden. In plaats van een omslachtige omschrijving van

belendingen kon dan een opgave van kadastrale gemeente, sectie en nummer komen, die elke kans op een misverstand uitsloot.

De Nederlandse wetgever heeft niets nagelaten om het gebruik van kadastrale nummers ter specificatie van onroerend goed te bevorderen. Zo wordt bijvoorbeeld in art. 37 van de Wet op het Notarisambt van 1842 bepaald, dat de notarissen de gebouwde en ongebouwde eigendommen in alle akten, bestemd om in de registers van de bewaringen van de hypotheeken te worden ingeschreven, overgeschreven, vermeld of aangetekend, op straffe van boete moeten aanduiden door de opgave van de gemeente, de sectie en het nummer, waaronder elk perceel bij het kadaster bekend is. Daar de meeste eigendomsoverdrachten van onroerend goed notarieel plegen te geschieden, leidt deze bepaling ertoe, dat vrijwel ieder perceel, dat in eigendom wordt overgedragen, door middel van zijn kadastrale kenmerken dient te worden gespecificeerd (1).

3. Nog ingrijpender zijn de bepalingen inzake hypotheekverlening, opgenomen in het in 1838 ter vervanging van de *Code civil* ingevoerde Burgerlijk Wetboek. In de artt. 1219 en 1231 van dit wetboek is bepaald, dat een te verhypothekeren perceel dient te worden gespecificeerd door middel van zijn kadastrale kenmerken. Laat men dit achterwege, dan is de betrokken hypotheek nietig; een veel strengere sanctie dus dan bij de eigendomsoverdracht van onroerend goed, waar het niet specificeren van een perceel met zijn kadastrale kenmerken slechts tengevolge heeft, dat de betrokken notaris boete oploopt.

Van zeer groot belang is tenslotte nog het feit, dat de bijhouding van het kadaster — anders dan in België — aldus geregeld is, dat zij in hoofdzaak geschiedt aan de hand van gegevens, die uit de in de openbare registers overgeschreven akten van eigendomsoverdracht blijken. Nadat een akte van eigendomsoverdracht in de openbare registers is overgeschreven, verstrekt de ambtenaar, die met de bijhouding van deze registers belast is, de gegevens omtrent de wijziging in de rechtstoestand van het betrokken perceel, welke uit die akte blijken, aan de ambtenaren van het kadaster. Aan de hand van deze gegevens wordt vervolgens het kadaster bijgewerkt.

4. De bovengenoemde bepalingen hebben tengevolge gehad, dat men het kadaster in Nederland spoedig is gaan beschouwen als een instelling, die meer taken heeft te vervullen dan enkel het fungeren als schattingsbasis voor het vaststellen van de aanslagen in de grondbelasting. Steeds meer ging men het kadaster zien als een

---

(1) Tegenwoordig is in Nederland voor een eigendomsoverdracht de notariële vorm zelfs dwingend voorgeschreven. Een uitzondering wordt slechts gemaakt voor zaakwaarnemers met een gevestigde praktijk en hun kinderen (art. 671 a B.W.).

instelling, die bij uitstek kon dienen bij het vaststellen van de ligging en de omgrenzing der verschillende percelen. Met het oog hierop namen de landmeters bij hun werk langzamerhand een veel grotere nauwkeurigheid in acht dan uit zuiver fiscale oogmerken noodzakelijk was en hun streven richtte zich meer en meer op een kadaster, dat in de eerste plaats de eigendomstoestand en de begrenzing der verschillende percelen zo nauwkeurig mogelijk weergaf.

In de loop der tijden is deze ontwikkeling steeds verder voortgeschreden; enerzijds is het Nederlandse kadaster steeds meer een getrouwe afspiegeling geworden van de rechtstoestand der verschillende percelen en anderzijds is de taak, die het Nederlandse kadaster vervult als *bron van informatie voor de zakelijke rechtstoestand van onroerende goederen* steeds belangrijker geworden en is het zwaartepunt van de betekenis van het kadaster in ons maatschappelijk bestel steeds meer bij deze functie komen te liggen. Steeds meer wordt in wetten, wanneer het betreft onroerend goed, voorgeschreven, dat gebruik dient te worden gemaakt van de gegevens, waarover het kadaster beschikt. Zo bepaalt art. 12, 2de lid van de Ontheffingswet, dat ter inzage moet worden gelegd een lijst van de te ontheffen kadastrale percelen met vermelding van hun kadastrale grootte en van de personen, die in de kadastrale legger als eigenaar van die percelen bekend staan. Andere voorbeelden worden gevormd door art. 42 van de Ruilverkavelingswet, waarvan het eerste lid luidt : „Voor het nemen van het besluit tot ruilverkaveling wordt vereist de toestemming hetzij van de meerderheid dergenen, die bij het kadaster als eigenaar bekend staan, hetzij van degenen, die bij het kadastrale register bekend staan als eigenaren van onroerende goederen, welke in kadastrale grootte tesamen meer dan de helft van de kadastrale grootte van het blok uitmaken” en door verschillende artikelen van de Woningwet (oud), het Woningbesluit (oud) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1).

5. De Nederlandse kadastrale wetgeving heeft met deze ontwikkeling geen gelijke tred gehouden. Immers de Wet op de Grondbelasting, waarop het kadaster nog steeds berust, biedt geen enkele waarborg, dat dit zijn taak als bron van informatie voor de zakelijke rechtstoestand der verschillende percelen op behoorlijke wijze zal vervullen.

Zo bevat bijvoorbeeld de kadastrale boekhouding volgens art. 47 van de Wet op de Grondbelasting uitsluitend de namen van hen,

---

(1) De Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangt de oude, medio 1965 vervallen Woningwet en het Woningbesluit voorzover daarin onderwerpen als uitbreidingsplannen, enz. worden geregeld. Deze wet zal nog meer als de oude Woningwet en het Woningbesluit dat deden, gebruik maken van en verwijzen naar de gegevens, welke het kadaster oplevert. De nieuwe Woningwet zal zich meer met de eigenlijke bouwvoorschriften bezig houden.

die het genot van een perceel hebben krachtens bezit of enig ander zakelijk recht (als belastingplichtig volgens deze wet geldt degene, die het genot heeft van onroerend goed), terwijl de hedendaagse maatschappij een kadaster eist, dat de eigenaren en andere zakelijk gerechtigden van onroerende goederen administreert, ongeacht of zij daarvan al of niet het genot hebben.

Voorts geeft art. 21 van de Wet op de Grondbelasting een indicatie omtrent de nauwkeurigheid, waaraan de kadastrale gegevens hebben te voldoen. Deze nauwkeurigheid, die stellig wel voldoet voor fiscale doeleinden — de schattingen voor de grondbelasting laten een onnauwkeurigheidsmarge toe van 10 % — is voor grote delen van ons land beslist onvoldoende, wanneer het gaat om behartiging van andere maatschappelijke belangen. Terecht nemen dan ook de landmeters, zoals hierboven reeds is uiteengezet, bij hun werk een veel groter nauwkeurigheid in acht dan waartoe zij op grond van de wet verplicht zijn. Ook de op de Wet op de Grondbelasting berustende *Algemene Instructie regelende de Dienst van het Kadaster*, waarin het kadaster nader geregeld wordt, stelt veel strengere nauwkeurigheidseisen dan de Wet op de Grondbelasting zelf.

Tenslotte is de beroepsregeling, zoals de Wet op de Grondbelasting die kent, hoogst onbevredigend voor het reclameren tegen fouten van de kadastrale administratie. Nog afgezien van het feit, dat de mogelijkheid tot reclameren, overeenkomstig de Wet op de Grondbelasting is ingegeven door de behoefte, dat belanghebbenden kunnen opkomen tegen een te hoge aanslag in de grondbelasting, terwijl in kadastrale aangelegenheden in feite alleen diegene pleegt te reclameren, die van oordeel is, dat hij volgens het kadaster te weinig op naam heeft, — m.a.w. te weinig grondbelasting betaalt, — ontbreekt in genoemde wet geheel de mogelijkheid tot reclameren tegen een onjuiste tenaamstelling.

6. Het bovenstaande heeft er toe geleid, dat er langzamerhand een streven is ontstaan om het kadaster een betere wettelijke grondslag te geven. Vooral de landmeters hebben zich hiervoor sterk beijverd. De landmeters immers ondervinden de meeste hinder van een wetgeving, die het kadaster nog steeds formeel blijft beschouwen als een hulpmiddel tot het vaststellen van de aanslagen in de grondbelasting, de vele taken, die deze instelling daarnaast nog heeft, volkomen verwaarloost en een hinderpaal in de weg stelt aan hun streven het kadaster te maken tot een nauwkeurige bron van informatie voor de ligging, grootte, omgrenzing en zakelijke rechtstoestand der verschillende percelen.

In 1946 werd met het oog hierop door het bestuur van de Vereniging voor Kadaster en Landmeetkunde een Studiecommissie ingesteld, de *Studiecommissie voor Reorganisatie van de Kadastrale Dienst*, die tot taak kreeg te onderzoeken, in welk opzicht de be-

staande kadastrale organisatie voor verbetering vatbaar was. Haar bevindingen legde deze Studiecommissie neer in een tweetal voorstellen voor wetsontwerpen: een ontwerp voor een Kadasterwet, regelende de wettelijke grondslag van het kadaster en van de openbare registers, die de Studiecommissie wegens hun nauwe samenhang in één wet wenste geregeld te zien, en het ontwerp van een Hermetingswet, inhoudende een procedure om langs een betrekkelijk eenvoudige wet tot vernieuwing van de openbare registers en het kadaster te komen, daarbij uitgaande van de procedure, die voor ruilverkaveling gold (1).

7. Op deze ontwerpen heeft de bij Koninklijk Besluit van 12 augustus 1957 ingestelde *Staatscommissie inzake het Kadaster* voortgebouwd, en in haar in 1964 uitgebrachte Rapport, een Ontwerp Kadasterwet neergelegd.

Art. 2, 1ste lid van dit wetsontwerp luidt:

„Er is een Rijksdienst, die mede in het belang van de rechtszekerheid tot taak heeft:

a) het houden van de openbare registers bestemd tot inschrijving van akten tot levering van en vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken.

b) het vervaardigen en bijhouden van kadastrale kaarten, daaraan ten grondslag liggende bescheiden en kadastrale registers, die gezamenlijk de rechtstoestand en de gesteldheid van de onroerende zaken volgens de bij de Rijksdienst bekende gegevens weergeven.”

Reeds thans vormen de openbare registers als bedoeld in art. 671 Burgerlijk Wetboek een onverbreekelijk geheel met het kadaster. Zijn gegevens over de wijzigingen in de zakelijke rechtstoestand der verschillende percelen verkrijgt het kadaster namelijk grotendeels uit de in deze openbare registers overgeschreven stukken. Omgekeerd vormen de kadastrale registers tegenwoordig het middel om de openbare registers met vrucht te kunnen raadplegen. Door deze wisselwerking is het uit organisatorisch oogpunt voor de hand liggend, dat één Rijksdienst de zorg heeft voor de openbare registers en voor de kadastrale kaarten en registers. Hoe deze *Rijksdienst* zal worden ingericht is niet in het Ontwerp Kadasterwet zelf geregeld, doch in een nog te ontwerpen Algemene Maatregel van Bestuur.

8. Naast de instelling van een Rijksdienst van het kadaster voorziet het ontwerp Kadasterwet in de instelling van een adviescollege, *Kadasterraad* geheten. Dit college zal tot taak krijgen de Minister, onder wiens departement de Rijksdienst van het kadaster in de toe-

---

(1) Deze wetsontwerpen zijn opgenomen in het Rapport van de Studiecommissie, dat is gepubliceerd in de 63<sup>e</sup> jaargang (1947) van het *Tijdschrift voor Kadaster en Landmeetkunde*.

komst zal ressorteren, desgevraagd of uit eigen beweging te adviseren omtrent vraagstukken in verband met de inhoud en de toepassing van de wetten, de openbare registers, het kadaster en omtrent andere, hiermede verband houdende aangelegenheden, zoals de tot de uitvoering van ruilverkavelingen aan de Rijksdienst van het kadaster op te dragen taak en de regeling van de samenwerking tussen de Rijksdienst en niet kadastrale landmeetkundige diensten en instellingen. De leden van dit adviescollege zullen worden benoemd in overleg met de verschillende Departementen, de Broederschap der Notarissen in Nederland, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, enz. (1).

9. In Hoofdstuk I van het Ontwerp Kadasterwet worden de openbare registers en de formaliteiten van de inschrijving nader geregeld. De term *inschrijving* is gekozen in verband met het Ontwerp Burgerlijk Wetboek. In dit ontwerp beoogt men namelijk een einde te maken aan het bestaande verschil tussen de overschrijving van akten van eigendomsoverdracht en de inschrijving van borderellen van hypotheekakten. Thans vindt een eigendomsoverdracht plaats door het overschrijven van een afschrift van de akte van eigendomsoverdracht in het register van overschrijving of register hypotheek nr. 4. Hypotheekverlening vindt plaats door het inschrijven van een zogenaamd borderel, een beredeneerd uittreksel uit de hypotheekakte in een afzonderlijk register, het register van inschrijving of register hypotheek nr. 3 geheten. Deze twee registers willen de samenstellers van het Ontwerp Burgerlijk Wetboek samensmelten tot één register, *register van inschrijving* genaamd, waarin alle eigendomsoverdrachten van en de vestiging, overdracht of afstand van zakelijke genots- en zekerheidsrechten op onroerende goederen dienen te worden gepubliceerd door het ter inschrijving aanbieden van de akte, waarbij dit geschiedt. Op deze wijze zal definitief worden gebroken met de formele en materiële geschillen, die thans bestaan tussen het vestigen van een beperkt zakelijk genotsrecht en het vestigen van het recht van hypotheek op een onroerend goed (2).

Zover als het Ontwerp Burgerlijk Wetboek gaat het Ontwerp Kadasterwet niet. Wel worden blijkens art. 4 van dit wetsontwerp de registers van overschrijving en van inschrijving samengevoegd tot één register, register van inschrijving geheten en wordt in plaats van de termen over- en inschrijving de term inschrijving gebezigd, doch het eigenlijke verschil tussen de over- en de inschrijving blijft gehandhaafd.

---

(1) Art. 3 Ontw. Kadasterwet.

(2) Op het voor en tegen van het opheffen van dit verschil zal in dit artikel niet nader worden ingegaan.

Blijkbaar heeft de Staatscommissie inzake het Kadaster zich niet bevoegd geacht tot een dusdanige drastische ingreep in het bestaande recht en heeft zij zich beperkt tot een aanpassing van de terminologie van het Ontwerp Kadasterwet aan die van het Ontwerp Burgerlijk Wetboek, opdat de door haar ontworpen Kadasterwet bij de invoering van het Ontwerp Burgerlijk Wetboek reeds zoveel mogelijk daarbij aan zal sluiten en niet opnieuw gewijzigd behoeft te worden (1).

In art. 5 van het Ontwerp Kadasterwet worden de formaliteiten van de inschrijving geregeld. De inschrijving in de openbare registers zal geschieden door het op de dag van de aanbidding in het dagregister boeken van de in te schrijven akten alsmede door het in bewaring nemen van een eensluidend verklaard afschrift van deze bescheiden. Dit afschrift kan eventueel worden vervangen door een mechanische reproductie van het ter inschrijving aangeboden stuk. In grote trekken is dit een zelfde regeling als nu reeds bestaat ten aanzien van de over- en inschrijving van transport- en hypotheekakten (2).

10. Onder het huidige recht heeft de hypotheekbewaarder het recht om, als aan de hierboven genoemde voorschriften niet voldaan is, de inschrijving te weigeren. In art. 8 van het Ontwerp Kadasterwet wordt deze bevoegdheid belangrijk uitgebreid. Behalve bij het niet nakomen van art. 5 mag de hypotheekbewaarder een inschrijving weigeren :

- a) indien een akte tot levering van onroerende zaken of tot vestiging van zakelijke rechten op onroerende zaken niet notarieel is verleden ;
- b) wanneer uit een in te schrijven uittreksel niet de toestemming der partijen, om de inschrijving bij dat uittreksel te doen geschieden, blijkt ;
- c) wanneer in de in te schrijven bescheiden de onroerende zaken niet met de kadastrale aanduiding zijn vermeld, tenzij in plaats van deze kadastrale aanduiding een omschrijving van de onroerende zaken is opgenomen met de bepaling, dat voor deze omschrijving in de plaats zal treden de door de Rijksdienst aan deze zaken te geven kadastrale aanduiding (3).

De onder a en b opgesomde weigeringsgronden voorzien in een leemte in onze huidige wetgeving. Wordt thans aan de hier bedoelde vormvoorschriften niet voldaan, dan is de betrokken eigendoms-overdracht nietig. De overschrijving van dergelijke nietige eigendoms-overdrachten in de openbare registers kan echter tot nu toe in verband

---

(1) *Rapport Staatscommissie inzake het kadaster*, blz. 60 (Toelichting op art. 1 Ontw. Kadasterwet).

(2) *Rapport Staatscommissie inzake het kadaster*, blz. 62 (Toelichting op art. 5 Ontw. Kadasterwet). Zie ook art. 1 van de Wet van 28 februari 1947, *Staatsblad*, H 66.

(3) Art. 8 *ad a en c* Ontw. Kadasterwet.

met de lijdelijkheid van de hypotheekbewaarder niet worden geweigerd. Aan deze toestand willen de samenstellers van het Ontwerp Kadasterwet een eind maken. Nieuw is de onder c opgesomde weigeringsgrond. Ook thans worden in transportakten de te leveren percelen bij voorkeur gespecificeerd door middel van de kenmerken, waaronder zij bij het kadaster bekend staan. Doet men dit echter niet, dan is de betrokken eigendomsoverdracht desondanks volkomen geldig. Hoogstens loopt de notaris, die nagelaten heeft een te leveren perceel aldus te specificeren, de kans om met maximaal tien gulden beboet te worden. Verkrijgt het Ontwerp Kadasterwet kracht van wet, dan zal een dergelijk verzuim een reden vormen voor de hypotheekbewaarder om de betrokken inschrijving te weigeren.

11. Van nog groter belang is het voorschrift, dat in ter inschrijving aangeboden stukken het onroerend goed in principe niet meer als een gedeeltelijk kadastraal perceel mag worden aangeduid. Deze regel is opgenomen, omdat de aanduiding van een onroerend goed als een gedeeltelijk kadastraal perceel in de praktijk vaak zeer veel te wensen overlaat en meestal geen voldoende scherpe aanduiding van de grenzen van het object bevat. Door de hypotheekbewaarder de bevoegdheid te geven om de inschrijving van akten, waarin het onroerend goed niet als een geheel kadastraal perceel is aangeduid, te weigeren, bereikt men, dat partijen, die een gedeelte van een kadastraal perceel beogen te vervreemden of hypothecair te bezwaren, vooraf opmeting hiervan dienen aan te vragen bij het kadaster met het verzoek het betrokken perceelgedeelte een afzonderlijk kadastraal nummer te geven (1).

In bepaalde gevallen kan het echter bezwaren opleveren, dat vóór een eigendomsoverdracht zijn beslag kan vinden eerst een opmeting door het kadaster moet worden uitgevoerd, nl. wanneer zeer veel spoed is vereist. Voor deze gevallen dient de ontsnappingsclausule, dat in een transportakte ook kan worden volstaan met een nadere omschrijving van het te leveren perceelgedeelte mits is bepaald, dat voor deze omschrijving te zijner tijd in de plaats zal treden de door de Rijksdienst van het Kadaster aan het betrokken perceelgedeelte te geven kadastrale aanduiding. Aldus worden de moeilijkheden, die thans bij de eigendomsoverdracht van een gedeeltelijk kadastraal perceel kunnen optreden, voorkomen zonder dat men behoeft te wachten tot dat de landmeter zijn werk verricht heeft (2).

De inrichting en de bijhouding van de openbare registers worden

---

(1) *Rapport Staatscommissie inzake het kadaster*, blz. 62 (Toelichting op art. 8 Ontw. Kadasterwet).

(2) *Rapport Staatscommissie inzake het kadaster*, blz. 63 (Toelichting op art. 8 Ontw. Kadasterwet). Zie ook blz. 25 van dit Rapport.



niet in het Ontwerp Kadasterwet zelf geregeld. Art. 4 van dit wetsontwerp laat de regeling hiervan over aan een afzonderlijke Algemene Maatregel van Bestuur. Het voordeel hiervan is, dat een dergelijke Algemene Maatregel van Bestuur gemakkelijker aan nieuwe ontwikkelingen en omstandigheden kan worden aangepast dan een wet.

12. De Staatscommissie inzake het kadaster heeft zich er over bezonnen, welke betekenis aan de op de hierboven beschreven wijze in de openbare registers gepubliceerde gegevens moet worden toegekend. Zij heeft zich daarbij op het standpunt geplaatst, dat handhaving van het zogenaamde negatieve stelsel wenselijk moet worden geacht, nu de Tweede Kamer der Staten-Generaal, bij de beantwoording van het eerste vraagpunt, dat haar werd voorgelegd ter voorbereiding van het ontwerp van een nieuw Burgerlijk Wetboek, te kennen heeft gegeven, dat niet op een geheel ander systeem van grondboekhouding dient te worden overgegaan. Het huidige negatieve stelsel, waarbij de publikatie van een akte in de openbare registers slechts een der voorwaarden is om de eigendomsoverdracht te bewerkstelligen en dus niet het bewijs vormt, dat de betrokken eigendomsoverdracht rechtsgeldig heeft plaats gevonden, blijft dus onverkort gehandhaafd (1).

Met het negatieve stelsel hangt nauw samen het beginsel van de zogenaamde lijdelijkheid van de hypotheekbewaarder. Het beginsel van de lijdelijkheid van de hypotheekbewaarder houdt in, dat deze de in- en overschrijving van akten in de openbare registers verricht zonder zich er van te vergewissen of de in- of overschrijving tot het gewenste rechtsgevolg zal leiden. Ook dit beginsel wenst de Staatscommissie inzake het kadaster onverkort te handhaven. Wel wordt in het Ontwerp Kadasterwet, zoals hierboven is besproken, aan de hypotheekbewaarder in een aantal gevallen de bevoegdheid toegekend om een inschrijving te weigeren, doch deze weigering geschiedt altijd op grond van uiterlijke vormgebreken van de in te schrijven akte. Ook wanneer het Ontwerp Kadasterwet kracht van wet zal hebben verkregen zal de hypotheekbewaarder geen onderzoek mogen instellen, of de in de in te schrijven akte neergelegde rechtshandeling al dan niet rechtsgeldig is.

13. De regeling van de inrichting en de bijhouding van het kadaster is opgenomen in de Hoofdstukken II en III van het Ontwerp Kadasterwet. Ook hier bevat het Ontwerp Kadasterwet geen uitputtende regeling. In de artikelen 11, 12, 2de lid en 13, 2de lid wordt de regeling van deze materie overgelaten aan de minister,

---

(1) Rapport Staatscommissie inzake het kadaster, blz. 21.

onder wie in de toekomst de Rijksdienst van het kadaster zal ressorteren. Een meer gedetailleerde uitwerking van deze materie in de wet heeft enerzijds het nadeel, dat men daardoor allerlei technische begrippen zoals kaartschaal en projectiemethode in de wet zou moeten introduceren, terwijl anderzijds het gevaar ontstaat, dat men daardoor te weinig ruimte laat voor de aanpassing van de kadastrale kaarten en registers aan nieuwe technische mogelijkheden en maatschappelijke desiderata. Met het oog hierop heeft de Staatscommissie inzake het Kadaster zelfs de regeling bij ministeriële beschikking verkozen boven die bij Algemene Maatregel van Bestuur, zoals dat bij de openbare registers het geval is (1).

Opmerkenswaard is het feit, dat het Ontwerp Kadasterwet breekt met het verouderde beginsel, dat de kadastrale registers uitsluitend aangeven aan wie op grond van de Wet op de Grondbelasting een aanslag moet worden opgelegd. Art. 10 van het Ontwerp Kadasterwet bepaalt terecht, dat de kadastrale registers bevatten :

- 1) De namen en andere gegevens van hen, die volgens de bij de Rijksdienst bekende gegevens, het recht van eigendom, opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik of bewoning en beklemming hebben.
- 2) De aard van de hierboven *sub* 1 genoemde zakelijke rechten.
- 3) De kadastrale aanduiding en de grootte van de onroerende zaken, zoals deze door de Rijksdienst zijn vastgesteld.

Uit dit alles blijkt duidelijk, dat na het van kracht worden van het Ontwerp Kadasterwet het kadaster niet meer in de eerste plaats zal zijn een middel om de hoegrootheid van de aanslagen in de grondbelasting te kunnen vaststellen, maar in de eerste plaats zal dienen als bron van gegevens omtrent de rechtstoestand van de grond. Aan de anomalie, dat het kadaster *de facto* wordt gebruikt en geldt als zulk een kenbron, terwijl het *de jure* nog steeds wordt behandeld als een middel tot het vaststellen van de belastingaanslagen, zal dan een einde zijn gekomen.

14. Ook de kadastrale *beroepsprocedure* wordt in het Ontwerp Kadasterwet belangrijk verbeterd. Tot dusverre was deze procedure, zoals hierboven reeds is uiteengezet, uitsluitend geregeld als een middel, om op te komen tegen het feit, dat men in de kadastrale registers te veel op naam krijgt en daardoor te veel aan grondbelasting moet betalen terwijl men de kadastrale *beroepsprocedure* bijna steeds instelt, als men in de kadastrale registers te weinig op naam heeft gekregen. Het fiscale karakter van de huidige kadastrale *beroepsprocedure* blijkt uit het feit, dat men van de uitspraak van de ambtenaar van het kadaster, die in eerste instantie in deze kwesties uit-

---

(1) *Rapport Staatscommissie inzake het kadaster*, blz. 63 (Toelichting op art. 9 Ontw. Kadasterwet).

spraak doet, in beroep moet gaan bij de belastingkamer van het gerechtshof! Ook de regel, dat als een nieuwe opmeting van het betrokken perceel of de betrokken grens noodzakelijk is, de kosten van deze opmeting ten laste van de betrokken perceeleigenaar komen, als de gevonden afwijking beneden een bepaalde limiet blijft, past niet meer bij een kadaster, dat als eerste taak heeft om zo nauwkeurig mogelijk de rechtstoestand en de grenzen der verschillende percelen aan te geven.

De regeling van de kadastrale beroepsprocedure is opgenomen in Hoofdstuk III van het Ontwerp Kadasterwet. Treedt in de rechtstoestand de grootte of de kadastrale aanduiding van een perceel een verandering op dan zendt de Rijksdienst aan hen, die in de kadastrale registers voor en na de toepassing van deze veranderingen zijn vermeld als zakelijk gerechtigden ten aanzien van dit perceel, bij aangekend schrijven een kennisgeving der plaatsgevonden verandering. Is een van hen van mening, dat deze veranderingen ten onrechte of onjuist zijn aangebracht, dan kan hij binnen twee maanden na dagtekening van de kennisgeving een bezwaarschrift indienen bij de daartoe aangewezen ambtenaar van de Rijksdienst. Is hij het ook met de beslissing van de ambtenaar van de Rijksdienst niet eens, dan kan hij binnen een maand na de dagtekening van diens beslissing aan de arrondissementsrechtbank verzoeken om aanvulling, wijziging of tenietdoening van de boven vermelde veranderingen. Van de uitspraak van de arrondissementsrechtbank kan men weer in cassatie gaan bij de Hoge Raad (1).

15. In Hoofdstuk IV van het Ontwerp Kadasterwet wordt de vernieuwing van de openbare registers en van het Kadaster geregeld. Deze vernieuwing heeft ten doel om in vroegere tijden onnauwkeurig opgestelde of in de loop der tijden onnauwkeurig geworden kaarten en registers door betere te vervangen. Men denke slechts aan de in de vorige eeuw opgestelde kadastrale plans en registers, die slechts met het oog op de heffing van de grondbelasting zijn opgesteld en die thans, nu het kadaster in de eerste plaats dient om de eigendoms-toestand van de grond te leren kennen, ten enen male te kort schieten. Reeds thans vinden af en toe hermetingen van onnauwkeurig geworden gedeelten van het kadaster plaats. De hierbij gevolgde procedure heeft echter het bezwaar, dat de belanghebbenden niet kunnen worden gedwongen om bestaande grens- en andere geschillen bij te leggen en om de bestaande onzekerheden op te heffen. Ondanks de moeite en de kosten, die men thans aan de verbetering van het kadaster besteedt zal men dus niet kunnen voorkomen, dat perceel-eigenaren, doordat zij over hun geschillen geen overeenstemming

---

(1) Art. 14 en 15 Ontw. Kadasterwet. Ook in het Ontwerp Kadasterwet ontbreekt echter de mogelijkheid om in beroep te komen tegen een bestaande onjuiste tenaamstelling.

kunnen of willen bereiken of doordat zij eenvoudig aan de oproep van de landmeter om aan de hermeting mee te werken, geen gehoor geven, aan de daarbij bereikte resultaten grote afbreuk doen.

In deze leemte in onze huidige kadastrale wetgeving voorziet de in Hoofdstuk IV van het Ontwerp Kadasterwet geregelde kadastrale *vernieuwingsprocedure*. Deze vernieuwingsprocedure is ontleend aan de in Nederland geldende ruilverkavelingsprocedure. Bij iedere ruilverkaveling wordt een lijst van rechthebbenden vastgesteld, die wanneer zij wordt overgeschreven in de openbare registers, titelzuiverende werking heeft, d.w.z. dat de rechten, die op deze lijst zijn omschreven en toegekend, niet meer betwist kunnen worden. Intussen bevat de Nederlandse Ruilverkavelingswet waarborgen, dat deze vaststelling niet definitief kan worden, zonder dat belanghebbenden gelegenheid hebben gehad hun bezwaren ertegen kenbaar te maken. Maken zij hiervan gebruik, dan wordt een daaruit voort-spruitend geschil beslist door de rechter (1).

16. De door de Staatscommissie inzake het kadaster voorgestelde kadastrale vernieuwingsprocedure berust op hetzelfde principe. De beslissing, of in een bepaald gebied een kadastervernieuwing zal plaats vinden berust bij de Minister, onder wiens departement het kadaster ressorteert. Besluit de Minister, dat er in een bepaald gebied een dergelijke vernieuwing zal plaats vinden, dan wordt allereerst nagegaan of de vernieuwing zich zal beperken tot de kadastrale kaarten en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden dan wel mede zal omvatten een vernieuwing van de kadastrale registers (2). Wordt tot dit laatste besloten, dan roept de landmeter, die de vernieuwing moet uitvoeren, bij aangetekend schrijven de in de kadastrale registers als zodanig bekendstaande eigenaren, erfpachters, opstallers, bekleemde meiers, vruchtgebruikers en houders van het recht van gebruik en bewoning, alsmede de in de openbare registers vermelde hypothecaire schuldeisers en beslagleggers, wier inschrijvingen niet zijn doorgehaald, op, om op een door hem bepaalde dag ter plaatse inlichtingen te verstrekken over hun rechten en over het verloop van de grenzen hunner percelen. Daarnaast legt de burgemeester van de gemeente, waarbinnen het aangewezen gebied ligt, een kennisgeving van de voorgenomen kadastervernieuwing en een kaart van het betrokken gebied op het gemeentehuis ter inzage, welke terinzagelegging op de daarvoor voorgeschreven wijze bekend wordt gemaakt (3).

---

(1) Voor een korte uiteenzetting van de Nederlandse ruilverkavelingsprocedure raadplege men: ASSER-BEEKHUIS, *Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht*, II, *Zakenrecht*, (Algemeen Deel), blz. 240-244.

(2) Art. 16 Ontw. Kadasterwet.

(3) Art. 17 en 18 Ontw. Kadasterwet.

Op de door de landmeter bepaalde dag verschijnen de opgeroepen op het terrein en verstreken hem de nodige inlichtingen over de aard en de omvang van hun rechten en over het verloop van de grenzen van hun percelen. Aan de hand van deze inlichtingen en aan de hand van de bestaande kadastrale gegevens vervaardigt de landmeter de nieuwe kadastrale plans. Vervolgens stelt hij een zo volledig mogelijke lijst van rechthebbenden op en beschrijft daarin de aard van ieders recht (1).

Zijn de kadastrale plans en de lijst van rechthebbenden voltooid, dan legt de landmeter ze gedurende twee weken ter inzage op een plaats binnen de gemeente, waarin het aangewezen gebied is gelegen. Deze terinzagelegging maakt hij op de daarvoor voorgeschreven wijze bekend en deelt haar voorts bij aangetekend schrijven mee aan alle op de lijst vermelde rechthebbenden, aan hen, die wel in de kadastrale of de openbare registers, doch niet op de lijst als zodanig voorkomen, aan hen, die aanspraken doen gelden en aan de hypothecaire schuldeisers en de beslagleggers. Deze terinzagelegging doet een termijn van vier weken ingaan, binnen welke iedere belanghebbende tegen de kadastrale plans en tegen de lijst van rechthebbenden bezwaren kan indienen (2).

Is de gestelde termijn van vier weken verstreken, dan wordt de lijst van rechthebbenden, voorzover daar tegen geen bezwaren zijn ingediend, in de openbare registers ingeschreven. Door deze inschrijving komen de op de lijst vermelde rechten en rechthebbenden alsmede het verloop der perceelgrenzen onherroepelijk vast te staan tegenover degenen, aan wie van de terinzagelegging bij aangetekend schrijven mededeling is gedaan. Tegenover hen, die geen mededeling hebben gekregen, worden de op de lijst vermelde rechten en rechthebbenden alsmede het verloop der perceelgrenzen geacht vast te staan behoudens het bewijs van het tegendeel (3).

17. De gedeelten van de lijst van rechthebbenden, waartegen wel bezwaren zijn ingediend, worden eerst ingeschreven, als tussen de belanghebbenden overeenstemming is bereikt of als in het tussen hen bestaande geschil een rechterlijk gewijsde bestaat. Allereerst

---

(1) Art. 19 Ontw. Kadasterwet. In afwijking van de ruilverkavelingsprocedure wordt geen onderzoek ingesteld naar de bestaande hypotheek, omdat vernieuwing van hypothecaire gegevens bij een afzonderlijke wet zal geschieden. Wel worden de hypothecaire schuldeisers evenals de beslagleggers, althans voorzover zij uit de hypothecaire registers bekend zijn, voor de plaatsopneming opgeroepen teneinde hen in de gelegenheid te stellen kennis te maken van de omvang van de onroerende zaak, die het object van hun recht uitmaakt (*Rapport Staatscommissie van 1957, Bijlage 3a*, blz. 65 (Toelichting op art. 18, 19 en 20 Ontw. Kadasterwet).

(2) Art. 20 en 21 Ontw. Kadasterwet.

(3) Art. 22 en 23 Ontw. Kadasterwet. Voor hypotheekhouders en beslagleggers heeft het inschrijven van de lijst, waarop hun rechten niet zijn vermeld, alleen tot gevolg, dat de grenzen van de percelen, waarop hun rechten rusten, hetzij onherroepelijk, hetzij behoudens tegenbewijs komen vast te staan.

tracht de landmeter over de ingediende bezwaren overeenstemming te bereiken. Gelukt hem dat niet, dan worden degenen, die de bezwaren hebben ingediend alsmede de op de lijst van rechthebbenden voorkomende belanghebbenden bij die bezwaren bij aangetekend schrijven opgeroepen om voor een tot dat doel door de arrondissementsrechtbank benoemde rechter-commissaris te verschijnen. Deze rechter-commissaris, daarbij ingelicht door de landmeter, onderzoekt de ingediende bezwaren en tracht het tussen de belanghebbenden bestaande geschil te beslechten. Zijn de belanghebbenden niet tot overeenstemming te brengen, dan verwijst hij hen, voor zover zij hun geschil niet reeds zelf aanhangig hebben gemaakt, naar een door hem te bepalen zitting van de arrondissementsrechtbank. Van de uitspraak van de arrondissementsrechtbank kunnen zij in hoger beroep gaan bij het gerechtshof terwijl van 's hofs uitspraak weer beroep in cassatie mogelijk is bij de Hoge Raad. Op de hierbij te volgen procesgang zijn de bepalingen van het eerste boek van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van toepassing (1).

Blijft de kadastrernieuwing beperkt tot de kadastrale plans en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden — het zogenaamde veldwerk — dan wordt dezelfde procedure gevolgd, met dien verstande, dat de landmeter, evenals bij de thans in Nederland vigerende vernieuwingsprocedure, zich beperkt tot het (opnieuw) vaststellen van de kadastrale grenzen en tot het verwerken van deze grenzen in de nieuwe kadastrale plans. De in het Ontwerp Kadasterwet voorgestelde procedure biedt echter het voordeel, dat de hermetingen geen hinder ondervinden van perceeleigenaren, die geen aanwijzingen wensen te geven omtrent de ligging van de grenzen hunner percelen of een bestaande grenstwist niet willen bijleggen, waardoor het verloop van vele grenzen niet definitief kan worden vastgesteld.

18. In Hoofdstuk V van het Ontwerp Kadasterwet worden tenslotte enige slot- en overgangsbepalingen behandeld. In art. 30 wordt bepaald, dat de zakelijk gerechtigden en de gebruikers van percelen verplicht zijn te dulden, dat op hun terreinen landmeetkundige werkzaamheden ten behoeve van het kadaster worden verricht. Eventueel door deze werkzaamheden veroorzaakte schade wordt uit 's Rijks kas vergoed.

De overige artikelen van dit hoofdstuk behelzen voornamelijk afschaffing van enige wetten en wetsartikelen, die bij de invoering van de nieuwe Kadasterwet overbodig of ongewenst zijn geworden en de aanpassing van de Wet op de Grondbelasting aan de nieuwe Kadasterwet. Deze aanpassing is noodzakelijk, omdat het kadaster, zoals dat in het Ontwerp Kadasterwet geregeld is, een zelfstandige

---

(1) Art. 24 t/m 28 alsmede art. 22, 2de lid en 23 Ontw. Kadasterwet.

instelling wordt en dus formeel ophoudt een instelling te zijn, die gegrondvest op de Wet op de Grondbelasting, alleen dient om de door de belastingplichtigen te betalen grondbelasting te kunnen vaststellen (1).

19. Maakt men een vergelijking tussen het Belgische en het Nederlandse kadaster, dan ziet men, dat het Nederlandse zich in de loop der tijden ontwikkeld heeft tot een instelling, die in de eerste plaats tot taak heeft een kenbron te zijn voor de rechtstoestand van de grond, terwijl het Belgische kadaster, hoewel het zich ook in die richting ontwikkeld heeft, toch in de eerste plaats tot taak heeft om als schattingsbasis te dienen voor het vaststellen van de grondbelasting. Deze geheel verschillende ontwikkelingsgang van een instelling, die in beide landen is voortgekomen uit het Napoleontische belastingkadaster, moet mijns inziens aan drie factoren worden toegeschreven.

In de eerste plaats komt in Nederland de eigendomsoverdracht van een perceel tot stand door het overschrijven van een daartoe strekkende akte in de openbare registers, terwijl in België de eigendomsoverdracht reeds tot stand komt door de blote obligatoire overeenkomst tot eigendomsoverdracht. Wel dient ook in België de eigendomsoverdracht in de openbare registers te worden gepubliceerd, doch deze publikatie dient alleen om de betrokken eigendomsoverdracht ook tegenover derden te doen werken. En zelfs deze publikatie bestond oorspronkelijk niet. Het is begrijpelijk, dat onder vigeur van een dergelijk stelsel van publikatie men veel minder geneigd was de grondboekhouding te vervolmaken dan in Nederland, waar de overschrijving een *conditio sine qua non* is voor het tot stand komen van de eigendomsoverdracht (2).

20. Veel belangrijker is het feit, dat het kadaster in België zijn gegevens niet zoals in Nederland voornamelijk ontleent aan de in de openbare registers gepubliceerde akten, doch aan de registers van de dienst der registratie. Wordt een akte, waaruit de eigendomsoverdracht van een perceel blijkt, geregistreerd, dan geeft de inspecteur der registratie de daaruit blijkende gegevens over de eigendoms-toestand van dit perceel door aan het kadaster. Hieruit blijkt duidelijk,

---

(1) Art. 31 t/m 33 Ontw. Kadasterwet.

(2) Heden ten dage kan men er zeker van op aan, dat iedere eigendomsoverdracht van een perceel ook in België in de openbare registers wordt gepubliceerd. Iemand, die dit na zou laten, loopt nl. het grote risico dat de verkoper het reeds verkochte perceel nogmaals verkoopt. Het feit dat het betrokken perceel reeds eerder is verkocht, kan in dat geval aan de tweede koper — mits deze te goeder trouw is — niet worden tegengeworpen. Niet-publikatie brengt dus het gevaar van rechtsverlies met zich mee. Het hierboven gesignaleerde nadeel dat het Belgische stelsel van eigendomsoverdracht teweegbrengt, slaat daarom vooral op toestanden, bestaande in het verleden, die echter tot op heden hun nawerking doen gevoelen.

dat het kadaster in België veel meer op fiscale leest geschoeid is dan in Nederland; het ene fiscale orgaan, de dienst der registratie geeft aan het ander fiscale orgaan, het kadaster, gegevens door ten-einde tot een juiste heffing van de grondbelasting te kunnen komen. Niet voor niets heet de grondbelasting in België ook wel kadastrale belasting!

21. Tenslotte brengt de wijze, waarop het Belgische kadaster wordt bijgehouden, met zich mee, dat er niet die nauwe band tussen kadaster en openbare registers is ontstaan, die daartussen in Nederland bestaat. Doordat in Nederland het kadaster voornamelijk aan de hand van gegevens, die uit de openbare registers blijken, wordt bijgehouden, hebben zich openbare registers en kadaster zich tot één administratief geheel kunnen ontwikkelen, een ontwikkeling, die haar voleinding vindt in de in het Ontwerp Kadasterwet voorgestelde Rijksdienst van het kadaster.

22. Door de hierboven genoemde factoren heeft het Belgische kadaster niet die ontwikkeling doorgemaakt als het Nederlandse. Desondanks is ook in België sinds lange tijd een streven gaande, om van het kadaster meer te maken dan zuiver een middel tot vaststelling van aanslagen in de grondbelasting. Dank zij dit streven is ook het Belgische kadaster thans een instelling, die meer en meer een taak gaat krijgen als bron van gegevens over de rechtstoestand van de grond.

Naar mijn mening zal het Belgische kadaster nog meer in die richting gestuwd worden, als men er toe overging om het, evenals dat in het Ontwerp Kadasterwet voor het Nederlandse kadaster wordt voorgesteld, tesamen met de openbare registers onder te brengen bij een zelfstandige Rijksdienst en als men tevens de bijhouding van het kadaster zou doen geschieden aan de hand van uit de openbare registers blijkende gegevens omtrent veranderingen in de rechtstoestand der verschillende percelen. Op deze wijze zal men ook het Belgische kadaster kunnen maken tot een instelling, die in de eerste plaats tot taak heeft inlichtingen te verschaffen omtrent de rechtstoestand van de grond en de ligging der grenzen der verschillende percelen. Bevreesd, dat het kadaster wegens onnauwkeurige en alleen op de behoeften van de fiscus afgestemde bijhouding in het verleden hiervoor ongeschikt zal zijn, behoeft men niet te zijn; de ervaring in andere landen leert, dat een kadaster zich in een dergelijk geval langzamerhand aanpast aan de gewijzigde omstandigheden en met steeds grotere zorgvuldigheid wordt opgesteld, verbeterd en bijgehouden.



## SOMMAIRE

### LE CADASTRE AUX PAYS-BAS

Le cadastre néerlandais a été introduit, comme son homologue belge, à l'époque napoléonienne afin de pouvoir fixer l'assiette de l'impôt cadastral. A la différence de la Belgique cependant, il s'est développé au cours des temps pour devenir une institution ayant comme première tâche de servir de source de renseignements sur la situation juridique du sol. Ce développement doit être imputé principalement au fait que, dès son introduction en 1832, le cadastre a immédiatement été intégré dans le transfert de la propriété immobilière, ce qui lui a conféré une tâche sortant des limites de sa fonction originelle. Cette évolution s'est constamment poursuivie au cours des temps, de sorte que la tâche assumée par le cadastre comme source d'informations sur la situation juridique des biens immobiliers, a pris une importance toujours plus grande.

La législation cadastrale néerlandaise ne s'est pas adaptée à cette évolution ; certes dans la rédaction du cadastre, les géomètres ont veillé à une exactitude toujours plus grande — ce qui permet à cette institution de remplir actuellement d'une manière assez satisfaisante sa tâche comme source de renseignements sur la situation juridique du sol, — mais la législation cadastrale elle-même a continué à se fonder sur un cadastre servant uniquement à la perception de l'impôt cadastral. De ce fait, le cadastre néerlandais n'a pas pu atteindre ce degré de perfection qui est souhaitable en raison de sa fonction actuelle dans la vie sociale.

C'est à cet état de choses qu'entend remédier le projet de Loi cadastrale de la Commission d'État de 1957 en matière de cadastre.

En tout premier lieu, ce projet de Loi cadastrale vise à l'introduction d'une institution officielle particulière, appelée *Rijksdienst van het Kadaster* (Office national du cadastre), dont dépendront à la fois le cadastre et les registres publics. De la sorte, il s'établira entre ces registres et le cadastre une interdépendance encore plus étroite que par le passé.

Dans le premier chapitre du projet de Loi cadastrale, se trouvent réglés les registres publics et le transfert de la propriété immobilière. La principale amélioration envisagée dans ce chapitre est l'interdiction de transférer des parties de parcelles cadastrales, de sorte que les nouvelles parcelles à former devront faire l'objet d'un mesurage préalable. De cette façon, on veut mettre fin aux difficultés qui peuvent surgir actuellement lors du transfert d'une partie d'une parcelle cadastrale, lorsqu'ultérieurement les parties ne parviennent pas à se mettre d'accord sur le bornage du terrain ou indiquent d'autres bornes que celles mentionnées dans l'acte de transfert de la propriété. Comme dans certains cas un mesurage préalable au transfert peut susciter des inconvénients, une clause permettant d'y échapper est toutefois prévue dans la disposition dont question plus haut.

Le second et le troisième chapitre règlent le cadastre proprement dit ainsi que la procédure cadastrale d'appel. Le régime de la procédure d'appel prévu dans le projet de Loi cadastrale constitue un très net progrès par rapport au système actuel entièrement coulé dans le moule fiscal.

Dans le quatrième chapitre se trouve réglée la rénovation du cadastre. Cette rénovation s'effectue suivant une procédure qui présente de fortes ressemblances avec la procédure de relotissement actuellement en vigueur aux Pays-Bas.

Enfin, le cinquième chapitre contient un certain nombre de dispositions finales et transitoires. Il y est également stipulé que les propriétaires de parcelles doivent tolérer les travaux des géomètres sur leurs terrains. S'il en résulte des dommages, ceux-ci seront indemnisés par le trésor public.

L'examen du projet de Loi cadastrale est encore suivi de quelques suggestions relatives à la question de savoir de quelle manière on pourrait également améliorer le cadastre belge. De l'avis de l'auteur, cette amélioration pourrait se faire en soustrayant le cadastre à la sphère d'influence fiscale, en réalisant la tenue à jour du cadastre sur base de données empruntées aux registres publics — ce qui a constamment été fait aux Pays-Bas — et enfin, en instaurant une étroite interdépendance entre les registres publics et le cadastre. De cette manière, tout comme aux Pays-Bas, il se créera une tendance à tenir le cadastre toujours plus soigneusement à jour, ce qui permettra à cette institution d'être toujours davantage une source de renseignements sur la situation juridique des diverses parcelles.

## ZUSAMMENFASSUNG

### DAS NIEDERLÄNDISCHE KATASTER

Das niederländische Kataster ist wie das belgische in der napoleonischen Zeit eingeführt, um die Veranlagungen in der Grund- und Gebäudesteuer feststellen zu können. Anders als in Belgien hat es sich aber im Laufe der Zeiten zu einer Institution entwickelt deren erste Funktion ist, den Rechtszustand des Grundes erkennbar zu machen. Diese Entwicklung ist vor allem der Tatsache zuzuschreiben, dass das Kataster schon sofort bei seiner Einführung im Jahre 1832 eingeschaltet wurde bei der Übertragung von Immobilien, wodurch es eine Aufgabe bekam die ausser seine ursprüngliche Funktion fiel. Diese Entwicklung hat sich im Laufe der Zeiten immer fortgesetzt, wodurch die Aufgabe, die das Kataster erfüllt, als Auskunftquelle für den Rechtszustand von Immobilien immer wichtiger geworden ist.

Die niederländische Katastergesetzgebung hat sich dieser Entwicklung nicht angepasst; wohl haben die Landmesser beim Aufsetzen des Katasters eine immer grössere Pünktlichkeit berücksichtigt, wodurch diese Institution ihre Aufgabe, den Rechtszustand des Grundes erkennbar zu machen, nun ziemlich gut erfüllen kann, aber die Katastergesetzgebung selber ist stets ausgegangen von einem Kataster, das nur für die Erhebung der Grund- und Gebäudesteuer dient. Dadurch konnte das niederländische Kataster nicht diejenige Perfektion erreichen, die für seine gegenwärtige Funktion im gesellschaftlichen Leben gewünscht ist.

Darin will der Entwurf Katastergesetz der Staatskommission von 1957 in Sachen des Katasters entgegenkommen. Erstens bezweckt der Entwurf Katastergesetz die Gründung einer speziellen öffentlichen Institution, *Reichsdienst des Katasters* genannt, unter dem sowohl das Kataster als auch das Grundbuch ressortieren werden. Dadurch werden das Grundbuch und das Kataster noch enger im Zusammenhang stehen als es bisher der Fall war.

Im ersten Abschnitt des Entwurfes Katastergesetzgebung werden das Grundbuch und der Besitzwechsel von Immobilien geregelt. Die wichtigste Verbesserung, die in diesem Abschnitt bezweckt wird, ist das Verbot, um

parziale Grundbuchparzelle überzutragen, so dass neu zu formende Parzelle im voraus vermessen werden müssen. Auf diese Weise will man den Schwierigkeiten ein Ende machen, die jetzt häufig vorkommen, nämlich wenn bei Übertragung einer partiellen Grundbuchparzelle die Parteien über die auf dem Grundstück abzusteckene Grenze später nicht einig werden können oder eine andere Grenze anzeigen als in der Akte, womit man Liegenschaften überträgt, beschrieben ist. Eine spezielle Regelung ist für Fälle vorgesehen, in denen die Vermessung für die Übertragung nicht ausgeführt werden kann.

Im zweiten und dritten Abschnitt wird das eigentliche Kataster geregelt wie auch die Katasterberufsprozedur. Die im Entwurf Katastergesetz aufgenommene Regelung der Katasterberufsprozedur bedeutet einen grossen Fortschritt im Vergleich zu dem jetzigen, völlig auf einer Fiskalbasis beruhender Lauf der Dinge.

Im vierten Abschnitt wird die Erneuerung des Katasters geregelt. Diese Erneuerung geschieht nach einer Prozedur, die dem nun in den Niederlanden gültiger Zusammenlegungsverfahren ähnlich ist.

Im fünften Abschnitt schliesslich sind eine Anzahl von Schluss- und Übergangsbestimmungen aufgenommen. Auch hierin wurde bestimmt, dass die Besitzer von Parzellen die Wirksamkeiten der Landmesser auf ihrem Grundstück dulden müssen. Entsteht hierdurch Schaden, dann wird dieser auf Staatskosten vergütet werden.

Nach der Besprechung des Entwurfes des Katastergesetzes wird suggeriert, wie man das belgische Kataster würde verbessern können. Dies würde meines Erachtens geschehen können, indem man das Kataster der fiskalischen Einflusssphäre entziehen würde, die Führung des Katasters an Hand von Daten, stattfinden lassen würde, die dem Grundbuch entnommen sind — was in den Niederlanden stets der Fall gewesen ist — weiter einen engen Zusammenhang zwischen den Grundbüchern und dem Kataster schaffen würde. Auf diese Weise wird, genau wie es in den Niederlanden der Fall ist, eine Neigung entstehen, um das Kataster stets pünktlicher zu führen, wodurch diese Institution stets eine bessere Auskunftsquelle für den Rechtszustand der Parzellen werden wird.

## SUMMARY

### THE DUTCH LAND REGISTRY

The Dutch Land registry as well as the Belgian was established in the Napoleonic era to assess the landtax. In contrast with the Belgian, however, it has developed in the course of time into a source of information on the legal status of land. This evolution is mainly due to the fact that the land registry from its establishment in 1832 onwards has been involved in the transfer of real property, by which it has acquired a function for which it was originally not intended.

Today, the part played by the land registry as a source of information on the legal status of real property has become very important. Dutch legislation, however, has not kept pace with this evolution and continues to consider the land registry merely as the basis for the calculation of the landtax. The Dutch land registry, as a result of this, has not been able to achieve the degree of efficiency that might have been expected of it, considering its important social function. That the land registry has nevertheless been able to serve satisfactorily

as a source of information on the legal status of land is due only to the surveyors who have taken special pains to draw up the cadastral plan with steadily increasing accuracy.

The land registry Draft Bill prepared by the governmental committee of 1957 aims at providing this institution with a sound legal basis.

First the bill creates a new public body called *Rijksdienst van het kadaster* to which both the land registry and the Registers of Real Property will belong. As a consequence the coherence between the Registers and Landregistry will be closer than before.

In a first chapter the Registers of Real Property and the transfer of such property are regulated. The most important improvement here is the prohibition of the transference of parts of cadastral allotments; the new allotments must thus be surveyed in advance. An end will be put in this way to the difficulties which often rise nowadays when after a transfer of an abstract part of a cadastral allotment the parties cannot agree as to the delimitation of their plots, or when the parties indicate another boundary than the one mentioned in the conveyance. A particular regulation is included here in case it should be impossible to survey before the conveyance.

The land registry properly speaking is regulated in the second and third chapter. The cadastral appeal procedure which marks an important improvement on the present system which is here also included, is entirely organised on fiscal lines.

The fourth chapter deals with the reconstruction of the land registry. The procedure of this reconstruction is largely inspired by the system of reallocation of land prevailing in the Netherlands.

A number of final and transitional rules are included in the fifth chapter. It is laid down here that the owners of allotments have to admit the work of surveyors on their plots. Possible damages will be indemnified at public expense.

Then improvements to the Belgian land registry are suggested.

This could be achieved according to the author by drawing the land registry away from the fiscal sphere of influence; by keeping the land registry on the basis of data found in the Registers of Real Property—this has always been the turn of affairs in the Netherlands; — finally by establishing a close coordination between the Registers of Real Property and the land registry. In this way the tendency to keep the land registry more and more carefully would be stimulated—as happened in the Netherlands—and this institution would steadily develop into an efficient source of information on the legal status of land.