



Rapport

Datum: 23 september 2003
Rapportnummer: 2003/332

Klacht

Verzoeker klaagt erover dat aan hem op 31 maart 2000 door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Directie Zuidwest), vestiging Rotterdam ten onrechte verouderde meetgegevens uit 1928 werden verstrekt, terwijl recentere meetgegevens uit 1962 hadden moeten worden verstrekt. Hij klaagt er in dit verband over dat hij door deze onjuiste informatieverstrekking teveel heeft betaald voor het door hem aangekochte stuk grond, nu het aangekochte perceel kleiner bleek dan hij op grond van de meetgegevens uit 1928 mocht verwachten.

Beoordeling

1. Verzoeker verzocht de directie Zuidwest van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op 31 maart 2000 om informatie met betrekking tot het aan hem in eigendom behorende perceel nummer ...1. Naar aanleiding van dit verzoek ontving verzoeker onder meer een afschrift van een zogenoemd veldwerk (een uittreksel kadastrale kaart) van het dienstjaar 1928 alsmede een algemene toelichting op het veldwerk (zie bevindingen, onder **A.1.**).
2. Begin 2001 kocht verzoeker het naast zijn perceel ...1 gelegen perceel ...3 (gedeeltelijk) aan. De oppervlakte van dit perceel werd blijkens de akte van levering geschat op ongeveer 3 are, of circa 7 bij 43 meter. Het aangekochte perceel lag naast de oostgrens van verzoekers perceel ...1.
3. Naar aanleiding van deze aankoop ging de directie Zuidwest van het Kadaster over tot bijhouding van de registers ex artikel 54, eerste lid aanhef onder a van de Kadasterwet (zie Achtergrond, onder 1.), hetgeen - na aanwijzing van de grenzen door verzoeker en zijn wederpartij - leidde tot een meting door de landmeter van het Kadaster. Het resultaat van de bijhouding werd verzoeker bij brief van 23 april 2002 meegedeeld: als oppervlakte van het perceel was 2 are en 60 centiare gemeten. Verzoeker - intussen in het bezit gekomen van het veldwerk uit het dienstjaar 1962 - ging hiertegen in bezwaar. Hij stelde verouderde meetgegevens uit 1928 van het Kadaster te hebben ontvangen. Verzoeker verzocht om vergoeding van de door hem gestelde schade.

Het bezwaarschrift en het verzoek om schadevergoeding werden door het Kadaster afgewezen.

4. In het Nederlandse systeem van openbare registers is de Dienst voor het kadaster en de openbare registers belast met het houden van deze registers alsmede met het houden en bijhouden van het kadaster. In deze is de rol van het Kadaster grotendeels een lijdelijke. Het dient bij de metingen uit te gaan van de in de openbare registers ingeschreven stukken en de aanwijzingen van partijen.

Ingevolge artikel 102, eerste lid van de Kadasterwet verleent het Kadaster desgevraagd inzage van de kadastrale registratie, de door het Kadaster gehouden kaarten en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, en geeft hij voor eensluidend gewaarmerkte afschriften of uittreksels daarvan af of zendt deze toe (zie achtergrond, onder 1.).

5. In reactie op de klacht deelde de Dienst voor het kadaster en de openbare registers mee dat, hoewel de inhoud van het gesprek tussen verzoeker en de betreffende - onbekend gebleven - medewerker van het Kadaster niet meer was na te gaan en het aannemelijk was dat het veldwerk uit het dienstjaar 1962 niet aan verzoeker was getoond of in afschrift afgegeven op 31 maart 2000, er niettemin sprake moet zijn geweest van een behoorlijke wijze van informatieverstrekking. Het Kadaster baseerde zich hierbij op de gebruikelijke gang van zaken ingeval gegevens worden verzocht over de ligging van kadastrale grenzen van een perceel.

Voorts deelde het Kadaster mee dat hetgeen verzoeker veronderstelde ten aanzien van de op de veldwerken van de dienstjaren 1928 en 1962 vermelde gegevens, niet juist was. De gegevens op het veldwerk 1962 waren dan ook niet als recenter dan die van 1928 aan te duiden. In dit verband wees het Kadaster er ook op dat aan verzoeker een algemene toelichting was verstrekt.

6. Verzoeker heeft gemeend dat op basis van veldwerk 1928 kon worden geconcludeerd dat de oostgrens van zijn perceel ...1 op een afstand van circa 9 meter van het woonhuis lag. Voorts heeft verzoeker op basis van veldwerk 1962 gemeend dat de oostgrens op basis van een recentere meting op 9.72 meter van het woonhuis lag en hij dus 0.72 maal 43 meter van zijn eigen grond had aangekocht. Verzoeker verwijt het Kadaster hem verkeerd te hebben geïnformeerd, nu hem verouderde gegevens uit 1928 zijn verstrekt.

7. Vooropgesteld dient te worden dat de directie Zuidwest van het Kadaster in het kader van de bijhouding ex artikel 54 eerste lid, aanhef onder a van de Kadasterwet juist heeft gehandeld. Zij ging bij de meting uit van de aanwijzing van verzoeker en zijn wederpartij en van de ingeschreven akte van levering.

8. Verder acht de Nationale ombudsman het aannemelijk dat aan verzoeker op 31 maart 2000 niet het veldwerk uit 1962 is verstrekt, ondanks een zichtbare verwijzing (dit in tegenstelling tot hetgeen het Kadaster hierover verklaarde) op de kopie van het veldwerk uit 1928. Nu de inhoud van het contact tussen verzoeker en de betrokken ambtenaar niet kan worden vastgesteld, kan de reden van het niet verstrekken van voornoemd veldwerk niet worden achterhaald. Dat het veldwerk uit 1962 niet aan verzoeker werd verstrekt, betekent echter niet op voorhand dat de directie Zuidwest van het Kadaster hem recentere meetgegevens met betrekking tot de oostgrens van zijn perceel ...1 heeft onthouden.

9. Van de oostgrens - welke op beide veldwerken voorkomt - is geen zogenoemd ontstaansveldwerk beschikbaar, dat wil zeggen dat geen maten met betrekking tot de

ligging van de grens op een veldwerk voorkomen. Dit houdt onder meer in dat noch de aanduiding van 9 meter op het veldwerk van 1928, noch de aanduiding van 9.72 meter op het veldwerk van 1962 uitsluitel geeft over de ligging van de oostgrens over een lengte van 43 meter. Voorts wordt op beide veldwerken gemeten vanaf een ander punt van de oostgrens. Vergelijkt men beide veldwerken met elkaar, dan is te zien dat op het veldwerk uit 1962 in verband met de uitbreiding van een werkplaats wordt gemeten vanaf een ander punt op de oostgrens dan op het veldwerk uit 1928. Verder wordt op het veldwerk uit 1962 gemeten naar een andere (verder gelegen) hoek van het woonhuis dan op het veldwerk van 1928. Het getal 9.72 is dus niet op dezelfde wijze tot stand gekomen als het getal 9.

10. Gelet op het voorgaande moet worden geconcludeerd dat verzoekers standpunt is gebaseerd op onjuiste veronderstellingen. In de eerste plaats kan niet worden gesteld dat het veldwerk uit 1962 met betrekking tot de ligging van de oostgrens recentere gegevens bevat dan het veldwerk uit 1928. De ligging van de oostgrens is immers niet op enig ontstaansveldwerk terug te vinden, dus van recentere gegevens kan ook geen sprake zijn. In de tweede plaats is het niet zo dat een meting vanaf één punt op de oostgrens per definitie uitsluitel geeft over de ligging van de oostgrens over een lengte van 43 meter. Verzoeker heeft de veldwerken in zoverre onjuist geïnterpreteerd.

11. Het Kadaster heeft verzoeker er in de algemene toelichting op het veldwerk uitdrukkelijk op gewezen, dat indien men zekerheid wenst omtrent de ligging van een kadastrale grens op het terrein, de enige mogelijkheid is een grensuitzetting bij het Kadaster aan te vragen. Tevens wordt er in de algemene toelichting op gewezen dat op een veldwerk sprake kan zijn van (bewuste) vertekeningen waardoor de afbeelding van percelen of gebouwen afwijkt van de werkelijkheid. Dat verzoeker vervolgens toch op basis van zijn eigen (onjuiste) interpretatie van de ligging van de oostgrens is overgegaan tot het voor een bepaalde prijs aankopen van een gedeelte van perceel ...3, kan het Kadaster dan ook niet worden toegerekend.

Het feit dat de directie Zuidwest van het Kadaster verzoeker het veldwerk uit 1962 niet heeft verstrekt, maakt dit niet anders. Ook het veldwerk uit 1962 had verzoeker immers geen uitsluitel gegeven over de ligging van de oostgrens. Dat het veldwerk uit 1962 verzoeker tot een oppervlakte meer conform de meting van de landmeter van het Kadaster had gebracht, doet hieraan niet af, nu dit meer zou hebben berust op toeval dan op een juiste lezing van het veldwerk

In zoverre is de onderzochte gedraging behoorlijk.

12. Gelet op hetgeen hiervóór is overwogen, kan niet worden gesteld dat verzoeker teveel heeft betaald voor het door hem aangekochte perceel als gevolg van onjuiste informatieverstrekking door de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

De onderzochte gedraging is op dit punt eveneens behoorlijk.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is niet gegrond.

Onderzoek

Op 13 mei 2002 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer N. te Lekkerkerk, met een klacht over een gedraging van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de Dienst voor het kadaster en de openbare registers verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Vervolgens werd verzoeker in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een aantal specifieke vragen gesteld.

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

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers deelde mee zich met de inhoud van het verslag te kunnen verenigen.

Verzoeker gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Verzoeker verzocht de directie Zuidwest van het Kadaster en de openbare registers te Rotterdam op 31 maart 2000 om informatie met betrekking tot het aan hem in eigendom behorende perceel nummer ...1. Naar aanleiding van dit verzoek ontving verzoeker onder meer een afschrift van een zogenoemde hulpkaart uit 1917 en afschriften van veldwerk van de dienstjaren 1928 en 1980. Op het veldwerk was het nummer vermeld van een veldwerk van 1962. Tevens ontving verzoeker een algemene toelichting bij de veldwerken,

die onder meer als volgt luidt.

“Op uw verzoek is u een kadastraal veldwerk verstrekt.

Zo'n “veldwerk” wordt tijdens de meting vervaardigd en is niet op schaal. Er kunnen zelfs bewust vrij grote vertekeningen op worden aangebracht waardoor de afbeelding van percelen of gebouwen sterk afwijkt van de werkelijkheid.

(...)

De volgetrokken lijnen zijn topografische grenzen, kadastrale grenzen of omtrekken van gebouwen.

Een gestreepte lijn, de zgn. meetlijn, is een constructie waarlangs gemeten is.

Uiteraard kan men ook langs een volgetrokken lijn gemeten hebben.

Een pijltje geeft het punt aan van waaruit men begonnen is te meten. De maten die vervolgens worden afgelezen zijn genoteerd loodrecht op de meetlijn en geven dus de afstand tot het beginpunt aan. Dit in tegenstelling tot bouwkundige tekeningen.

(...)

Aangezien de aan u verstrekte kopie geen kleurenkopie is, is er geen verschil te zien tussen de verschillende volgetrokken lijnen.

Dit verschil is wel van zeer groot belang, omdat rode volgetrokken lijnen ten tijde van de opmeting nieuwe *Kadastrale grenzen* waren, terwijl nadere volgetrokken lijnen *ten tijde van de opmeting* op het terrein aanwezige *topografie* (gebouwen, rasters, heggen, sloten, voren e.d.) voorstellen. Op verzoek uitgezette *bestaande kadastrale grenzen* zijn met een rode streeplijn aangegeven.

Voor de hantering van uw kopie is ook de datum van groot belang.

Eventuele na die datum gerealiseerde wijzigingen aan gebouwen of rasters zijn namelijk niet van het veldwerk af te lezen. (Een maat uit een hoek van een huis bijvoorbeeld is alleen te hanteren indien men zeker weet dat het huis sinds de meting niet is verbouwd).

Een en ander brengt mede dat het *Kadaster geen verantwoordelijkheid kan dragen* voor eventuele gevolgen van een verkeerd gebruik van afgegeven kopieën.

Wanneer u zekerheid wenst omtrent de ligging van een kadastrale grens in het terrein is de enige mogelijkheid dat u een grensuitzetting bij het Kadaster aanvraagt. De gevraagde grens zal u dan in het terrein worden aangewezen.”

2. Verzoeker kocht op 25 januari 2001 een gedeelte van het naastgelegen perceel nummer ...3 aan. De akte van levering, welke op 15 februari 2001 in de registers werd ingeschreven, luidt onder meer als volgt:

“Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop (...) aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt

de eigendom van:

het perceel grond gelegen ten westen van de woning (...) kadastraal bekend (...) nummer 5933 gedeeltelijk, groot dit gedeelte circa drie are en wel dat gedeelte zoals met enkele arcering schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten situatieschets en ter plaatse is afgepaald;

(...)

bedingen

(...)

Artikel 2

(...)

2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.”

3. In april 2001 werden de grenzen van het door de aankoop van verzoeker nieuw ontstane perceel, op aanwijzing van verzoeker en de verkoper, door de landmeter van het Kadaster in het kader van de bijhouding van dat perceelsgedeelte opgemeten. Het resultaat van deze bijhouding werd verzoeker bij brief van 23 april 2001 meegedeeld.

4. Verzoeker diende op 20 mei 2001 een bezwaarschrift in tegen het resultaat van de bijhouding. Verzoeker was het niet eens met de vastgestelde oppervlakte van het perceel en voerde in zijn brief onder meer het volgende aan:

“Op 31 maart 2000 ben ik bij het kadaster informatie op wezen vragen over de grootte van mijn eigendom met de gespecificeerde maten (...). Op het uittreksel uit 1928 dat ik toen heb meegekregen bleek een achterhaalde maatvoering te staan. Bij navraag op 23 april 2001 bleek er een aangepaste versie te bestaan met een andere maatgeving.

Nu blijkt ik 35 vierkante meter eigen grond te hebben gekocht. Dit alles door verkeerde informatie van het kadaster.”

5. Op 25 juni 2001 besliste de directie Zuidwest van het Kadaster afwijzend op verzoekers bezwaarschrift. De beslissing luidt onder meer als volgt:

“Een kadastrale grens moet overeenstemmen met de grens zoals die door de belanghebbenden aan de landmeter van het Kadaster is aangewezen. Het is mogelijk dat een berekening van de oppervlakte afwijkt van de vermelde oppervlakte in de notariële akte. Maar die afwijking heeft geen invloed op de grens van het perceel.

Op 13 maart 2001 zijn de nieuwe grenzen door de belanghebbenden (...) aangewezen.

Op basis van de bestaande en de nieuwe grenzen heeft vervolgens een meting door het Kadaster plaatsgevonden. Uit onderzoek is mij gebleken dat er door het Kadaster geen fouten zijn gemaakt bij de berekening van de oppervlakte van het perceel. Omdat herhaling van de berekeningen een zelfde uitkomst heeft opgeleverd, is uw bezwaar kennelijk ongegrond (...).”

6. Bij brief van 27 juni 2001 verzocht verzoeker de directie Zuidwest van het Kadaster om vergoeding van het verschil tussen de door de landmeter van het Kadaster opgemeten oppervlakte en de oppervlakte op basis waarvan hij de koop had gesloten, gemeten naar de prijs die hij voor het perceel had betaald. Verzoeker voerde in zijn brief ter onderbouwing van zijn schadeverzoek onder meer het volgende aan:

“(...) stuur ik u de bewijsstukken toe waaruit blijkt dat ik op 31 maart 2001 bij het Kadaster langs geweest ben en ik daar een uittreksel van de meetgegevens uit 1928 heb mede gekregen. Als erfafscheiding is daar aangegeven een afstand van 9 meter. Uit een later verkregen uittreksel uit 1962 blijkt dat de erfafscheiding op een afstand van 9 meter en 72 centimeter loopt.

Over een lengte van 44 meter en 50 centimeter en een breedte van 0,72 meter kom ik uit op een verschil van (...) afgerond 32 meter.”

7. Bij brief van 19 november wees de directie van het hoofdkantoor van het Kadaster verzoekers verzoek om vergoeding van de door hem gestelde schade af. De directie van het Kadaster concludeerde dat nu verzoeker zelf aan de hand van het aan hem uitgereikte veldwerk uit 1928 de kadastrale grens op zijn terrein had uitgezet en hiervoor geen grensuitzetting aan het Kadaster verzocht had, de gevolgen daarvan voor zijn eigen risico kwamen.

B. Standpunt verzoeker

Voor het standpunt van verzoeker wordt verwezen naar de klachtomschrijving onder Klacht.

C. Standpunt Dienst voor het kadaster en de openbare registers

In reactie op de klacht deelde de Dienst voor het kadaster en de openbare registers onder meer het volgende mee:

“1. (...) Uit een naar aanleiding van de klacht ingesteld onderzoek naar de feiten is mij het volgende gebleken.

(...)

b. (Verzoeker; N.o.) geeft in zijn klachtformulier aan dat hij - kort samengevat - zijn verzoek deed in verband met het benutten van de mogelijkheid om een aan zijn perceel grenzend stuk grond te kopen. Uit de stukken (...) blijkt dat (verzoeker; N.o.) op het voornoemde veldwerk (...) van dienstjaar 1928 voorkomende gegevens heeft gebruikt om de ligging van de oostgrens van het in eigendom op zijn naam staande perceel (...) nummer ...1, te bepalen en om, vervolgens, vast te stellen waar in het terrein de grenzen lagen dan wel zouden moeten komen te liggen van het gedeelte van het perceel (...) nummer ...3, dat hij voornemens was aan te kopen, daarbij er kennelijk van uitgaande dat dit te kopen perceelsgedeelte afmetingen zou moeten hebben als aangegeven op de (...) akte van levering van 15 februari 2001, te weten 7 meter breed en circa 43 meter lang.

Hij doet dat door de nieuwe grens op 7 meter evenwijdig aan de bestaande kadastrale oostgrens van het perceel (...) nummer ...1 uit te zetten. Daarbij gaat (verzoeker; N.o.) ervan uit dat de kadastrale oostgrens van zijn perceel op een afstand van 9 meter parallel aan de zijgevel van zijn huis zou liggen.

(...)

h. Naar aanleiding van de ingediende klacht heb ik (...) de directeur Zuidwest doen verzoeken na te gaan of vastgesteld kon worden met welke medewerker van de directie Zuidwest (verzoeker; N.o.) op 31 maart heeft gesproken en, zo de naam van die persoon bekend zou zijn, na te gaan wat de inhoud en het verloop van dat gesprek is geweest, voorzover dat althans nog mogelijk is (...).

De voornoemde directeur heeft mij meegedeeld dat niet meer kon worden achterhaald met welke medewerker (verzoeker; N.o.) destijds heeft gesproken en daarmee ook niet wat de inhoud van dat gesprek is geweest noch waarom het veldwerk van 1928 en niet (tevens) dat van 1962 is meegegeven aan (verzoeker; N.o.).

i. De directeur Zuidwest heeft mij meegedeeld dat het origineel van het veldwerk dienstjaar 1928 (...) op 31 maart 2000 niet aanwezig was op de vestiging te Rotterdam: het berustte bij een ingenieursbureau in verband met een kaartverbetering. Wel was op die datum een kopie aanwezig van dat veldwerk, maar daarop stond - omdat men destijds vergeten was deze op de kopie te plaatsen - geen verwijzing naar veldwerk dienstjaar 1962 (...), welke verwijzing wel (in blauw) stond en staat vermeld op het origineel van dat veldwerk.

2. De uit het door mij ingestelde onderzoek gebleken feiten geven mij aanleiding het volgende op te merken.

2.1. Allereerst is van belang u te informeren over de gang van zaken ingeval gegevens worden verzocht over de ligging van de kadastrale grenzen van een perceel en deze bijvoorbeeld worden gevraagd ten kantore van het Kadaster.

a. In die gevallen dient de verzoeker ten minste de kadastrale aanduiding van het desbetreffende perceel te noemen, omdat deze als ingang wordt gebruikt op de kadastrale archieven. Is hem die aanduiding niet bekend, dan wordt hem het plaatselijk adres gevraagd, omdat via dat adres en de kadastrale kaart ook kan worden vastgesteld om welk kadastraal perceel het gaat. De betrokken medewerker van de klantenservice maakt zo nodig daartoe een afdruk van het desbetreffende gedeelte van de kadastrale kaart.

Vervolgens wordt de klant gevraagd van welke kadastrale grens hij precies gegevens wil hebben. Als duidelijk is om welke kadastrale grens het gaat, wordt door de medewerker in het veldwerkarchief een onderzoek ingesteld. Daarbij gaat hij zoeken naar het veldwerk waarop de gegevens zijn gerelateerd die destijds bij de aanwijzing van de desbetreffende grens door partijen aan de landmeter zijn verstrekt en door hem zijn verkregen bij de opmeting van de toen nieuwe grens. De ingang in het veldwerkarchief is dan het veldwerk waarbij het desbetreffende kadastrale *perceel* is gevormd. Indien uit dat veldwerk blijkt dat de desbetreffende grens op dat veldwerk niet als nieuwe grens is aangewezen en opgemeten, wordt verder gezocht naar een voorafgaand veldwerk. Welke dat voorafgaande veldwerk is, wordt vastgesteld op basis van het perceelnummer dat op het eerstbedoelde veldwerk vervallen is, bij welke vaststelling soms de hulpkaart behulpzaam kan zijn (op een hulpkaart worden in het kader van een bijhouding de nieuw gevormde percelen en hun groottes vermeld, alsmede een verwijzing uit welke (vervallen) percelen zij zijn ontstaan en de groottes van die vervallen percelen).

b. Het kan evenwel zijn dat er met betrekking tot een kadastrale grens geen ontstaansveldwerk bestaat, omdat in casu die grens een zogenoemde minuutgrens is, dat wil zeggen een grens die ten tijde van de oprichting van het kadaster (ca 1838) is gevormd en slechts op de kadastrale kaart is afgebeeld en niet voorkomt op een veldwerk omdat er destijds niet een veldwerk van is opgemaakt dan wel is bewaard. In die gevallen kan dus geen ontstaansveldwerk worden afgegeven aan de verzoeker.

c. Indien afschriften van veldwerken - al dan niet aan de balie - worden verstrekt, wordt daarbij altijd een op schrift gestelde algemene toelichting verstrekt. Deze praktijk is ingevoerd sedert het tijdstip waarop afschriften van veldwerken aan het publiek worden verstrekt, te weten 1 mei 1980 (het tijdstip waarop de Wet openbaarheid van bestuur in werking trad). Dit geschiedt om een onoordeelkundig gebruik en het trekken van onjuiste conclusies omtrent de ligging van perceelsgrenzen te voorkomen.

In deze algemene toelichting is ook aangegeven dat het Kadaster geen verantwoording kan dragen voor eventuele gevolgen van een verkeerd gebruik van afgegeven kopieën van het relaas van bevindingen (veldwerk). Tevens wordt steeds door de betrokken kadastermedewerker aangegeven, dat de enige mogelijkheid om zekerheid te krijgen omtrent de ligging van een kadastrale grens in het terrein, is een grensuitzetting die bij het Kadaster aangevraagd dient te worden.

2.2. Bij het volgen van de procedure als hierboven beschreven zou de betrokken ambtenaar op 31 maart 2000 wat betreft de oostgrens van het perceel ...1 op de volgende, met betrekking tot dat perceel toen bestaande veldwerken en hulpkaarten zijn gestuit.

a. het veldwerk dienstjaar 1980 (...), waarvan op 31 maart 2000 een afschrift aan (verzoeker; N.o.) is verstrekt (...).

Dit veldwerk is opgemaakt in het kader van de vervaardiging van de grootschalige basiskaart van Nederland en betreft alleen de opmeting van bestaande gebouwen.

Opmerking: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

b. het veldwerk dienstjaar 1962 (...), dat is opgemaakt naar aanleiding van een verzoek aan het Kadaster om de aanwijzing van de grenzen tussen de percelen (...) en (...) en tussen de percelen (...) en (...). De aangewezen grenzen zijn met een rode streeplijn aangegeven op het veldwerk. Tevens is toen ook een aanbouw van de werkplaats op perceel (...) opgemeten.

Opmerking 1: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

Opmerking 2: Om tot de aanwijzing van de grenzen tussen de voornoemde percelen (...) en (...) te kunnen overgaan, heeft de landmeter een hulplijn bij de kadastrale oostgrens van perceel ...1 moeten construeren. Op dit veldwerk is bij die hulplijn een aantekening geplaatst, te weten 'zeer onregelmatige sloot (voor deze meting is gericht op het midden van de achterliggende sloot).'

c. het veldwerk dienstjaar 1928 (...), dat is opgemaakt naar aanleiding van de sloping en stichting van gebouwen (er is een schuur aangemeten) en de verkoop van de percelen (...) en (...) waarbij de percelen (...) en (...) zijn ontstaan (...). Van dit veldwerk is op 31 maart 2000 een afschrift aan (verzoeker; N.o.) verstrekt, hetgeen logisch is omdat bij dat veldwerk perceel ...1 is ontstaan en (verzoeker; N.o.) daarvan op 31 maart 2000 eigenaar was en nog steeds is.

Opmerking: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

d. het veldwerk dienstjaar 1918 (...), dat is opgemaakt naar aanleiding van de stichting van een gebouw en de vereniging van de percelen (...) en (...) waarbij perceel (...) is ontstaan (...).

Opmerking: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

e. het veldwerk dienstjaar 1916, (...) dat is opgemaakt naar aanleiding van de stichting van een gebouw en de vereniging van de percelen (...) en (...) waarbij perceel (...) is ontstaan (...).

Opmerking: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

f. het veldwerk dienstjaar 1913 (...), dat is opgemaakt naar aanleiding van de stichting dan wel gedeeltelijke sloping van gebouwen en de vereniging van de percelen (...), (...), (...), (...), en (...), waarbij perceel (...) is ontstaan (...).

Opmerking: dit veldwerk betreft dus niet de opmeting van de kadastrale oostgrens van perceel ...1 (deze bestond toen al) en bevat dus geen maten met betrekking tot de ligging van die kadastrale oostgrens.

2.3. Aangezien er met betrekking tot de oostgrens van het perceel ...1 niet meer veldwerken bestaan dan de hierboven onder 2.2 sub a tot en met f genoemde en geen daarvan het ontstaan en dus de opmeting van de onderhavige kadastrale oostgrens relateert omdat die grens een zogenoemde minuutgrens is, ligt het meer dan voor de hand dat op 31 maart 2000 tijdens het bezoek van (verzoeker; N.o.) aan de Kadasterbalie te Rotterdam de vraag onder ogen moest worden gezien welk document of documenten mee te nemen dan wel mee te geven. Hoe toen met die vraag is omgegaan, is niet meer te reconstrueren (...).

Toch meen ik dat de mij beschikbare feiten die ten dele al hierboven zijn vermeld, wijzen in de richting van het volgende beeld.

a. Uit de documenten die aan u zijn overgelegd door (verzoeker; N.o.) (...) blijkt dat hij een afschrift heeft ontvangen van de hierboven onder 2.2 sub a en c, genoemde veldwerken alsmede van een hulpskaart uit 1917. Ik leid daaruit af dat de betrokken ambtenaar kennelijk zorgvuldig de hierboven genoemde, gebruikelijke procedure heeft gevolgd,

daarbij heeft geconstateerd dat de kadastrale oostgrens een minuutgrens betrof en vervolgens de stukken heeft voorgelegd aan en doorgenomen met (verzoeker; N.o.). Zou dat namelijk niet gebeurd zijn, dan is volgens mij niet te verklaren dat op 31 maart 2000 (verzoeker; N.o.) een afschrift van de hierboven genoemde veldwerken en hulpkaart uit 1917 heeft meegenomen.

b. Ik heb geen enkele aanwijzing dat de betrokken ambtenaar toen niet aan (verzoeker; N.o.) meegedeeld zou hebben dat het bij de kadastrale oostgrens van zijn perceel om een minuutgrens gaat en dat daarvan geen ontstaansveldwerk meer bestaat zo dat destijds bij de opmeting van die grens al zou zijn opgemaakt. Dit soort mededelingen wordt in gevallen als de onderhavige standaard gedaan, evenals het verstrekken van in elk geval een schriftelijke, algemene toelichting op het relaas van bevindingen (veldwerk). Ook dat heeft in het onderhavige geval plaatsgevonden op 31 maart 2000.

c. Uit de samenstelling van de documenten die (verzoeker; N.o.) op 31 maart 2000 heeft meegenomen, meen ik ook te kunnen en mogen afleiden dat meer dan alleen die documenten hem zijn getoond en dat uit de diverse voorliggende documenten kennelijk een keuze is gemaakt. Door wie en op wiens advies die keuze is gemaakt, is niet meer te reconstrueren. Door (verzoeker; N.o.) zijn geen feiten gesteld noch aannemelijk gemaakt dat die keuze door de betrokken ambtenaar is gemaakt. Het feit dat hij slechts het veldwerk uit 1928 heeft meegekregen doet daaraan niet af. Immers, hij gaat in zijn briefwisseling met het Kadaster die hij na de kennisgeving van de resultaten van de bijhouding aanvangt, steeds voorbij aan het feit dat hem op 31 maart 2000 ook andere documenten zijn meegegeven.

Voor mij is echter niet aannemelijk geworden dat de betrokken ambtenaar de keuze zelf heeft gemaakt en aan het bestaan van andere hem bekende documenten geheel is voorbijgegaan of het bestaan ervan heeft verzwegen. In de praktijk neemt namelijk de ambtenaar van het Kadaster altijd de vraag van de verzoeker als uitgangspunt. Deze vraag is volgens (verzoeker; N.o.) geweest een verzoek om de "meetgegevens van zijn eigendom", "gespecificeerde maten ervan" of iets dergelijks.

Bij zo'n vraag en na het verrichten van het onderzoek in het veldwerkarchief enz. met bovengenoemde uitkomst zal elke balieambtenaar als antwoord geven dat het antwoord op die vraag niet vastligt in een bepaald veldwerk en dat de reconstructie van de onderhavige oostgrens het beste kan plaatsvinden in het terrein. Het is namelijk een ongeschreven richtlijn dat de betrokken ambtenaar geen maten voor de klant uitrekent aan de balie.

d. Uit de hierboven onder 1 sub i vermelde feiten heeft de directeur Zuidwest afgeleid en leid ook ik af dat het aannemelijk is dat tijdens het bezoek op 31 maart 2000 het afschrift van veldwerk dienstjaar 1962 (...) niet aan (verzoeker; N.o.) is getoond.

Uit het vorenstaande, inzonderheid uit de opmerking onder d, volgt mijns inziens nog niet dat er grond is voor de conclusie dat de ambtenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt. Dat kan ook nog als volgt nader worden geadstrueerd.

2.4. Uit de klachtformulering en overigens ook uit de brieven enz. van (verzoeker; N.o.) blijkt dat hij van mening is dat het veldwerk van 1962 recentere meetgegevens van zijn oostgrens bevat dan het veldwerk van 1928 en dat mitsdien op 31 maart 2000 hem de recentere meetgegevens van 1962 hadden moeten worden verstrekt. Dit standpunt berust op een onjuist oordeel over de inhoud van de desbetreffende veldwerken, hetgeen als volgt kan worden toegelicht.

a. Bij de bestudering van de veldwerken (...) dienstjaar 1928 (...), en dienstjaar 1962 (...), is het volgende te constateren:

1°. De onderhavige kadastrale grens is noch in 1962 noch in 1928 ontstaan; deze grens dateert zelfs van vóór 1928. Het is zoals gezegd een minuutgrens die al op het minuutplan zo omstreeks het jaar 1838 is aangegeven (...).

2°. In het veldwerk van 1962 (...), zijn na 1928 gestichte gebouwen of aanbouwen opgenomen. Dit heeft tot gevolg gehad dat de meetlijn van het woonhuis naar de oostgrens van het perceel met betrekking tot de voorkant van de aanbouw van de werkplaats zich op een ander punt in relatie tot het woonhuis bevindt, dan de meetlijn van de voorkant van de werkplaats zoals dat in 1928 is aangegeven op het veldwerk. (...)

Dat verklaart waarom het getal "9-" vermeld op het veldwerk van 1928 afwijkt van het getal "9.72" vermeld op het veldwerk van 1962, want er is een ander meetpunt - gezien vanuit het woonhuis - als basis gebruikt.

Daarbij is van belang dat beide maatvoeringen relateren aan slechts een *punt* op een meetlijn zonder daarmee overigens aan te geven of dit punt deel uitmaakt van de kadastrale grens.

De maat van 9,72 relateert namelijk de ligging van de hulplijn die gebruikt is bij de reconstructie van de uitzetting van de grenzen aan de zuidzijde van de weg, terwijl in dat veldwerk geen uitspraak wordt gedaan of die hulplijn samenvalt met de kadastrale oostgrens van perceel ...1.

In beide veldwerken wordt derhalve met die beide maten ook niet aangegeven dat de kadastrale grens evenwijdig loopt aan de oostgevel van het huis op een afstand als met die maten kenbaar gemaakt. Uit die veldwerken zelf blijkt namelijk al enigszins dat de oostgrens in relatie tot de zijgevel van het woonhuis zelfs (iets) schuin toelopend in het terrein kan liggen.

(...)

b. De onjuiste lezing van beide veldwerken door (verzoeker; N.o.) heeft hem tot het standpunt gebracht dat ingevolge het veldwerk van 1962 de daarop vermelde maatvoering van 9,72 meter meebrengt dat de hele oostgrens van het perceel parallel aan de zijgevel van het huis op een afstand 9,72 meter zou lopen. Dit is niet alleen onjuist wat betreft de paralleliteit zoals hierboven onder a uiteengezet, maar ook wat betreft de afstand van 9,72 meter zelf. Immers (...) dat de maat van 9,72 meter niet moet worden gerekend vanaf de zijgevel van het huis, maar vanaf de in geel gemarkeerde rode pijlpunt, hetgeen meebrengt dat als men de beide maten van 9 - en 9,72 met elkaar wil "vergelijken" de maat van 9,72 moet worden verminderd met 58 cm.

c. Uit al het voorgaande blijkt naar mijn oordeel voldoende dat het standpunt van (verzoeker; N.o.) als zou het veldwerk van 1962 recentere gegevens over de maatvoering van de oostgrens bevatten, ongegrond is. Dit blijkt ook uit het feit dat het veldwerk van 1962 een veldwerk betreft dat uitsluitend is opgemaakt in verband met de uitzetting en aanwijzing door de landmeter van bestaande grenzen die niet behoren tot die van perceel ...1 en de opmeting van de aanbouw van de op perceel ...1 voorkomende werkplaats.

3. In het licht van het voorgaande kom ik - deels samenvattend - tot de volgende conclusies.

3.1. De door (verzoeker; N.o.) gestelde feiten hebben niet aannemelijk gemaakt dat de desbetreffende ambtenaar op 31 maart 2000 zich bij het verstrekken van informatie in de vorm van veldwerken heeft gedragen op een wijze die als onbehoorlijk moet worden bestempeld. Uit de door (verzoeker; N.o.) gestelde feiten zelf is af te leiden dat bij die informatieverstrekking hem is gewezen op het feit dat het lezen van een veldwerk de nodige deskundigheid vereist. Daarom is door het Kadaster reeds lang geleden een algemene toelichting op het relaas van bevindingen (veldwerk) ontwikkeld, die door betrokken ambtenaar ook op 31 maart 2000 aan (verzoeker; N.o.) is uitgereikt.

In die algemene toelichting is expliciet en eenduidig aangegeven dat het Kadaster geen verantwoording kan dragen voor eventuele gevolgen van een verkeerd gebruik van een afgegeven kopie van een veldwerk en dat de enige mogelijkheid voor het verkrijgen van zekerheid omtrent de ligging van een kadastrale grens in het terrein is het aanvragen van een zodanige grensuitzetting bij het Kadaster. Van deze mogelijkheid is door (verzoeker; N.o.) geen gebruik gemaakt. Hij heeft kennelijk zelf uit het veldwerk van 1928 conclusies getrokken die achteraf onjuist blijken te zijn geweest. De gevolgen van deze verkeerde conclusies komen geheel en al uitsluitend voor zijn rekening en kunnen het Kadaster niet worden aangerekend.

Dit laat onverlet dat door een administratieve fout op het afschrift van veldwerk dienstjaar 1928, (...) niet een verwijzing naar het veldwerk van 1962 stond, zodat het aannemelijk is dat (verzoeker; N.o.) op 31 maart 2000 dit veldwerk niet is getoond en dus, op zijn verzoek zo dat gedaan was, niet mee kon worden gegeven. Maar, zoals hierboven is uiteengezet,

dit niet getoonde veldwerk bevat geen gegevens over de ligging van de kadastrale oostgrens van perceel ...1, omdat het geen ontstaansveldwerk is, terwijl de op dat veldwerk voorkomende maatvoering van "9,72" slechts relateert aan één punt van een hulplijn die gebruikt is bij de reconstructie van een grens van een ander perceel dan perceel ...1.

Het feit dat op 31 maart 2000 (verzoeker; N.o.) het veldwerk van 1962 niet getoond is en hem dus toen ook geen afschrift ervan is verstrekt, maakt dan ook niet dat hem recentere meetgegevens zijn onthouden, ten gevolge waarvan hij schade zou hebben geleden als door hem gesteld. Juist die opvatting geeft blijk dat hij ook uit het afschrift van het veldwerk dat hij na het sluiten van de koopovereenkomst en de inschrijving van de akte van levering in zijn bezit heeft gekregen, wederom verkeerde conclusies heeft getrokken uit de op dat veldwerk voorkomende gegevens.

Ik acht derhalve de klacht van (verzoeker; N.o.) ongegrond, waar het gaat om het onderdeel van zijn klacht dat hem ten onrechte verouderde meetgegevens uit 1928 zijn verstrekt, terwijl recentere meetgegevens uit 1962 hadden moeten worden verstrekt.

3.2. De klacht van (verzoeker; N.o.) komt er voorts op neer dat hij het Kadaster verwijt dat hij door een onjuiste informatieverstrekking teveel heeft betaald voor het door hem aangekochte stuk grond aangezien de oppervlakte van het gekochte kleiner bleek dan hij volgens hem op grond van de meetgegevens uit 1928 mocht verwachten. Op dit onderdeel van de klacht merk ik allereerst op dat hij desgewenst deze casus aan het oordeel van de burgerlijke rechter kan onderwerpen. Ik ben van oordeel dat in het licht van hetgeen hierboven onder 3.1 is opgemerkt, er geen causaal verband bestaat tussen de schade die (verzoeker; N.o.) stelt te hebben geleden, en het niet tonen van het afschrift van het veldwerk van 1962 op 31 maart 2000. Daartoe merk ik ook nog het volgende op.

a. (verzoeker; N.o.) heeft gekocht een onroerende zaak die in de akte van levering mede is omschreven door een verwijzing naar een mede ingeschreven situatieschets waarop het gekochte en te leveren perceelsgedeelte schetsmatig is aangegeven (zie hierboven onder 1 sub c), bij welke omschrijving in de akte is vermeld dat dat perceelsgedeelte in het terrein is afgepaald. Ten tijde van de aanwijzing van de nieuwe grenzen aan de landmeter bestond die afpaling uit een hekwerk waarvan het midden toen door betrokkenen eensluidend als nieuwe grens is aangewezen. Daarmee is ook toen gebleken dat er tussen de betrokkenen overeenstemming bestond over de ligging van de grenzen van het gekochte en de geleverde onroerende zaak. Daarbij is van belang op te merken dat (verzoeker; N.o.) en de verkoper blijkens de akte van levering, wat betreft het object van hun transactie en de begrenzing ervan, zich volledig hebben gerefereerd aan de omschrijving van het object van de transactie waarbij de verkoper de eigendom verkreeg (...).

b. Het vorenstaande is van belang, omdat voor het bestaan van een onrechtmatige daad er ook schade dient te zijn voor het ontstaan waarvan het Kadaster aansprakelijk moet worden geacht. Anders dan (verzoeker; N.o.) stelt, is daarvan in het onderhavige geval geen sprake. Immers, hij zelf is als partij verantwoordelijk voor en direct betrokken geweest bij de omschrijving van het gekochte en geleverde in de koopovereenkomst en akte van levering, terwijl hij ook zelf - eensluidend met de aanwijzing van de andere betrokkene, (de verkoper; N.o.) - de nieuwe grenzen aan de landmeter heeft aangewezen. Het feit dat de oppervlakte van het gekochte en het geleverde na opmeting kleiner blijkt te zijn dan hij verwachtte, doet daaraan niet af, waartoe ik verwijs naar artikel 7:17, vijfde lid, BW (Burgerlijk Wetboek, zie achtergrond, onder 2.; N.o.). Daarbij is nog van belang te benadrukken dat van deze verwachting niets blijkt uit de akte van levering; integendeel daarin is in artikel 2 bewust afgezien van een verrekening wegens onder- of overmaat van het verkochte terwijl ook anderszins niet blijkt dat de koopprijs is tot stand gekomen op basis van een prijs per vierkante meter (...). Ook is opvallend dat die verwachtingen van (verzoeker; N.o.) met betrekking tot de oppervlakte in de tijd kennelijk aan wijziging onderhevig zijn geweest: ik wijs op de akte van levering (deze noemt qua afmetingen 7 meter bij ca 43 meter en een oppervlakte van ca 300 ca), zijn brief van 20 mei 2001 (...) die spreekt van afmetingen van ongeveer 7 meter bij 45 meter en een oppervlakte van 315 ca en zijn brief van 27 juni 2001 die spreekt van een lengte-maat van 44,5 meter en een oppervlakte van 292 ca.

c. Voor het antwoord op de vraag of er schade is geleden door (verzoeker; N.o.) is, tenslotte, ook nog van belang het antwoord op de rechtsvraag welke onroerende zaak nu precies in eigendom is overgegaan op grond van de akten van levering van 1 en 15 februari 2001. Voor het antwoord op die vraag kan mede van belang zijn dat uit de mede ingeschreven situatieschets blijkt dat beoogd is een strook grond in eigendom over te dragen die 7 meter breed is te rekenen vanuit de kadastrale grens.

Maar of aan dat feit rechtens betekenis toekomt moet mede worden gezien in relatie tot het feit dat die maat is weergegeven op een situatieschets en in relatie tot het feit dat de akte tevens als feit vermeldt dat het perceelsgedeelte ter plaatse in het terrein is afgepaald en als oppervlakte van het perceelsgedeelte een "circa-grootte" aangeeft. In elk geval is het niet zo dat voor het antwoord op die vraag rechtens beslissend is wat in gevallen als het onderhavige partijen aan de landmeter als grenzen hebben aangewezen: de landmeter gaat namelijk in het kader van de bijhouding slechts na of de door partijen aangewezen grenzen niet onverenigbaar zijn met de feitelijke omschrijving van de desbetreffende onroerende zaak in het ingeschreven stuk (zie artikel 59 van de Kadasterwet). Zijn die grenzen eensluidend aangewezen en zijn ze niet onverenigbaar met de feitelijke omschrijving van de onroerende zaak in het ingeschreven stuk, dan wordt weliswaar de bijhouding voltooid. Maar dat laat onverlet dat partijen nadien tot het besef kunnen komen dat zij hebben gedwaald bij de aanwijzing van de nieuwe grenzen aan de landmeter. In dit soort sporadisch voorkomende gevallen wordt in de praktijk in overleg met de bewaarder

voor het kadaster en de openbare registers getreden om vast te stellen of en, zo ja, hoe de gevolgen van die dwaling ongedaan gemaakt kunnen worden.

Naar het mij voorkomt is in het onderhavige geval geen sprake van een dwaling bij de aanwijs, omdat de maten op de mede ingeschreven tekening tijdens de aanwijzing van de grenzen ter sprake zijn gekomen en door de landmeter zijn uitgestapt, waarbij aan de landmeter bleek dat zij in elk geval globaal klopten. Overigens mag dit soort dwalingen niet worden vereenzelvigd met het hebben van onjuiste voorstellingen over een onroerende zaak als object van een overeenkomst of van de oppervlakte van een zodanige zaak.”

D. Reactie verzoeker

In reactie op het standpunt van het Kadaster liet verzoeker onder meer het volgende weten:

“1c. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische consequenties wanneer een akte van levering wordt ondertekend en daarmee onvoorwaardelijk aanvaard. Ik ben het daar geheel mee eens. Echter, wat moet een burger dan doen op zo'n moment als je niet weet dat daarmee wordt aangegeven (wie weet normalerwijze de kadastrale nummer en afmetingen uit het hoofd (...)). Kortom: natuurlijk heb ik de levering onder die voorwaarden aanvaard, wetende (naar later bleek geheel onjuist) dat het kadaster mij de juiste gegevens had verschaft en ik dus de juiste hoeveelheid grond aankocht. (...)”

Achtergrond

1. Kadasterwet

Artikel 1, eerste lid onder b en c:

“1. In deze wet wordt verstaan onder:

(...)

b. de Dienst: de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

c. "perceel": een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik en dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

(...)”

(Oud) artikel 3, eerste lid onder a, b en f:

1. Mede in het belang van de rechtszekerheid heeft de Dienst tot taak:

- a. het houden van openbare registers, waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven;
- b. het houden en bijwerken van de kadastrale registratie, alsmede het vervaardigen, houden en bijwerken van kadastrale kaarten en daaraan ten grondslag liggende bescheiden zodanig, dat zij gezamenlijk de rechtstoestand en de feitelijke gesteldheid van onroerende zaken alsmede de rechtstoestand van beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen, volgens de bij de Dienst bekende gegevens weergeven;

(...)

f. het verstrekken van inlichtingen omtrent gegevens, door de Dienst verkregen in het kader van de vervulling van de hem opgedragen taken.

(...)”

Artikel 8, eerste lid onder a:

“1. De openbare registers waarin feiten die voor de rechtstoestand van registergoederen van belang zijn, worden ingeschreven, zijn:

- a. de registers van inschrijving van feiten die betrekking hebben op onroerende zaken en de rechten waaraan deze onderworpen zijn.”

Artikel 11, eerste en tweede lid:

“1. Voor inschrijving van een feit in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onder a-c, is vereist een stuk dat voldoet aan de eisen gesteld in titel 2 van dit hoofdstuk, alsmede een afschrift van dat stuk, gesteld op een door de Dienst verstrekt formulier en voorzien van een verklaring van eensluidendheid.

2. De bewaarder is niet gehouden de juistheid van de in het eerste lid bedoelde verklaring te onderzoeken. De Dienst is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiend uit onjuistheden en onvolledigheden in het afschrift.”

Artikel 48, tweede lid aanhef onder d:

“2. De kadastrale registratie bevat:

(...)

d. de kadastrale aanduiding van de onroerende zaken en de grootte van de percelen (...).”

Artikel 49:

“1. Het kaartenbestand van de Dienst bestaat in elk geval uit kadastrale kaarten.

2. Een kadastrale kaart is een kaart die bevat de perceelsgewijze indeling van een deel van het Nederlandse grondgebied, een voorstelling van de omtrek van door het bestuur van de Dienst vast te stellen opstallen die daarop zijn gesticht, de nummers van de percelen, en gegevens omtrent de terreinstoestand.”

Artikel 50:

“De aan de kadastrale kaarten ten grondslag liggende bescheiden bevatten in elk geval de landmeetkundige gegevens van hetgeen op die kaarten wordt weergegeven.”

Artikel 53:

“Bijwerking vindt plaats als bijhouding dan wel als vernieuwing.”

Artikel 54, eerste lid aanhef onder a:

“1. Bijhouding vindt, onverminderd het bepaalde bij of krachtens deze of een andere wet, plaats op grond van veranderingen, voor zover deze blijken uit:

a. stukken die zijn ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onder a (...).”

Artikel 56b, eerste lid:

“Belanghebbenden kunnen tegen beschikkingen inzake de bijwerking, genomen krachtens hoofdstuk 4 van deze wet, bezwaar maken nadat zij is voltooid.”

Artikel 56c, eerste lid:

“Tegen de beslissing op het bezwaarschrift kunnen belanghebbenden bij verzoekschrift in beroep komen bij de arrondissementsrechtbank, binnen welker rechtsgebied de onroerende zaak geheel of grotendeels is gelegen.”

Artikel 57, eerste, derde en vierde lid:

“1. Indien een meting noodzakelijk is ten behoeve van de bijhouding, doet de Dienst van het voornemen daartoe mededeling aan de personen die volgens de bij de Dienst bekende gegevens als eigenaar, beperkt gerechtigde, met uitzondering van evenwel de hypotheekhouders en de rechthebbenden op erfdiensbaarheden zo die er zijn, of anderszins bij de bijhouding belanghebbenden zijn. De mededeling houdt in elk geval in de dag en het uur waarop de aanwijzing die de grondslag vormt voor de meting, zal

plaatsvinden.

(...)

3. De in het eerste lid bedoelde belanghebbenden verschaffen, indien naar het oordeel van de met de meting belaste ambtenaar nodig door aanwijzing ter plaatse, de door deze ambtenaar voor de bijhouding benodigde inlichtingen. (...)

4. De ambtenaar maakt een relaas van zijn bevindingen, dat mede de door de meting verkregen gegevens bevat.

(...)"

Artikel 58, eerste lid:

"Ingeval de bijhouding waartoe een ingeschreven stuk aanleiding geeft, met betrekking tot een gehandhaafd perceel dan wel een nieuw gevormd perceel is voltooid en heeft geleid tot wijziging of aanvulling van de in de kadastrale registratie en op kadastrale kaarten vermeld staande gegevens betreffende de eigenaars of beperkt gerechtigden, de kadastrale aanduiding dan wel de grootte van de onroerende zaak waarop het ingeschreven feit betrekking heeft, wordt het resultaat van die bijhouding aan belanghebbenden door toezending of uitreiking bekendgemaakt. (...)"

Artikel 59, eerste lid:

"Blijkt de in het ingeschreven stuk voorkomende feitelijke omschrijving van de onroerende zaak waarop het stuk betrekking heeft, onverenigbaar met hetgeen de met de meting belaste ambtenaar overeenkomstig artikel 57, derde lid, door de belanghebbenden ter plaatse is aangewezen, of is de kadastrale aanduiding van die zaak in dat stuk onjuist of onvolledig, dan vindt artikel 58, eerste (...) lid, slechts toepassing voor zover bijhouding naar de krachtens het volgende lid vast te stellen regelen mogelijk is."

Artikel 99, eerste lid:

"Desverlangd verleent de bewaarder inzage van de openbare registers, bedoeld in artikel 8, eerste lid, en geeft hij voor eensluidend gewaarmerkte afschriften of uittreksels van de in deze registers ingeschreven dan wel geboekte stukken, alsmede getuigschriften omtrent het al dan niet bestaan van inschrijvingen dan wel voorlopige aantekeningen betreffende een registergoed of een persoon af of zendt deze toe."

Artikel 102, eerste lid:

"Desverlangd verleent de Dienst inzage van de kadastrale registratie, de door de Dienst gehouden kaarten en de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, en geeft hij voor eensluidend gewaarmerkte afschriften of uittreksels daarvan af of zendt deze toe."

2. Burgerlijk Wetboek:

7:17, vijfde lid:

“Bij koop van een onroerende zaak wordt vermelding van de oppervlakte vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn, zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden.”