

ONDER
ZICHT

‘Verandering van registratie registergoederen nodig’

NAAM Laurens de Hoog
LEEFTIJD 28
GEBORTEPLAATS Bergen op Zoom
STUDIE(S) Bachelors notarieel recht en rechtsgeleerdheid, master notarieel recht, Universiteit Leiden
ONDERZOEK ‘Prioriteitsregel in het vermogensrecht’

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?
 ‘Veel goederenrechtelijke rechten zijn registergoederen en daarbij is een notaris betrokken. Die maakt de akte op en biedt deze ter inschrijving aan. Bij de prioriteitsconflicten die in dit onderzoek worden bestudeerd, is dus veelal een notaris betrokken. Wat betreft de registratie pleit ik voor een verruiming van de registratiemogelijkheden. Een akte kan nu tussen 9.00 en 15.00 uur door het Kadaster worden verwerkt. Als twee akten om 16.00 en 17.00 uur worden aangeboden, worden ze de volgende ochtend op hetzelfde tijdstip ingeschreven. Dat terwijl de een toch echt eerder, en dus sterker, is dan de ander. Gezien de digitale mogelijkheden moet dat anders kunnen. Als de inschrijvingstijdstippen ruimer worden, dan kan de prioriteitsregel beter worden toegepast. Ook met de atypische toepassing van de prioriteitsregel krijgt de notaris te maken. Zo is de *Vormerkung* geen goederenrechtelijk recht, maar door de inschrijving in de registers is wel de prioriteitsregel van toepassing. Daarnaast besteed ik aandacht aan het Novitaris-arrest. Dat gaat over het meewerken van een notaris aan een akte als de rechten van derden in het geding zijn. Ik bepleit dat artikel 3:298 Burgerlijk Wetboek geen sterker recht geeft aan een derde. Als gevolg daarvan mag de notaris zijn dienst niet weigeren.’

Gaat u nog verder met het onderzoek?
 ‘Sinds 1 september ben ik werkzaam als kandidaat-notaris bij Houthoff in Amsterdam. Ik wil wel graag blijven publiceren, ook over zaken die met de prioriteitsregel te maken hebben of onroerendgoedrecht. Iets wat ik in mijn eigen onderzoek heb laten liggen, is hoe de publiciteit van goederenrechtelijke rechten verder kan worden verbeterd. Je weet nu bijvoorbeeld niet of er nog een ouder pandrecht op een goed zit. Daarom kent de wet derdenbeschermingsregelingen, maar daarmee wordt de toepassing van de prioriteitsregel doorbroken. Hoe die publiciteit precies moet worden vormgegeven, dat is iets om later te onderzoeken.’ ■

De prioriteitsregel gaat terug tot de Romeinse keizer Caracalla. Die besloot in het jaar 213 dat in de verhouding tussen hypotheekhouders het oudere recht voorrang heeft op het jongere recht. Deze regel is nog altijd actueel in het Nederlandse goederenrecht, ondanks dat de regel nergens in het wetboek als zodanig is terug te vinden. Laurens de Hoog deed onderzoek naar de prioriteitsregel en promoveert hier binnenkort op aan de Universiteit Leiden.

TEKST Martijn Rip | BEELD Truus van Gog

Wat hebt u onderzocht?

‘Hoe kan het dat de prioriteitsregel, waar niemand over twijfelt, niet in het wetboek te vinden is? Alleen ten aanzien van meerdere inschrijvingen op een registergoed valt een uitdrukking van de regel te lezen. Bij pandrechten is de regel ook van toepassing, maar daar staat niets over in de wet. Bovendien wordt de prioriteitsregel nu ook buiten de oorspronkelijke context toegepast, bijvoorbeeld bij conflicterende rechten op levering.’

Wat was de aanleiding voor uw onderzoek?

‘Ik wilde graag een overkoepelend begrip onderzoeken. En over de status van deze ongeschreven rechtsregel was nog nooit een verzamelwerk geschreven. Ik vond het leuk om rechtshistorisch onderzoek te doen, maar ook rechtsvergelijkend onderzoek.’

Wat zijn de conclusies van het onderzoek?

‘Ik maak in mijn onderzoek onderscheid tussen de typische en atypische toepassing van de prioriteitsregel. De typische toepassing vloeit voort uit het karakter van het goederenrechtelijke recht. Vanwege zijn absolute

werking moet iedereen het recht respecteren. Het is belangrijk dat een ouder recht kenbaar is voor jongere rechten. Het moet bijvoorbeeld te raadplegen zijn in openbare registers. Enerzijds is bij registergoederen wel in die kenbaarheid voorzien, maar de inrichting van registers is niet optimaal. Anderzijds, bijvoorbeeld bij pandrechten, ontbreekt de kenbaarheid. En dan is er nog de atypische toepassing. Daaronder versta ik gevallen waarin door de

Gezien de digitale mogelijkheden moet dat anders kunnen

wetgever uitdrukkelijk voor toepassing van de prioriteitsregel is gekozen. Bijvoorbeeld bij conflicterende rechten op levering. De prioriteitsregel moet daarbij terughoudend worden toegepast, omdat anders het beginsel van de gelijkheid van schuldeisers onder druk komt te staan. Als twee schuldeisers een recht op levering van hetzelfde goed hebben, bepaalt de wet dat het oudste recht op levering voorgaat, terwijl zij een even sterk recht hebben.’