

1. Inleiding

Sinds 2003 is er in de wet de mogelijkheid gecreëerd om aan een persoonlijk recht een goederenrechtelijke werking te geven. Dit houdt in dat een koper zijn of haar koopovereenkomst kan laten inschrijven in de openbare registers. Door het inschrijven van de koopovereenkomst creëert hij voor zichzelf een zakelijk recht.

Met dit zakelijk recht is de koper beschermd tegen onder andere beslag en dubbele verkoop. Als er beslag wordt gelegd op het huis, nadat de koper de koopovereenkomst heeft laten inschrijven is hij beschermd. Het huis wordt gewoon geleverd. Ook is hij beschermd tegen dubbele verkoop. Als er twee kopers zijn, dan heeft degene die als eerste of als enige zijn koopovereenkomst heeft ingeschreven voorrang tot levering.

Ook is er per juni 2006 een nieuwe beleidsregel ingetreden die te maken heeft met het uitbetalen van gelden aan cliënten.¹ Deze beleidsregel is gemaakt omdat er veel vraag was naar duidelijkheid over het tijdstip waarop de notaris gelden mag uitbetalen.

Nu zijn we vijf jaar verder en er is tot op heden nog geen duidelijkheid over hoe artikel 7:3 BW in de praktijk wordt uitgevoerd. Het is niet duidelijk wat precies de gevolgen van de invoering van artikel 7:3 BW en de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' voor de notaris zijn.

De centrale vraagstelling die in dit rapport wordt behandeld is: Wat zijn de juridische en praktische gevolgen van de mogelijkheid om de koopovereenkomst, betreffende de koop van een registergoed, in te schrijven in de openbare registers en de daaropvolgende beleidsregel betreffende het uitbetalen van derden gelden, voor Notariskantoor Dongen?

De doelstelling die hieruit is voortgevloeid luidt als volgt:

Op 2 juni 2008 wordt er een onderzoeksrapport opgeleverd waarin inzicht wordt gegeven in de voor- en nadelen van artikel 7:3 BW voor Notariskantoor Dongen, en aanbevelingen te doen over de praktische en juridische gevolgen van artikel 7:3 BW voor het notariskantoor, betreffende de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers.

Om de gevolgen van artikel 7:3 BW en de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' voor Notariskantoor Dongen goed weer te geven wordt in hoofdstuk 3 eerst uitgelegd wat artikel 7:3 BW precies inhoudt en wat daar de juridische gevolgen van zijn. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 4 uitgelegd wat de rol van de notaris is bij het inschrijven van de koopovereenkomst. Dit is van belang omdat hiermee duidelijk wordt wat precies de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst voor de notaris zijn. Er wordt in hoofdstuk 4 gekeken naar de manier waarop de notaris de koopovereenkomst dient in te schrijven in de openbare registers en wat de rol van de notaris is bij het voorlichten van cliënten. Daarna wordt er in hoofdstuk 5 stilgestaan bij de beleidsregel 'uitbetaling van gelden'. Deze beleidsregel heeft tot bepaalde gevolgen geleid voor de notaris met betrekking tot het uitbetalen van gelden aan derden. Deze gevolgen hangen samen met het inschrijven van de

¹ Beleidsregel Uitbetaling van gelden ingevoerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, gepubliceerd in het Notariaatmagazine mei 2006, nummer 5.

koopovereenkomst. Tot slot worden in de hoofdstukken 6 en 7 de conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van dit onderzoek gepresenteerd.

2. Onderzoeksplan

§2.1 Vraagstelling

De centrale vraagstelling waar dit onderzoek op is gebaseerd is:

Wat zijn de juridische en praktische gevolgen van de mogelijkheid om de koopovereenkomst, betreffende de koop van een registergoed, in te schrijven in de openbare registers en de daaropvolgende beleidsregel betreffende het uitbetalen van derden gelden, voor Notariskantoor Dongen?

Om deze centrale vraagstelling te kunnen beantwoorden is deze vraagstelling onderverdeeld in een aantal deelvragen. Deze deelvragen luiden als volgt:

- Wat houdt de mogelijkheid van artikel 7:3 BW, het inschrijven van de koopovereenkomst, in? Hoe is deze mogelijkheid ontstaan?
- Wat is de rol van de notaris bij het inschrijven van de koopovereenkomst?
- Hoe is de beleidsregel 'uitbetalen gelden' ontstaan en wat houdt deze beleidsregel in?
- Wat zijn de gevolgen van deze beleidsregel voor Notariskantoor Dongen?

§2.2 Onderzoekseenheden

De onderzoekseenheden bij dit onderzoek zijn notariskantoren, makelaarskantoren en het Kadaster.

Er wordt onder de notariskantoren onderzocht hoe ze met het inschrijven van de koopovereenkomst omgaan. Hoe schrijven ze de koopovereenkomst in en hoe lichten ze hun cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst. Ook wordt er bij de notariskantoren onderzocht hoe zij met de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' omgaan. Onder de makelaarskantoren wordt ook gekeken naar hoe zij hun cliënten voorlichten over het inschrijven van de koopovereenkomst. Dit is relevant, omdat hieruit naar voren kan komen, of het de taak van de notaris is om voor te lichten of van de makelaar.

Bij het Kadaster wordt onderzoek gedaan naar de praktische kant van het daadwerkelijk inschrijven van de koopovereenkomst. Er wordt onderzocht hoe de notaris volgens het Kadaster de koopovereenkomst moet inschrijven.

Dit onderzoek voer ik uit voor Notariskantoor Dongen te Dongen. Het onderzoek zelf speelt zich af in de omgeving van Dongen om precies te zijn in Tilburg, Dongen, Oosterhout, Kaatsheuvel (gem. Loon op Zand). Deze regio is het werkveld van Notariskantoor Dongen, daarom is er voor gekozen om alleen in deze regio onderzoek te doen.

§2.3 Methodiek

Voor dit onderzoek heb ik gebruik gemaakt van deskresearch en fieldresearch.

Deskresearch heb ik voor het theoriegedeelte van het onderzoek gebruikt. Bij dit gedeelte heb ik onderzocht wat artikel 7:3 BW en de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' wettelijk gezien inhouden en hoe ze zijn ontstaan. Ook heb ik de literatuur en jurisprudentie over deze kwesties onderzocht.

Fieldresearch heb ik voor het praktijkgedeelte van mijn onderzoek gebruikt. Ik heb onder notariskantoren, makelaarskantoren en het Kadaster onderzocht hoe het inschrijven van de koopovereenkomst er in de praktijk uit ziet.

Dit heb ik gedaan aan de hand van interviews. Ik heb voor interviews gekozen, omdat je hiermee meer informatie krijgt dan bijvoorbeeld door gebruik te maken van enquêtes. Als je interviews afneemt kun je doorvragen op bepaalde onderwerpen waardoor je meer informatie krijgt.

Voordat ik de interviews ging afnemen, heb ik op papier de onderwerpen genoteerd die besproken moesten worden. Bij die onderwerpen heb ik vaste vragen gemaakt. Ik heb die vragen gemaakt als geheugensteun, zodat ik daar op terug kon kijken als ik iets vergeten was. Tijdens het afnemen van de interviews bleek dat ik me steeds alleen aan de vaste vragen heb gehouden. Het is niet voorgekomen dat ik extra vragen heb gesteld. De vragen die ik heb gesteld, bleken in alle gevallen voldoende te zijn om aan alle benodigde informatie te komen.

De interviews heb ik grotendeels persoonlijk afgenomen. Ik vond het belangrijk om zoveel mogelijk interviews persoonlijk af te nemen, omdat je hierdoor meer contact hebt met de persoon die je interviewt. Zo kom je vaak meer te weten dan bij een interview bijvoorbeeld via de e-mail. Helaas is het niet gelukt om alle interviews persoonlijk af te nemen. Onder makelaarskantoren was het erg moeilijk om een afspraak te maken voor een interview. Daarom heb ik besloten om bij de makelaarskantoren waarbij dit niet lukte, het interview telefonisch af te nemen. Omdat het interview niet uit heel veel vragen bestaat leverde het interviewen via de telefoon geen problemen op. De interviews met notariskantoren en het Kadaster zijn wel allemaal persoonlijk afgenomen.

Om te kijken welke notariskantoren ik wilde interviewen, heb ik een overzicht gemaakt van alle notariskantoren in de regio Tilburg, Dongen, Oosterhout en Kaatsheuvel (gem. Loon op Zand). Van de negen notariskantoren wilde ik twee kleine en twee grote kantoren interviewen. Grote kantoren zijn kantoren met drie of meer notarissen. Kleine kantoren zijn kantoren met een of twee notarissen. Doordat ik twee grote en twee kleine kantoren heb genomen, heb ik een representatief beeld van alle notariskantoren in de regio die ik heb onderzocht. Ik heb hiervoor gekozen omdat het niet haalbaar was om alle negen notariskantoren te interviewen. Bij het benaderen van de notariskantoren bleken er weinig kantoren interesse te hebben om mee te werken aan mijn onderzoek.

Omdat het Kadaster centraal geregeld is hoefde ik daar niet verschillende mensen voor te interviewen. Ik heb daarom a select een medewerker gekozen om te interviewen. Ik heb een lijst gemaakt van medewerkers van het Kadaster in Breda, omdat de notariskantoren waaronder ik onderzoek heb gedaan, hun aktes daar inschreven, voordat het Kadaster centraal werd geregeld. Uit die lijst heb ik een medewerker gekozen en gevraagd of hij mee wilde werken aan het interview.

Er zijn in de regio Tilburg, Dongen, Oosterhout, Kaatsheuvel zo'n 84 makelaarskantoren. Om die allemaal te interviewen was niet haalbaar gezien de tijd die ik voor dit onderzoek had. Ik heb daarom willekeurig 10 makelaarskantoren gekozen om te interviewen. Deze 10 kantoren zijn representatief voor alle kantoren in de regio.

3. Het inschrijven van de koopovereenkomst

§3.1 Inleiding

Om achter de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst te komen, is het van belang dat er duidelijk wordt uitgelegd wat artikel 7:3 BW inhoudt en hoe dit artikel is ontstaan.

In dit hoofdstuk wordt allereerst in paragraaf 3.2 de ontstaansgeschiedenis van artikel 7:3 BW kort weergegeven. Vervolgens wordt er in paragraaf 3.3 kort stil gestaan bij de inhoud van artikel 7:3 BW. In de paragrafen 3.4 t/m 3.6 wordt dieper op artikel 7:3 BW ingegaan. Zo wordt in paragraaf 3.4 uitgelegd wat de gevolgen van artikel 7:3 BW voor (overbruggings-)hypotheken zijn, in paragraaf 3.5 wat de gevolgen van artikel 7:3 BW voor beslag zijn en in paragraaf 3.6 wat de gevolgen van artikel 7:3 BW voor faillissement zijn.

Als laatste wordt in paragraaf 3.7 kort stilgestaan bij de jurisprudentie die te maken heeft met het inschrijven van de koopovereenkomst.

§3.2 Ontstaansgeschiedenis

Op 1 september 2003 is de aanvulling op titel 7.1 BW (koop en ruil)² in werking getreden. Deze aanvulling omvat onder andere de artikelen 7:2 en 7:3 BW. Artikel 7:3 BW houdt in dat de koopovereenkomst ingeschreven kan worden in de openbare registers³, waarover in paragraaf 3.3 meer.

Deze aanvulling op titel 7.1 BW (koop en ruil) is gekomen naar aanleiding van de preadviezen van prof. Mr. A.A. van Velten en prof. Mr. W.M. Kleijn⁴ en op aandringen van consumentenorganisaties. Van Velten en Kleijn bepleitten in dit voorstel bescherming van kopers van woningen. Ze pleitten niet alleen voor bescherming bij wanprestatie van de verkoper maar ook tegen verhaalsbeslagen die door schuldeisers op een registergoed zijn gelegd. De bescherming tegen beslagen komt voort uit het bekende arrest “Baarns Beslag⁵”, waarin het ging om een beslag dat werd gelegd nadat de leveringsakte was gepasseerd en de koopprijs was betaald, maar voordat de leveringsakte was ingeschreven in de openbare registers. Van Velten was van mening dat de bescherming voor de koper ook moest gelden bij faillissement, Kleijn deelde deze mening echter niet. De bescherming die Van Velten en Kleijn voorstelden in hun advies verschillen in reikwijdte met de uiteindelijke invoering van art. 7:3 BW. Dat blijkt uit de werking van de bescherming, Van Velten en Kleijn vonden dat de bescherming hoogstens zo’n twee tot acht weken mocht duren. Uiteindelijk is in artikel 7:3 BW besloten dat de werking zes maanden duurt.

De preadviezen van Van Velten en Kleijn vertonen een grote gelijkenis met het Duitse en Engelse recht. Zowel in Duitsland als in Groot-Brittannië is er een soortgelijke regeling in de wet. In Duitsland wordt deze regeling ‘Vormerkung’ genoemd en in Groot-Brittannië heet deze regeling de ‘Priority Notice’. In Nederland

² Volledige titel luidt: Aanvulling van titel 7.1 (koop en ruil) van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk), Stb. 2003, 238.

³ Hierna ook te noemen Kadaster.

⁴ Velten, van A.A. en Kleijn W.M. (1985). *Bescherming van kopers van woningen*. Preadvies voor de Koninklijke Notariële Broederschap en de Vereniging voor Bouwrecht.

⁵ HR 30 januari 1981, NJ 1982, 56.

wordt ook de term ‘Vormerkung’ gehanteerd, omdat artikel 7:3 BW veel gelijkenissen vertoont met de regeling in het Duitse recht.⁶

In Groot-Brittannië gaan stukken grond die geregistreerd zijn in eigendom over door middel van publicatie van de akte van overdracht in de openbare onroerendgoed-registers. Van stukken grond die niet geregistreerd zijn, wordt het eigendom overgedragen door middel van publicatie van de akte in een ander openbaar register. Voorafgaand aan deze publicatie wordt door een juridisch adviseur, bijvoorbeeld een advocaat of jurist, een koopovereenkomst opgesteld. Vervolgens kan deze koopovereenkomst ingeschreven worden in de openbare registers. Dit gebeurt voorafgaand aan de publicatie van de akte van overdracht.

In Duitsland wordt de koopovereenkomst door de notaris zelf opgesteld, dat is een van de vormvoorschriften. Om de koper te beschermen kan er door de notaris een zogenoemde ‘aantekening’ worden gemaakt in de openbare registers.

Het inschrijven van de koopovereenkomst is in Nederland niets nieuws. Bij de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken (TWHOZ) die in 1973 in werking is getreden, werd de mogelijkheid geboden om de huurkoopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers.⁷

In april 1993 is het eerste wetsvoorstel 23 095 ingediend en 10 jaar later, op 1 september 2003 heeft dat geleid tot het invoeren van de aanvulling op titel 7.1 BW (koop en ruil). De reden waarom er 10 jaar tussen het eerste wetsvoorstel en het inwerkingtreden van de wet zit, is dat er veel kritiek vanuit de Tweede Kamer is geuit op het wetsvoorstel. Deze kritiek was echter niet gericht op de ‘Vormerkung’ maar op de bedenktijd, geregeld in artikel 7:2 BW.

Als reden voor het invoeren van onder andere artikel 7:3 BW is gegeven dat het van grote betekenis is voor de koper van een registergoed, dat zijn of haar recht op het daadwerkelijk nakomen wordt beschermd. Er kan vaak maanden heengaan over een transport en dan is er een reële kans dat een derde in die periode een aanspraak doet op het registergoed.⁸ Dit is de doorslaggevende reden geweest welke uiteindelijk heeft geleid tot invoering van onder andere artikel 7:3 BW.

§ 3.3 Artikel 7:3 BW

Artikel 7:3 BW biedt de koper van een registergoed de mogelijkheid om ‘de koop’⁹ in te laten schrijven in de openbare registers. Deze regeling houdt in dat de koper van een registergoed beschermd wordt tegen rechten van derden die zich ná de inschrijving van de koopovereenkomst, maar vóór de levering voordoen.

Lid 3 van dit artikel somt de situaties op waartegen de koper beschermd wordt. Het gaat om de volgende situaties:

- a. een na de inschrijving van de koop tot stand gekomen vervreemding of bezwaring door de verkoper. Men denke hierbij aan bijvoorbeeld een dubbele verkoop of het vestigen van een hypotheek; zie paragraaf 3.4
- b. vervreemdingen of bezwaringen die plaatsvinden als vervolg op de onder a bedoelde vervreemding of bezwaring door de verkoper;

⁶ MvT, Kamerstukken II 1992/1993, 23095 nr. 3, pag. 8, punt 6.

⁷ Zie artikel 4 TWHOZ.

⁸ Kamerstukken II 1995/1996, 23095, nr. 8, pag. 10.

⁹ In artikel 7:3 BW wordt gesproken van ‘de koop’. In de literatuur wordt echter het begrip koopovereenkomst gehanteerd, daarom gebruik ik ook het begrip koopovereenkomst.

- c. een onder bewindstelling die na de inschrijving van de koop tot stand is gekomen of die, zo zij tevoren tot stand was gekomen, toen niet in de openbare registers was ingeschreven, tenzij de koper op het tijdstip van inschrijving hiervan op de hoogte was;
- d. een na de inschrijving tot stand gekomen verhuring of verpachting;
- e. een na de inschrijving van de koop ingeschreven beding als bedoeld in artikel 6:252 BW. Het gaat hier om een kwalitatieve verplichting;
- f. een executoriaal of conservatoir beslag waarvan het proces-verbaal na de inschrijving van de koop is ingeschreven; zie paragraaf 3.5
- g. een faillissement of surséance van betaling van de verkoper of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven; zie paragraaf 3.6

De koop van toekomstige goederen kan niet worden ingeschreven. Ook kan de koopovereenkomst nog niet worden ingeschreven als de bedenktijd van artikel 7:2 lid 2 BW nog niet is verstreken, tenzij de koopovereenkomst door de notaris zelf is opgesteld en mede ondertekend.

Voor het inschrijven van de koopovereenkomst is, in tegenstelling tot het opstellen van de koopovereenkomst, tussenkomst van de notaris vereist. De notaris maakt een zogenoemde notariële verklaring¹⁰ op om de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Meer over het inschrijven van de notariële verklaring in paragraaf 4.3.

De inschrijving verliest na 6 maanden haar werking, artikel 7:3 lid 4 BW. Na het verlies van de werking mag er gedurende 6 maanden geen koop tussen dezelfde partijen, met betrekking tot hetzelfde registergoed, worden ingeschreven.

Na deze zes maanden is de koper niet meer beschermd als de levering nog niet heeft plaatsgevonden. Dit geeft wellicht problemen als er meer als zes maanden zit tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de daadwerkelijke overdracht (levering). De koper dient er dan voor te kiezen om de eerste zes maanden bescherming te genieten of de laatste zes maanden. Nadat de inschrijving haar werking heeft verloren kan gedurende zes maanden geen koop tussen dezelfde partijen met betrekking tot hetzelfde registergoed worden ingeschreven.

De reden waarom voor deze termijn is gekozen ligt bij de overdrachtsbelasting. De Memorie van Toelichting is van mening dat met deze termijn wordt voorkomen dat de overdracht 'tot in lengte van dagen' wordt uitgesteld om aan de heffing van overdrachtsbelasting te ontkomen. Ook wordt met deze regeling getracht te voorkomen dat de overdracht 'tot in lengte van dagen' wordt geblokkeerd aan anderen.¹¹

§3.4 (Overbruggings-)hypotheek

Artikel 7:3 lid 3 sub a BW zegt dat tegen de koper geen latere bezwaring kan worden ingeroepen. Dit wil dus zeggen dat een overbruggingshypotheek die na de ingeschreven koopovereenkomst is geplaatst, niet werkt tegen de koper. De koper wordt beschermd en hoeft zich niets aan te trekken van deze bezwaring.

Bij een overbruggingshypotheek gaat het om de volgende situatie: A koopt op

¹⁰ In de praktijk is de notariële verklaring ook wel bekend als registerverklaring of kadasterverklaring.

¹¹ Bartels, S.E. (1996). *Over de wenselijkheid van de Nederlandse "Vormerkung" en de werking ervan in meerpartijenverhoudingen (I)*. In: WPNR, nummer 6212.

1 maart een pand van B wat op 1 april wordt geleverd. Op 25 maart verkoopt A zijn huis aan C wat op 1 juni wordt geleverd. A heeft het geld van zijn verkoop aan C nodig om B te kunnen betalen. Aangezien A dat geld nog niet heeft op het moment dat B zijn huis aan hem verkoopt en levert, zal hij daarvoor een extra hypotheek (overbruggingshypotheek) moeten afsluiten. De bank zal die hypotheek verstrekken als tweede hypotheek op het oude pand van A, dat op 1 juni aan C wordt geleverd. Als de koopovereenkomst tussen A en C is ingeschreven voordat de overbruggingshypotheek is gevestigd, kan de overbruggingshypotheek niet tegen C ingeroepen worden. De overbruggingshypotheek heeft dan geen werking meer.

Een oplossing hiervoor zou kunnen zijn dat de koper wiens koopovereenkomst is ingeschreven en waartegen de overbruggingshypotheek geen werking heeft, toestemming geeft voor de overbruggingshypotheek. De koper en verkoper laten dan in de koopovereenkomst een beding opnemen waarin koper afstand neemt van haar bescherming krachtens artikel 7:3 lid 3 sub a BW en dus toestemming geeft voor het vestigen van de overbruggingshypotheek. Probleem hierbij is dat als de koper een consument-koper¹² is, dit beding niet geldig is. Krachtens artikel 7:3 lid 1 BW kan er niet ten nadele van de consument-koper worden afgeweken van de bescherming die artikel 7:3 BW aan de koper biedt.

Wat nu als de verkoper failliet gaat? Dan nog hoeft de koper zich niets van de overbruggingshypotheek aan te trekken. De woning zal worden verkocht en als er een oudere hypotheek op het goed zit dan zal die moeten worden afgelost met de koopprijs. Immers het goed moet vrij van hypotheken en beslagen worden geleverd. De rest van de koopprijs die over is zal in de boedel van de verkoper vallen. De overbruggingshypotheek kan dus niet meeliften op de eerdere hypotheek die wel is afgelost.

Een aanvullend pandrecht zou dit probleem kunnen oplossen. Verkoper geeft dan aan zijn overbruggingsfinancier een pandrecht op de vordering tot betaling van de koopsom. Er kan een stil pandrecht of een openbaar pandrecht gevestigd worden. Nadeel van openbare verpanding is dat de koper op de hoogte moet worden gesteld, in verband met de mededelingsplicht. Verkoper houdt de koper liever buiten zijn financiële zaken. Ook is het de vraag aan wie koper de koopprijs moet betalen, aan de pandhouder, artikel 3:246 BW of aan de notaris, artikel 7:26 BW? Er zal dan moeten worden afgesproken dat de betaling gewoon via de notaris verloopt. Dit is de beste oplossing om eventuele verhaals- en insolventierisico's te vermijden.

Bij stil pandrecht hoeft er geen mededeling aan de koper plaats te vinden. Nadeel aan het stil pandrecht bevindt zich bij het faillissement van de verkoper. Het stil pandrecht mist zijn doel als de verkoper failliet raakt na de levering en de betaling door de koper aan de notaris, maar voor de betaling door de notaris aan de pandhouder. Bij betaling door de koper aan de notaris is de vordering die de verkoper had op de koper teniet gegaan en daardoor mist het stil pand zijn doel. Om dit risico te voorkomen zal er ook een pandrecht op de vordering die de verkoper verkrijgt bij een geslaagde levering aan de koper, artikel 25 Wet op de Notarisambt, moeten worden gevestigd.¹³

¹² Een consument-koper is de koper die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

¹³ Heyman, H.W. en Bartels, S.E. (2006). *Overbruggingshypotheek en Vormerkung*. In: WPNR, nummer 6654.

§3.5 Beslag

Ook wordt de koper beschermd tegen beslagen die na het inschrijven van de koopovereenkomst zijn ingeschreven.¹⁴ Dit heeft gevolgen voor schuldeisers die beslag hebben gelegd of willen leggen op het registergoed van de verkoper.

De schuldeiser die verhaalsbeslag heeft gelegd op het registergoed van de verkoper kan zich in beginsel op dit goed verhalen. Dit kan ook als er na het leggen van beslag een koopovereenkomst wordt ingeschreven in de openbare registers. Omdat de koopovereenkomst na het leggen van het beslag is ingeschreven, wordt de koper niet beschermd tegen het beslag.

Wanneer er verhaalsbeslag is gelegd nadat de koopovereenkomst is ingeschreven, kan het beslag niet tegen de koper worden ingeroepen. Op grond van artikel 7:3 lid 3 sub f wordt de koper beschermd tegen beslag.¹⁵

Het beslissende moment is niet het moment van beslaglegging, maar het moment van inschrijving van het proces-verbaal van inbeslagneming in de openbare registers, artikel 505 lid 1 RV. De schuldeiser heeft in dit geval in principe het nakijken, maar dat wil niet zeggen dat het leggen van beslag in zo'n geval ongeldig of zelfs onzinnig is. Als de werking van het inschrijven van de koopovereenkomst is vervallen, heeft het beslag weer zijn gewone werking en kan dan wel tegen de koper worden ingeroepen.

Derdenbeslag op de koopprijs is volgens de Memorie van Toelichting zeker mogelijk. Het wordt zelfs vergemakkelijkt, omdat door de inschrijving van de koopovereenkomst de namen van de notaris en koper bekend zijn. Derdenbeslag op de koopprijs heeft niet dezelfde waarde als verhaalsbeslag op het goed. Het kan zo zijn dat er afspraken zijn gemaakt tussen koper en verkoper en notaris, dat andere schuldeisers voorrang krijgen bij het verdelen van de koopprijs. Wat ook nog kan is dat de verkoper zijn vordering op de koper gecedeerd of verpand heeft aan een derde, hierdoor treft het derdenbeslag geen doel.

Zoals eerder is opgemerkt, verliest de inschrijving van de koopovereenkomst na zes maanden haar werking. Deze termijn is een 'fatale' termijn, omdat zij niet verlengd kan worden. Als er binnen die zes maanden niet is geleverd, vervalt voor de koper de bescherming. Om toch bescherming te krijgen na die zes maanden, kan de koper voor of na het vervallen van die termijn, conservatoir leveringsbeslag leggen, artikel 730 RV. Is er echter voor dit conservatoir beslag al een verhaalsbeslag gelegd, dan gaat dit verhaalsbeslag voor.

In beginsel kan een eerdere vervreemding of bezwaring na de inschrijving van de koopovereenkomst niet tegen de koper worden ingeroepen, tenzij deze vervreemding of verzwaring een ouder recht is volgens artikel 3:298 BW en de koper bij de inschrijving van de koopovereenkomst op de hoogte was van dit oudere recht, aldus artikel 7:3 lid 3 sub a BW. Het kan zo zijn dat een andere koper een beslag tot levering heeft gelegd op het goed en dat ook in heeft laten schrijven. In zo'n geval wordt de koper geacht bekend te zijn met deze inschrijving, omdat hij de openbare registers had kunnen raadplegen.

De "andere" koper die na de inschrijving van de koopovereenkomst beslag tot levering legt, kan dit beslag niet tegen de koper wiens koop is ingeschreven inroepen. Ook niet als dit beslag een ouder recht is volgens artikel 3:298 BW. Eveneens met de uitzondering dat als de koper op de hoogte was van dit beslag dat

¹⁴ Zie artikel 7:3 lid 3 sub f BW.

¹⁵ Broekveld, L.P. (2004). *Koop registergoed "Vormerkung" en beslag (II, slot)*. In: WPNR, nummer 6601.

het dan wel tegen hem kan worden ingeroepen. Als de werking van de ingeschreven koopovereenkomst is vervallen is het verstandig om alsnog een beslag tot levering te leggen op het goed, zodat de levering aan de ander wordt geblokkeerd.

Beslag op het goed zelf ten laste van de koper is niet mogelijk, immers de koop van een toekomstig goed (m.a.w. een goed ten aanzien waarvan de koper nog niet beschikkingsbevoegd is), kan niet worden ingeschreven. Dus zolang de koper nog geen eigenaar is van het goed, kan er niet met succes beslag gelegd worden op het goed. Wat wel mogelijk is, is op de vordering van de koper derdenbeslag tot levering leggen. Dit brengt echter wel problemen met zich mee, omdat het beslag niet op het goed wordt gelegd en dus niet ingeschreven kan worden. Hierdoor kan de beslaglegger geen bescherming aan dit beslag ontleen.

Het is voor de beslaglegger in deze situatie van belang dat de koper zijn koop inschrijft, omdat de koper dan (bijna) zeker is van levering aan hem, waardoor de vordering van de beslaglegger met succes verhaald kan worden.¹⁶

§3.6 Faillissement

Volgens artikel 7:3 lid 3 sub g BW kan een faillissement van de verkoper niet tegen de koper worden gebruikt als de koopovereenkomst eerder is ingeschreven. Dit heeft bepaalde gevolgen voor de verkoper, want hij is zelf niet meer bevoegd om te leveren en bovendien verandert met de levering zijn verhaalsvermogen. Als de verkoper failliet wordt verklaard nadat de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers valt het registergoed niet in de failliete boedel van de verkoper.

Voor de komst van artikel 7:3 BW was het zo dat schuldeisers die een overeenkomst waren aangegaan voor de faillietverklaring maar moesten afwachten of de curator bereid was om die overeenkomst na te komen. Was dat niet het geval dan had de schuldeiser 'slechts' een concurrente vordering.¹⁷

Deze situatie is met de komst van artikel 7:3 BW veranderd. Omdat een faillissement niet tegen de koper kan worden ingeroepen is de curator verplicht om mee te werken aan de levering.¹⁸

In de meeste gevallen zal de curator wel mee willen werken aan de levering als de koopprijs reëel is. In principe verandert er niets aan het verhaalsvermogen van de verkoper, alleen de samenstelling van het vermogen van de verkoper verandert. In plaats dat hij zijn huis als eigendom heeft, heeft hij nu de opbrengst van de verkoop van zijn huis op zijn rekening staan.

De vraag is of de curator in alle gevallen verplicht is om mee te werken aan de levering. In de volgende situatie is het namelijk niet duidelijk of de curator mee moet werken aan de levering. A verkoopt aan B en die koopovereenkomst wordt in de openbare registers ingeschreven. A gaat failliet nadat de koopovereenkomst is ingeschreven, maar nog voordat de levering heeft plaatsgevonden. Op het pand van A rust een hypotheek die voor het inschrijven van de koopovereenkomst is gevestigd, ter grootte van € 250.000,-. De koopprijs die B moet betalen, bedraagt € 200.000,-. De koopprijs die A ontvangt is dus niet voldoende om de hypotheek van € 250.000,- af te lossen. Dit zou betekenen dat A de overige € 50.000,- uit zijn eigen vermogen moet bijbetalen, wil de levering vrij van beslag en hypotheek plaats vinden. Probleem

¹⁶ Broekveldt, L.P. (2004). *Koop registergoed, "Vormerkung" en beslag (II, slot)*. In: WPNR, nummer 6601.

¹⁷ Zie artikel 26 en 37 Faillissementswet.

¹⁸ Bartels, S.E. en Heyman, H.W. (2004). *De Vormerkung en de gelijke behandeling van schuldeisers*. In: WPNR, nr. 6600.

is echter dat A failliet is. Betekent dit dan dat de curator verplicht is om die € 50.000,- uit A's vermogen bij te leggen? Als de bank (hypotheekhouder) ervoor kiest om de levering door te laten gaan dan wordt de hypotheek voor een gedeelte van € 200.000,- afgelost. De overige € 50.000,- verandert dan in een concurrente vordering. Als de curator vervolgens beslist om die € 50.000,- uit het vermogen van A aan de bank te betalen, wordt de bank (hypotheekhouder) bevoordeeld voor dat bedrag.

Volgens mr. S.E. Bartels en prof. mr. H.W. Heyman¹⁹ is dat niet de bedoeling. Volgens hen is de curator niet verplicht om die € 50.000,- te betalen. Het enige wat de koper zou kunnen doen is nakoming van de levering vorderen. Zij zijn van mening dat het inschrijven van de koopovereenkomst is bedoeld om te voorkomen dat de koper in een slechtere positie raakt door bijvoorbeeld het faillissement van de verkoper. Het is vooral niet de bedoeling dat de koper door het inschrijven van de koopovereenkomst in een bevoorrechte positie raakt.

§3.7 Jurisprudentie

Op het gebied van beslag en inschrijving van de koopovereenkomst zijn een beperkt aantal arresten verschenen, omdat artikel 7:3 BW pas sinds 2003 is ingevoerd.

Uit een recente uitspraak van de voorzieningenrechter in Groningen²⁰ is gebleken dat het niet altijd geoorloofd is om derdenbeslag onder de koper te leggen.

In dit arrest ging het om de positie van een schuldeiser die beslag had gelegd op een registergoed, nadat de koper van dat registergoed de koopovereenkomst had ingeschreven in de openbare registers. De schuldeiser legde een conservatoir beslag op het registergoed, een conservatoir derdenbeslag onder de koper en een conservatoir derdenbeslag onder de notaris.

De rechter oordeelde dat het beslag onder de koper opgeheven diende te worden, omdat dit beslag de werking van artikel 7:3 BW doorkruist. Door dit beslag kan de koper niet zijn koopprijs betalen, waardoor er geen levering kan plaatsvinden.

Het beslag onder de notaris was volgens de rechter gedeeltelijk geoorloofd. In principe frustreert dit beslag ook de werking van artikel 7:3 BW, omdat de hypothecaire schuldeiser hierdoor niet kan worden betaald. Daarom heft de rechter het beslag op voor dat gedeelte van de koopprijs welke de hypothecaire lening aflost. Het beslag op het registergoed wordt niet opgeheven. Dit beslag frustreert de levering niet volgens de rechter. Bovendien heeft de beslaglegger groot belang bij dit beslag indien de levering niet binnen de termijn van artikel 7:3 lid 2 BW plaatsvindt.

Conclusie van dit arrest is dat beslagen die na de inschrijving van de koopovereenkomst zijn gelegd wel mogen blijven bestaan, maar dat een beslag onder de koper niet is toegestaan en een beslag onder de notaris slechts ten hoogte van de restant verkoopprijs.²¹

In een arrest van de voorzieningenrechter in Haarlem²² werd door een schuldeiser verlof gevraagd voor het leggen van conservatoir beslag op de koopprijs onder de koper. Voor dit verzoek was de koopovereenkomst al ingeschreven. De

¹⁹ Bartels, S.E. en Heyman, H.W. (2004). *De Vormerking en de gelijke behandeling van schuldeisers*. In: WPNR, nr. 6600.

²⁰ Vzng. Rb. Groningen 21 juli 2006, nr. 87891/KG ZA 06-243.

²¹ Het restant van de verkoopprijs wil zeggen het restant dat overblijft na aflossing van de eventueel gelegde hypothecaire leningen.

²² Vzng. Rb. Haarlem 21 februari 2007, NJF 2007, 320, Notamail 2007, 93.

voorzieningenrechter gaf de schuldeiser toestemming om beslag te leggen, maar wel onder een aantal voorwaarden. Het verlot voor het beslag op de koopprijs wordt verleend voorzover dat, volgens een door de notaris te verstrekken opgave, niet is benodigd voor aflossing van hypothecaire schulden van de verkoper en mits in het proces-verbaal van beslaglegging wordt opgenomen dat dit niet de levering blokkeert als de notaris voorafgaand aan de storting van de koopprijs aan de schuldeiser laat weten dat hij het niet aan hypotheekhouders over te maken deel daarvan ten behoeve van de schuldeiser in depot gaat houden, alsmede dat de kopers de notaris machtigen aan de schuldeiser op te geven welk bedrag hij in depot houdt.

De voorzieningenrechter heeft met zijn oordeel rekening gehouden met de beslagsyllabus.²³ Deze beslagsyllabus raadt het af om derdenbeslag onder de koper te leggen als daarvoor al een koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers, omdat het bij een derdenbeslag onder de koper niet mogelijk is om te bepalen dat het verlot niet geldt voor het gedeelte dat naar hypothecaire schuldeisers van de verkoper dient te gaan.

In een arrest van het Hof Amsterdam²⁴ was er geen sprake van derdenbeslag maar enkel een conservatoir beslag op het registergoed. Voor dit beslag was er al sprake van een Vormerkung. De rechtbank oordeelde dat het beslag geen werking meer had omdat er voordien al een Vormerkung was. Het hof bekrachtigt het vonnis van de rechtbank en voegt er nog iets aan toe. Een beslag gelegd op een registergoed kan niet geconverteerd worden in een beslag op de koopprijs onder de notaris.

§3.8 Conclusie

10 jaar na het invoeren van het eerste wetsvoorstel 23 095 is er in 2003 een aanvulling op titel 7.1 BW (koop en ruil)²⁵ in werking getreden. Deze aanvulling omvat onder andere artikel 7:3 BW. Dit artikel geeft de koper van een registergoed de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers. Deze regeling houdt in dat de koper van een registergoed beschermd wordt tegen rechten van derden die zich na de inschrijving van de koopovereenkomst, maar voor de levering voordoen. De koper wordt onder andere beschermd tegen later gelegde beslagen en bezwaringen van hypotheek. Ook wordt de koper beschermd tegen een faillissement van de verkoper. De invoering van artikel 7:3 BW heeft bepaalde gevolgen met zich meegebracht. Zo zou volgens het artikel een overbruggingshypotheek welke na het inschrijven van de koopovereenkomst is gelegd, geen waarde meer hebben omdat de koper zich er niets van hoeft aan te trekken bij de levering. Ook beslagen die na het inschrijven van de koopovereenkomst zijn gelegd verliezen hun werking tegenover de koper. Een verhaalsbeslag dat op het registergoed is gelegd heeft geen waarde meer als het na het inschrijven van de koopovereenkomst is gelegd. Een oplossing hiervoor

²³ De beslagsyllabus is in eerste instantie bedoeld voor de rechtbanken. Zij gebruiken deze syllabus als handleiding bij de beoordeling van hun beslagrekeningen. Verder staat er in de beslagsyllabus informatie voor de advocatuur over de eisen die de rechtbanken stellen omtrent de beslagrekeningen. Een beslagrekening is een verzoekschrift waarbij de verzoeker verlot vraagt van de rechtbank om op een goed beslag te leggen om te voorkomen dat de schuldenaar zijn vermogensbestanddelen vervreemdt of bezwaart voordat deze kunnen worden geëxecuteerd.

²⁴ Hof Amsterdam 12 juli 2007, LJN BB6121, 492/06.

²⁵ Volledige titel luidt: Aanvulling van titel 7.1 (koop en ruil) van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk), Stb. 2003, 238.

zou kunnen zijn dat de schuldeiser derdenbeslag op de koopprijs onder de notaris legt.

Behalve beslagen en hypotheeken kan ook een faillissement niet tegen de koper worden gebruikt. De curator is dan verplicht om de levering door te zetten, aangezien de verkoper niet meer zelf bevoegd is om te leveren.

4. Rol van de notaris

§4.1 Inleiding

Om de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst voor de notaris te onderzoeken, is het belangrijk om te kijken naar wat de rol van de notaris is bij het inschrijven van de koopovereenkomst. Het is niet duidelijk welke rol de notaris precies heeft, omdat er in de wet niets specifiek over geregeld is. Zo is het niet duidelijk of de notaris zijn cliënten dient voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst en is er niet duidelijk in de wet aangegeven hoe de koopovereenkomst precies door de notaris moet worden ingeschreven in de openbare registers.

In paragraaf 4.2 wordt daarom uitgelegd wat de rol van de notaris is bij het voorlichten van cliënten over het inschrijven van de koopovereenkomst. Ook wordt er gekeken naar de rol van de makelaar bij het voorlichten. Omdat er niets specifiek is geregeld over de rol van de notaris bij het voorlichten, wordt er gekeken naar eventuele algemene wettelijke bepalingen die betrekking kunnen hebben op de rol van de notaris bij het voorlichten van cliënten.

Vervolgens wordt er in paragraaf 4.2.2 gekeken naar de literatuur die over het voorlichten van de notaris en de makelaar bij het inschrijven van de koopovereenkomst is verschenen, waarna in paragraaf 4.2.3 wordt gekeken naar de praktijksituatie van de notaris en de makelaar omtrent het voorlichten van cliënten.

In paragraaf 4.3 wordt gekeken naar de manier waarop de notaris de koopovereenkomst dient in te schrijven. Zo wordt in paragraaf 4.3.1 uitgelegd hoe er volgens de wet moet worden ingeschreven en wordt in paragraaf 4.3.2 gekeken hoe er volgens de literatuur moet worden ingeschreven. Vervolgens wordt in paragraaf 4.3.3 gekeken hoe notariskantoren in de praktijk hun koopovereenkomsten inschrijven.

§4.2 Voorlichting van cliënten

§4.2.1 Zorgplicht notaris en makelaar

Één van de redenen dat het ruim tien jaar heeft geduurd voordat wetsvoorstel 23 095 in werking is getreden, ligt bij de rol van de notaris. In eerste instantie stond er in het wetsvoorstel dat de koopovereenkomst moest worden opgesteld door de notaris. De Minister was het hier echter niet mee eens, omdat zij vond dat het notariaat daarmee een te grote rol zou gaan spelen in het registergoed, waardoor de prijzen voor de consument te ver zouden stijgen. Hiermee werd duidelijk gemaakt dat het niet de bedoeling is dat de notaris een nog grotere rol gaat spelen bij registergoed-transacties dan dat ze nu al speelt.²⁶

Betekent dit dat de notaris verder geen rol speelt bij het inschrijven van de koopovereenkomst dan is vastgelegd in artikel 7:3 lid 6 BW?²⁷ Hoeft de notaris zijn cliënten niet voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst? Is het dan soms de taak van de makelaar om voor te lichten?

²⁶ Huijgen, W.G. (2007). *Dilemma bij de Vormerkung: 'stempelen' of inhoudelijk toetsen?* In: WPNR, nummer 6726.

²⁷ Volgens lid 6 van artikel 7:3 BW hoeft de notaris onder de koopovereenkomst alleen een verklaring te zetten, waarin staat dat de leden 1, 2 en 5 van artikel 7:3 BW niet van toepassing zijn. Hierover meer in paragraaf 4.3.

Gezien de zorgplicht van de notaris volgens artikel 17 Wet op de Notarisambt, kan hieruit worden afgeleid dat het zijn taak is om cliënten goed voor te lichten. In artikel 17 Wet op de Notarisambt staat dat de notaris onafhankelijk zijn beroep uitoefent en dat hij de belangen van zijn cliënt op de meest zorgvuldige manier behartigt. De vraag is of hieruit kan worden afgeleid dat de notaris verplicht is om zijn cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst. Omdat de notaris vaak pas wordt ingeschakeld als de koopovereenkomst al is opgesteld door de makelaar, zal de notaris pas kunnen voorlichten nadat de koopovereenkomst is opgesteld. Als de notaris dan pas verkoper en koper kan voorlichten, zou dat te laat kunnen zijn.

De makelaar is degene die samen met de verkoper en koper de koopovereenkomst samenstelt. Hij is dus degene die als eerste contact heeft met verkoper en koper. De makelaar neemt samen met de verkoper en koper de koopovereenkomst door voordat deze door partijen wordt ondertekend. De makelaar is dan misschien juist de aangewezen persoon om de verkoper en koper voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst? Er is echter niets wettelijk vastgelegd over de taken van de makelaar, waardoor de makelaar niet verplicht is om cliënten voor te lichten.

Makelaar was voor 1 maart 2001 een beëdigd beroep. Niet iedereen kon makelaar worden. Je moest daar speciaal voor beëdigd worden door de rechtbank en bemiddeling bij registergoederen als beroep uitoefenen.²⁸ Om beëdigd te worden had je een speciaal vakbekwaamheidsdiploma nodig.²⁹ Zo'n diploma hield onder andere in dat je als makelaar zowel bouwkundig als juridisch deskundig was. Doordat de makelaar bouwkundig en juridisch goed geschoold was, was hij prima in staat om zijn cliënten te adviseren over het kopen en verkopen van een registergoed.

Per 1 maart 2001 is deze regeling door een wetswijziging komen te vervallen³⁰, waardoor men niet meer beëdigd hoeft te worden om het beroep van makelaar uit te oefenen. De titel makelaar is daardoor door iedereen te gebruiken.

De makelaar is werkzaam als tussenpersoon voor koper en verkoper. Hij treedt niet op als vertegenwoordiger van koper of verkoper, maar als een bemiddelaar tussen de twee partijen. Omdat de makelaar als bemiddelaar optreedt, is er tussen de opdrachtgever en makelaar sprake van een bemiddelingsovereenkomst.³¹ Als opdrachtnemer is de makelaar verplicht om als een 'goed opdrachtnemer' te handelen.³² Wat dit precies inhoudt is niet eenvoudig vast te stellen, het ligt aan de omstandigheden of de makelaar als een goed opdrachtnemer heeft gehandeld. Om als goed opdrachtnemer te handelen is het in ieder geval van belang dat de makelaar cliënten goed voorlicht en adviseert over het kopen en verkopen van een registergoed. Voor 2001 was dat voor de makelaar geen probleem. Hij was beëdigd en bezat dus voldoende kennis om zijn cliënten goed voor te lichten. Omdat tegenwoordig iedereen de titel makelaar mag gebruiken, is het niet meer vanzelfsprekend dat de makelaar voldoende kennis bezit om cliënten goed en volledig voor te lichten. Tegenwoordig zijn er beroepsverenigingen die een certificaat hebben voor makelaars. Zo hebben de NVM³³ en LMV³⁴ het certificaat 'Register

²⁸ Zie artikel 62 (oud) Wetboek van Koophandel.

²⁹ Besluit Vakbekwaamheid makelaars in onroerende zaken, AMvB 14 mei 1998 (Stb. 1998, 304). Buiten werking gesteld per 1 maart 2001.

³⁰ Wet van 7 december 2000, Stb. 2000, 540. In werking getreden op 1 maart 2001 krachtens Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 Stb. 2001, 64.

³¹ Zie artikel 7:425 BW.

³² Zie artikel 7:401 BW.

³³ NVM staat voor Nederlandse Vereniging van Makelaars onroerend goed.

³⁴ LMV staat voor Landelijke Makelaarsvereniging.

Makelaar Taxateur'. Makelaars kunnen zich met zo'n certificaat onderscheiden van niet-gecertificeerde makelaars.

§4.2.2 Literatuur

In hoeverre de notaris of makelaar dient voor te lichten is niet duidelijk uit de wet af te leiden, daarom wordt hier gekeken naar wat er in de literatuur bekend is over het voorlichten van cliënten over het inschrijven van de koopovereenkomst.

Mr. J.J. Dammingh³⁵ meent dat de notaris geen voorlichtingsplicht heeft wat betreft de voorlichting over de uitsluiting van het recht om de koopovereenkomst in te schrijven. Wel meent Dammingh dat de notaris bij ontvangst van de koopovereenkomst moet nagaan of er ingeschreven dient te worden. Als dat niet het geval is dan moet de notaris de koper erop wijzen wat de gevolgen zijn van het niet inschrijven van de koopovereenkomst en de koper adviseren om toch over te gaan tot inschrijving. Ook de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, hierna KNB, is van mening dat de notaris de koper op de gevolgen van het niet inschrijven van de koopovereenkomst moet wijzen en hem daarover moet adviseren.³⁶

Over de rol van de makelaar bij het voorlichten van (ver)koper is ook weinig bekend. Omdat de makelaar het koopcontract opstelt met de verkoper en koper dient hij hen ook voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst. Ook hier ontbreekt een aanknopingspunt in de wet. Mr. J.J. Dammingh is van mening dat de makelaar die in dienst is namens de koper erop moet aandringen bij de koper om over te gaan tot inschrijving van de koopovereenkomst. De makelaar dient de koper op de risico's van niet inschrijven te wijzen.

De makelaar van de verkoper moet volgens Dammingh erop wijzen dat als het een koop van een woning door een niet-consument-koper betreft, het mogelijk is dat de Vormerkung wordt uitgesloten.³⁷ De makelaar zou erop moeten aandringen dat er, als er wordt gekozen voor uitsluiting van de Vormerkung, een beding wordt opgenomen in de koopovereenkomst.³⁸

§4.2.3 Praktijksituatie

Uit praktijkonderzoek onder notarissen en makelaars is gebleken dat zowel makelaars als notarissen hun cliënten voorlichten over het inschrijven van de koopovereenkomst.³⁹ Niet alle notarissen lichten hun cliënten voor, omdat zij van mening zijn dat het de taak van de makelaar is om cliënten voor te lichten. Opmerkelijk is dat de makelaars die hun cliënten niet voorlichten van mening zijn dat het de taak van de notaris is. De notaris heeft volgens hen ook zeker een rol bij het voorlichten: zij zijn juridisch beter onderlegd en kunnen daarom de cliënt beter voorlichten.

De makelaars die hun cliënten wel voorlichten leggen vaak niet alles uit aan de cliënten. De makelaars leggen globaal uit wat de gevolgen voor koper en verkoper

³⁵ Dammingh, J.J. (2004). *De nieuwe wet 'Koop onroerende zaken' en de makelaar*. In: Bouwrecht, nummer 4, blz. 293.

³⁶ KNB (2003) *De meest gestelde vragen over de wet Koop onroerende zaken en aanneming van werk*. In: KNB intranet, nummer 4.

³⁷ Zie artikel 7:3 lid 1 BW.

³⁸ De verkoper kan ervoor kiezen om het inschrijven van de koopovereenkomst uit te sluiten als hij er belang bij heeft dat de koopprijs niet kenbaar wordt in de openbare registers.

³⁹ Zie Bijlagen 5 tot en met 8 voor de uitgewerkte interviews met de notariškantoren. Zie Bijlagen 9 tot en met 18 voor de uitgewerkte interviews met de makelaarskantoren.

van het inschrijven van de koopovereenkomst kunnen zijn. Vaak wordt alleen de essentie verteld en wordt er niet al te diep op de materie ingegaan. Het juridische vraagstuk laten ze aan de notaris over.

Bij de meeste makelaars maakt het bij het voorlichten van cliënten niets uit of ze als kopende of verkopende makelaar optreden. Ze leggen aan beide partijen precies hetzelfde uit.

Verder blijkt uit onderzoek dat de meeste makelaars hun cliënten niet aanraden om tijdens de bedenktijd de koopovereenkomst in te schrijven. Ze raden het alleen aan als ze op zeer korte termijn eventuele problemen verwachten.

§4.3 Inschrijven van de koopovereenkomst

§4.3.1 Kadasterwet

Om te kijken wat de gevolgen zijn voor de notaris van het inschrijven van de koopovereenkomst, is het belangrijk om te weten hoe de notaris de koopovereenkomst moet inschrijven in de openbare registers.

Bij het opstellen van de koopovereenkomst heeft de notaris geen (grote) rol, alleen bij het inschrijven van de koopovereenkomst is de tussenkomst van de notaris vereist.⁴⁰

Artikel 26 Kadasterwet bepaalt dat er een authentiek afschrift wordt ingeschreven met daaraan een notariële verklaring waarin moet staan dat partijen met de inschrijving instemmen. Ook moeten er stukken (in dit geval de koopovereenkomst) aangehecht zijn waaruit blijkt dat er tot inschrijving over dient te worden gegaan. Een uitzondering is in de leden 2 en 3 van het artikel gelegen. Als de koopovereenkomst door de notaris is opgesteld en ondertekend, is er sprake van een notariële akte en dan is het voldoende om een afschrift en/of uittreksel van de koopovereenkomst in te schrijven.

Artikel 37 Kadasterwet vermeldt wat er in de notariële verklaring moet staan. In de verklaring moet staan dat partijen met deze inschrijving hebben ingestemd, of er moeten bewijsstukken (in dit geval de koopovereenkomst) aan de verklaring zijn gehecht waaruit de toestemming van partijen blijkt.

Dit zou betekenen dat het niet verplicht is om de koopovereenkomst aan de verklaring te hechten. Artikel 37 Kadasterwet zegt dat het ook voldoende is als de toestemming van partijen in de verklaring zelf staat.

Verder moet de notaris op grond van artikel 7:3 lid 6 BW, onder de koopovereenkomst een verklaring opnemen waarin een drietal dingen worden verklaard. Ten eerste: dat het niet om een toekomstig registergoed gaat; ten tweede dat als er tijdens de bedenktijd wordt ingeschreven de koopovereenkomst is opgesteld en mede-ondertekend door de notaris en ten derde dat er niet wordt ingeschreven gedurende zes maanden nadat een eerdere inschrijving haar werking heeft verloren.

Er moet worden verklaard dat de leden 1, 2 en 5 de inschrijving niet belemmeren.

⁴⁰ Zie artikel 7:3 lid 6 BW.

§4.3.2 Literatuur

Uit de wet blijkt niet duidelijk of het wel of niet verplicht is om de koopovereenkomst aan te hechten. Dit is wel belangrijk voor de notaris, het kan hem immers veel werk schelen als de koopovereenkomst niet aangehecht hoeft te worden. Omdat er in de wet geen duidelijk aanknopingspunt is te vinden, is er veel discussie over in de literatuur.

Mr. J.J. Dammingh is van mening dat de koopovereenkomst niet hoeft te worden aangehecht.⁴¹ Hij stelt de vraag of de koopovereenkomst als zodanig wordt ingeschreven, of het recht op levering. Dammingh is van mening dat niet de koopovereenkomst, maar het recht op levering wordt ingeschreven. Hij baseert zijn mening op een aantal criteria. Het eerste criterium is het oogmerk van artikel 7:3 BW. Het oogmerk is de koper te beschermen bij zijn recht op levering. Volgens Dammingh is het niet nodig om de hele koopovereenkomst in te schrijven, maar volstaat een inschrijving van het recht op levering, om deze bescherming te waarborgen. Het tweede criterium is gebaseerd op artikel 10 Wet Voorkeursrecht Gemeenten. In dit artikel ligt ook een 'Vormerkung'. In dit artikel wordt echter nadrukkelijk vermeld dat de overeenkomst wordt ingeschreven. In het artikel 7:3 BW wordt niet vermeld dat de overeenkomst wordt ingeschreven, maar 'de koop'. Omdat de wetgever in artikel 7:3 BW niet voor de term overeenkomst heeft gekozen, maar voor de term 'koop' is het volgens Dammingh ook niet de bedoeling dat de gehele overeenkomst wordt ingeschreven.

Criterium drie heeft te maken met de artikelen 26 en 37 Kadasterwet. Volgens Dammingh is uit die artikelen niet op te maken dat het verplicht is om de koopovereenkomst mee in te schrijven. Een notariële verklaring met daarin de toestemming van partijen om tot inschrijving over te gaan moet voldoende zijn.

Dammingh gaat zelfs zo ver dat volgens hem ook een mondeling tot stand gekomen koopovereenkomst inschrijfbaar is. Dit meent hij omdat er in beginsel sprake is van contractsvrijheid, tenzij uit de wet anders blijkt. Uit artikel 7:2 BW blijkt dat koop door een consument schriftelijk moet worden vastgelegd. Andere kopen van registergoederen zouden dan niet schriftelijk behoeven te worden aangegaan. Het zou een inbreuk zijn op de contractsvrijheid als dit wel schriftelijk zou moeten, puur omdat anders geen inschrijving krachtens artikel 7:3 BW kan plaats vinden. Dammingh vat artikel 37 lid 1 sub a Kadasterwet zo op dat hij vindt dat de inschrijving zonder aangehechte koopovereenkomst kan plaatsvinden als koper en verkoper aan de notaris meedelen dat er sprake is van een koop en dat zij met de inschrijving instemmen. Hij verwijst hierbij naar een tweetal uitspraken van mr. Louwman van het Kadaster en de openbare registers en prof. Mr. A.A. van Velten.⁴²

De mening van Dammingh over het wel of niet inschrijven van de koopovereenkomst wordt niet door iedereen gedeeld. Zo is er kritiek geuit over het artikel van Dammingh door mr. B.H.J. Roes en door mr. J.W.A. Hockx.

Roes spreekt namens de bewaarders van het Kadaster en de openbare registers als hij zegt dat de opvatting van Dammingh niet door hem wordt gedeeld.⁴³ Volgens hem blijkt uit artikel 26 lid 1 Kadasterwet dat er aan de notariële verklaring aangehechte

⁴¹ Dammingh, J.J. (2006). *Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:2 BW)*. In: WPNR, nummer 6650.

⁴² Velten, van A.A. (2005). *Rechtsvragenrubriek*. In: WPNR, nummer 6623, blz. 452.

⁴³ Roes, B.H.J. (2006). *Reactie op: "Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammingh in WPNR (2006) 6650*. In: WPNR, nummer 6671.

stukken moeten zitten waaruit blijkt dat er over dient te worden gegaan tot inschrijving. Verder merkt Roes op dat als de koop is vastgelegd bij een notariële akte, het dan volstaat om aan de notariële verklaring een uittreksel/afschrift van de koopovereenkomst aan te hechten en in te schrijven.

Hockx is het ook niet eens met de stelling van Dammingh dat er zonder aangehechte koopovereenkomst ingeschreven kan worden.⁴⁴ De argumenten die Dammingh gebruikte om zijn mening te bekrachtigen worden door Hockx kritisch bekeken en voorzien van commentaar. Belangrijke tegenargumenten zijn hierbij dat Dammingh bij zijn argumentatie niet in is gegaan op artikel 26 Kadasterwet. Hij heeft alleen artikel 37 Kadasterwet gebruikt en daaruit zijn conclusie getrokken dat het niet noodzakelijk is dat de koopovereenkomst aan de notariële verklaring wordt gehecht. Echter in artikel 26 Kadasterwet staat volgens Hockx wel dat de koopovereenkomst aangehecht moet worden. In lid 1 van dit artikel staat dat er een notariële verklaring moet worden opgesteld aan de hand van artikel 37 Kadasterwet en dat er bovendien in de verklaring moet staan dat partijen verklaren dat er sprake is van een koop en instemmen met de inschrijving daarvan. Tevens moeten er stukken aan de verklaring worden gehecht waaruit die koop en toestemming blijkt. Wel meent Hockx dat artikel 26 Kadasterwet ruimte openlaat om niet de gehele koopovereenkomst maar een uittreksel of afschrift daarvan in te schrijven.

Conclusie van Hockx is dan ook dat de inschrijving van de koop niet mogelijk is zonder een aangehechte (uittreksel of afschrift van de) koopovereenkomst.

Wie het echter wel met de stelling van Dammingh eens is, is mr. J.R. Koenecke.⁴⁵ Hij ondersteunt de mening van Dammingh dat er niet persé hoeft worden ingeschreven met aangehechte koopovereenkomst. Een uittreksel zou zelfs ook niet hoeven. Koenecke baseert zich onder andere op de definitie van 'koop'. De definitie 'koop' die artikel 7:1 BW geeft⁴⁶, wijst volgens Koenecke niet op een koopovereenkomst. Uit de woordkeuze die het BW en de WVG gebruiken, valt volgens Koenecke niet af te leiden wat er dient te worden ingeschreven.

Uit de bescherming die artikel 7:3 BW biedt, blijkt dat het feit dat een koop is gesloten wordt ingeschreven. Dat feit op zich moet voldoende bescherming bieden. Volgens Koenecke heeft een derde niets aan de inhoud van een koopovereenkomst.

Over de artikelen 26 en 37 Kadasterwet meldt Koenecke het volgende. Hij zegt dat uit die artikelen inderdaad blijkt dat er bewijsstukken aan de registerverklaring dienen te worden gehecht, maar hij zegt ook dat er uit die artikelen niet blijkt dat die bewijsstukken ook dienen te worden (mee)ingeschreven in de openbare registers.

Koenecke stelt een manier voor waarop de koopovereenkomst kan worden ingeschreven. Deze manier luidt als volgt:

1. onder de koopovereenkomst dient de verklaring volgens artikel 7:3 lid 6 BW geplaatst te worden;

⁴⁴ Hockx, J.W.A. (2006). *Reactie op "Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammingh in WPNR (2006) 6650*. In: WPNR, nummer 6664.

⁴⁵ Koenecke, J.R. (2006). *Reactie op de reactie van mr. J.W.A. Hockx en het naschrift inzake "De vooraantekening over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammingh in WPNR (2006) 6664*. In: WPNR, nummer 6671.

⁴⁶ De definitie van 'koop' volgens artikel 7:1 BW luidt: "de overeenkomst waarbij de een zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen".

2. er moet een registerverklaring opgesteld worden. In die verklaring moet staan dat de notaris verklaart dat er tussen partijen een koop is gesloten, die is vastgelegd in de koopovereenkomst;
3. aan die registerverklaring zelf wordt een (kopie van de) koopovereenkomst gehecht;
4. een afschrift van de registerverklaring wordt vervolgens in de openbare registers ingeschreven, dus zonder koopovereenkomst.

Met deze werkwijze is het volgens Koenecke duidelijk voor raadgevers van het Kadaster dat er een koop is gesloten.

De heer W. Louwman bewaarder van het Kadaster en de openbare registers heeft in 2003⁴⁷ en 2004⁴⁸ uitgelegd dat er ingeschreven dient te worden met aangehechte koopovereenkomst. Er kan echter ook worden ingeschreven met een uittreksel van de koopovereenkomst. Wat er in het uittreksel moet komen te staan is volgens Louwman de verantwoording van de notaris.

De reden waarom er met aangehechte koopovereenkomst dient te worden ingeschreven is dat het voor raadgevers van het Kadaster duidelijk moet zijn dat er sprake is van een gesloten koop betreffende het registergoed waar ze inzage in plegen. Door het inschrijven van de koopovereenkomst of een uittreksel daarvan is het voor de raadgevers duidelijk dat er sprake is van een gesloten koop, de koopovereenkomst is immers het bewijs van een gesloten koop.

Als er stukken worden aangeboden waarbij niet duidelijk is dat er sprake is van een gesloten koop dan worden die stukken door het Kadaster geweigerd.

Inmiddels is deze opvatting van Louwman door het Kadaster achterhaald. Zo is uit onderzoek gebleken dat er tegenwoordig wel zonder aangehechte koopovereenkomst kan worden ingeschreven, waarover in de volgende paragraaf meer.

§4.3.3 Praktijksituatie

Omdat er zoveel onduidelijkheid bestaat over het wel of niet aanhechten van de koopovereenkomst is er onderzoek gedaan naar de praktijksituatie, hoe notarissen inschrijven en hoe volgens het Kadaster moet worden ingeschreven.

Uit onderzoek bij het Kadaster is gebleken dat het niet noodzakelijk is om de notariële verklaring met aangehechte koopovereenkomst in te schrijven. De inschrijving kan geschieden door alleen de notariële verklaring in te laten schrijven.⁴⁹

Of zonder aangehechte koopovereenkomst kan worden ingeschreven hangt van de inhoud van de notariële verklaring af. Tijdens het interview met de heer Benoist⁵⁰ zijn er twee verschillende notariële verklaringen voorgelegd.⁵¹ De ene verklaring was zonder aangehechte koopovereenkomst en de andere verklaring met aangehechte koopovereenkomst. Beide verklaringen worden door het Kadaster geaccepteerd en ingeschreven in de openbare registers.

⁴⁷ Louwman, W. (2003). *Inschrijving en kadastrale registratie van koopovereenkomsten en 'voorovereenkomsten tot koop' uit hoofde van de WVG en van koopovereenkomsten ex titel 1 boek 7*. In: JBN, nummer 32, blz. 8.

⁴⁸ Louwman, W. (2004). *Vormvereisten voor inschrijving van een onderhandse koopakte*. In: JBN, nummer 38, blz. 13.

⁴⁹ Zie Bijlage 4 voor de notariële verklaring die het Kadaster als standaard model hanteert.

⁵⁰ Zie bijlage 1 voor het uitgewerkte interview.

⁵¹ Zie bijlagen 2 en 3 voor de notariële verklaringen.

Het verschil tussen de twee verklaringen zit hem, volgens de heer Benoist, in het feit dat bij de ene verklaring wordt verwezen naar een eerder gesloten koop en bij de andere verklaring wordt gesuggereerd dat er bij die verklaring een koop wordt gesloten tussen partijen. Omdat in de laatste verklaring in het geheel niet wordt verwezen naar een eerdere koopovereenkomst wordt hij toegelaten door het Kadaster. Zodra er in de verklaring wordt verwezen naar een eerdere koop(overeenkomst) dan moeten daarvan bewijsstukken worden aangehecht.

Uit deze verklaring van het Kadaster blijkt dat er zonder koopovereenkomst kan worden ingeschreven.

Dat er maar weinig notariskantoren zonder aangehechte koopovereenkomst inschrijven blijkt uit interviews die onder verschillende notariskantoren zijn gehouden.⁵²

De meeste notariskantoren in de onderzochte regio schrijven hun koopovereenkomst in middels een registerverklaring met daaraan gehecht een (kopie van de) koopovereenkomst.⁵³ De redenen daarvoor zijn verschillend. Een belangrijke reden is gegeven door Notariskantoor Dongen. Zij zijn van mening dat de redenatie die het Kadaster gebruikt juridisch niet juist is. Het Kadaster suggereert met hun registerverklaring dat er nog geen sprake is van een eerder gesloten koop tussen partijen, terwijl dat wel het geval is. Er is immers al een koopovereenkomst gesloten tussen partijen, anders kan er ook niets worden ingeschreven. Daarom is Notariskantoor Dongen van mening dat er ingeschreven dient te worden met aangehechte koopovereenkomst.

Heufke & de Kerf notarissen, die zonder aangehechte koopovereenkomst inschrijven, vinden het veel gemakkelijker en efficiënter om zonder aangehechte koopovereenkomst in te schrijven. Zo hoeft je alleen maar de belangrijkste punten uit de koopovereenkomst over te nemen, zonder de koopovereenkomst helemaal te kopiëren of in te scannen.

Verder blijkt er uit het onderzoek dat vrijwel iedereen de koopovereenkomst digitaal inschrijft. Het digitaal inschrijven van de koopovereenkomst zorgt ervoor dat deze sneller bij het Kadaster kan worden aangeboden en dus ook sneller kan worden ingeschreven.

§4.4 Conclusie

Zowel de notaris als de makelaar hebben een zorgplicht jegens hun cliënten.⁵⁴ Het is echter de vraag of uit die zorgplicht kan worden afgeleid dat de notaris verplicht is om zijn cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst. De notaris komt namelijk pas in beeld als de koopovereenkomst al is opgesteld en ondertekend. Omdat de makelaar samen met de cliënten de koopovereenkomst opstelt, lijkt hij de aangewezen persoon om cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst.

Uit praktijkonderzoek is gebleken dat de meerderheid van de makelaars hun cliënten voorlichten tegenover de helft van de notarissen. De helft van de notarissen die hun cliënten niet voorlichten doen dat niet, omdat ze van mening zijn dat dit een taak van de makelaar is. De makelaars die hun cliënten voorlichten, leggen vaak alleen

⁵² Zie voor de uitgewerkte interviews Bijlagen 5 tot en met 8.

⁵³ De benaming van de registerverklaring verschilt per kantoor. De een noemt het een notariële verklaring de ander een registerverklaring en weer een ander een kadasterverklaring.

⁵⁴ De zorgplicht van de notaris is gebaseerd op artikel 17 Wet op de Notarisambt, bij de makelaar is de zorgplicht gebaseerd op artikel 7:401 BW.

globaal de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst uit. Ze gaan niet te diep op de materie in. Het juridische gedeelte over het inschrijven van de koopovereenkomst is aan de notaris om uit te leggen aan cliënten.

Artikel 26 Kadasterwet schrijft voor hoe de notaris de koopovereenkomst moet inschrijven. Volgens dat artikel gebeurt dat door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst. Artikel 37 Kadasterwet is een aanvulling op artikel 26 Kadasterwet en schrijft voor dat de koopovereenkomst ook ingeschreven kan worden door enkel een registerverklaring. Volgens artikel 37 Kadasterwet hoeft er aan de registerverklaring geen koopovereenkomst worden gehecht.

Uit onderzoek bij het Kadaster is gebleken dat de notaris de koopovereenkomst kan inschrijven door middel van een registerverklaring zonder een aangehechte koopovereenkomst.

Uit onderzoek onder notariskantoren is gebleken dat de meeste notariskantoren hun koopovereenkomst inschrijven door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst.

5. Uitbetalen van gelden aan derden

§5.1 Inleiding

De inschrijving van de koopovereenkomst heeft ook gevolgen voor de notaris in verband met het uitbetalen van gelden aan derden. Zo zijn er per juni 2006⁵⁵ en per januari 2008⁵⁶ twee nieuwe beleidsregels ingevoerd, die het een en ander hebben veranderd aan het uitbetalen van gelden aan derden. Om de veranderingen goed weer te geven, wordt in paragraaf 5.2 eerst de situatie voor de invoering van deze beleidsregels geschetst en wordt er gekeken naar het Baarns Beslag-arrest.⁵⁷

Vervolgens wordt er in paragraaf 5.3 uitgelegd wat de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' inhoudt en wordt in paragraaf 5.4 ingegaan op de kritiek die op deze beleidsregel is geuit. Daarna wordt in paragraaf 5.5 gekeken wat de beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden' inhoudt. Vervolgens wordt in paragraaf 5.6 gekeken naar de praktijksituatie onder notariskantoren. Er wordt gekeken hoe notariskantoren zijn omgegaan met de veranderingen betreffende het uitbetalen van gelden aan derden. Daarna wordt in paragraaf 5.7 een aanbeveling van het bestuur van de KNB nader uitgelegd. Deze aanbeveling is van belang omdat het tot praktische gevolgen voor de notaris heeft geleid.

§5.2 Baarns Beslag-arrest

Voordat de beleidsregels uit 2006⁵⁸ en 2008⁵⁹ werden ingevoerd werd het uitbetalen van gelden aan derden anders geregeld. Voorheen deed de notaris vlak voor het passeren van de akte telefonisch onderzoek bij het Kadaster. Als er geen beslagen of hypotheek op het registergoed rustten passeerde hij de akte en betaalde hij direct na het passeren het geld uit.

Deze werkwijze heeft uiteindelijk geleid tot het Baarns Beslag-arrest⁶⁰ en tot een nieuwe beroepsregel⁶¹ omtrent de uitbetaling van gelden. Deze nieuwe beroepsregel hield in dat er door de notaris drie keer onderzoek in de openbare registers gedaan moest worden. De eerste keer, bij ontvangst van het dossier, moest er kadastraal en hypotheckair inzage gedaan worden. Vervolgens diende er inzage gedaan te worden vlak voor het passeren van de leveringsakte, de zogenoemde herrecherche. Tot slot diende er narecherche gedaan te worden. Dit gebeurde door middel van een formulier dat werd meegestuurd bij het aanbieden van de akten in de openbare registers. Dit formulier werd dan ingevuld weer terug gefaxt naar de notaris. Dit

⁵⁵ KNB-Nieuws (2006). *Uitbetaling van gelden*. In: Notariaat Magazine, nummer 5, mei 2006.

⁵⁶ KNB –Nieuws (2007). *Beperking uitbetaling derdengelden*. In: Notariaat Magazine, nummer 12, december 2007.

⁵⁷ HR 30 januari 1981, NJ 1982, 56.

⁵⁸ Beleidsregel 'Uitbetaling van gelden'.

⁵⁹ Beleidsregel 'Beperking uitbetaling derdengelden'.

⁶⁰ In dit arrest betaalde de betreffende notaris direct na het passeren van de leveringsakte het geld uit aan de cliënt. Later bleek dat er voor het inschrijven van de leveringsakte in de openbare registers beslag op het onroerend goed was gelegd. De koper heeft volgens de koopovereenkomst recht op levering vrij van hypotheek en beslagen. Omdat dat hier niet het geval was, werd de notaris daar op aangesproken. De Hoge Raad heeft toen besloten dat er pas mag worden uitbetaald als er is vastgesteld dat verkoper aan zijn verplichting om vrij van hypotheek en beslagen te leveren heeft voldaan.

⁶¹ Beroepsregel 'Onroerend goed', zie pagina 3.27.11 Beroeps- en Gedragsregels (oud).

formulier was het bewijs van Ontvangst waarmee vervolgens de narecherche werd gedaan.

Bij de invoering van web-ELAN⁶² bleef deze werkwijze bestaan. De inzage en het inschrijven van akten in de openbare registers gebeurt sindsdien digitaal.

§5.3 Gevolgen beleidsregel ‘uitbetaling van gelden’

Door de invoering van web-ELAN kunnen akten sneller worden ingeschreven dan toen de akten nog per post werden ingeschreven. Bij de invoering van web-ELAN is er door het bestuur van de KNB gekeken of er ook sneller uitbetaald kon worden als men de akte via web-ELAN inschrijft. Ook is door het bestuur van de KNB het Baarns Beslag-arrest nader bekeken, omdat het arrest 25 jaar bestond. Na herlezing van het arrest is gebleken dat de Hoge Raad in het arrest niet alleen heeft gesproken over het controleren of er beslagen op het registergoed rusten, maar ook of er hypotheek op het registergoed rusten. Volgens het bestuur van de KNB heeft de praktijk zich dat niet goed gerealiseerd en daarom is er besloten om duidelijke regels omtrent het uitbetalen van gelden vast te stellen in een nieuwe beleidsregel.⁶³ Volgens het bestuur van de KNB was de werkwijze die voor de invoering van de nieuwe beleidsregel gold niet voldoende om aan het vonnis van de Hoge Raad omtrent het Baarns Beslag-arrest te voldoen. In sommige gevallen is het nog niet duidelijk of het registergoed vrij is van hypotheek. Dit heeft te maken met de verwerkingstijd van beslagen en hypotheek door het Kadaster. Voor het verwerken van een beslag is 1,5 uur nodig, maar voor het verwerken van een hypotheek is één werkdag nodig. Dit betekent dat als de notaris voor 15.00 uur een hypotheek passeert en inschrijft, het de volgende werkdag al zichtbaar is in de openbare registers. Als er echter na 15.00 uur wordt gepasseerd en ingeschreven, is de hypotheek pas de daaropvolgende werkdag zichtbaar in de openbare registers. Met andere woorden: als er voor 15.00 uur wordt gepasseerd en ingeschreven, kan er de volgende werkdag uitbetaald worden. Een eventueel gevestigde hypotheek zou dan immers zichtbaar moeten zijn. Als er na 15.00 uur wordt gepasseerd en ingeschreven kan er pas na twee werkdagen uitbetaald worden. Dit is een belangrijk verschil met de beroepsregel die hiervoor was ingevoerd. Voorheen was de notaris niet verplicht om het geld een dag langer vast te houden als hij na 15.00 uur de akte passeerde en inschreef.

Gevolg hiervan, in verband met het inschrijven van de koopovereenkomst, is dat er sneller uitbetaald kan worden. Als de koopovereenkomst is ingeschreven kunnen eventuele beslagen of hypotheek niet meer tegen koper worden ingeroepen. Ze zijn in die zin dus waardeloos. Omdat een beslag of hypotheek dat gelegd is na het inschrijven van de koopovereenkomst geen waarde heeft en ook geen invloed kan hebben op de levering, hoeft er niet gewacht te worden met uitbetalen totdat er narecherche is gedaan. Als de koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers kan het geld direct de volgende werkdag uitbetaald worden aan cliënten.

⁶² Web-ELAN is het programma wat notarissen gebruiken om hun akten digitaal in te schrijven in de openbare registers.

⁶³ Beleidsregel Uitbetaling van gelden ingevoerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, gepubliceerd in het Notariaatmagazine mei 2006, nummer 5.

§5.4 Kritiek op beleidsregel ‘uitbetaling van gelden’

De invoering van deze nieuwe beleidsregel heeft geleid tot veel kritiek uit de praktijk. Volgens veel notarissen is het aan cliënten niet uit te leggen dat ze een dag langer op hun geld moeten wachten. Het is volgens hen zelfs onacceptabel als cliënten het geld nodig hebben voor een volgend transport. De kritiek die de notarissen uitten was voornamelijk gericht op het imago van het notariaat. Deze veranderingen zouden niet in het voordeel van het imago van het notariaat, wat toch al niet al te positief is, werken.

Bovendien vraagt de praktijk zich af of zo'n nieuwe beleidsregel wel echt nodig is. Het risico dat deze beleidsregel wil voorkomen is volgens notarissen niet reëel. De beleidsregel is gericht op een heel specifiek geval⁶⁴, wat tot nu toch nog niet is voorgekomen in de praktijk. Het nadeel wat de beleidsregel oplevert, weegt niet op tegen het eventuele risico dat met de beleidsregel wordt getracht te voorkomen.

Een oplossing die de praktijk voorstelt, is het inschrijven van de koopovereenkomst. Als de koopovereenkomst is ingeschreven kan er in principe de volgende werkdag uitbetaald worden.⁶⁵

Het bestuur van de KNB heeft op deze kritiek gereageerd. Volgens het bestuur van de KNB gaat het erom dat de notaris er zo goed mogelijk voor moet zorgen dat een levering vrij is van beslagen en hypotheek. Het is volgens het bestuur niet toegestaan dat er procedures worden gehanteerd waardoor fraude mogelijk zou zijn. Het maakt volgens het bestuur niets uit of die fraude al eens is voorgekomen of niet.

Tijdens de Aon⁶⁶ studiemiddag op 6 september 2006 is er felle kritiek geuit op de beleidsregel ‘uitbetaling van gelden’ door prof. Mr. L.C.A. Verstappen. Tijdens die bijeenkomst stelde Verstappen dat de notaris pas geld mag uitbetalen als de akte daadwerkelijk is ingeschreven. Als men de beleidsregel toepast dan wordt er uitbetaald als er een bewijs van Ontvangst binnen is. Dit is volgens Verstappen niet het juiste moment. Volgens hem zou er pas uitbetaald mogen worden als de akte daadwerkelijk is ingeschreven in de openbare registers. Als men een bewijs van Ontvangst binnen heeft, wil dat niet zeggen dat de akte al is ingeschreven. De akte kan dan nog worden geweigerd door het Kadaster. Het Kadaster zou een akte kunnen weigeren omdat de akte niet aan de inschrijvingsvereisten voldoet. Als het Kadaster na het versturen van het bewijs van Ontvangst alsnog de akte weigert, is het al te laat omdat de gelden dan al zijn uitbetaald. Het Kadaster hanteert volgens haar kwaliteitshandboek een termijn van vier werkdagen om akten in te schrijven. Dit zou betekenen dat volgens Verstappen pas na vier werkdagen uitbetaald mag worden. Dit is dus nog later dan de twee werkdagen die de beleidsregel hanteert.⁶⁷

Het bestuur van de KNB heeft naar aanleiding van de uitspraak van Verstappen een officieel standpunt ingenomen over de bewering van Verstappen.

⁶⁴ Dit specifiek geval houdt in dat een verkoper eerst zijn leveringsakte voor een notaris laat passeren die de akte per post inschrijft. Vervolgens laat verkoper de dag daarop het pand verzwaren of vervreemden bij een andere notaris die de akte elektronisch inschrijft.

⁶⁵ Breedveld, H.M.I.Th. en Kelterman, L.W. (2007). *De beleidsregel uitbetaling gelden: praktisch (on)mogelijk*. In: WPNR, nummer 6729, blz. 912 t/m 916.

⁶⁶ Aon is een dienstverlenend bedrijf op het gebied van Risicomanagement, Employee Benefits en Verzekeringen. De heer Heerkens Thijssen van Aon heeft voor het notariaat een studiemiddag georganiseerd met als thema ‘25 jaar na Baarns Beslag’.

⁶⁷ KNB-Nieuws (2006). *Geslaagde studiemiddag Aon over Baarns Beslag*. In: Notariaat Magazine, nummer 9 september 2006.

Het bestuur is het niet eens met de redenering van Verstappen, dat er vier werkdagen gewacht moet worden met uitbetalen. Als een akte geweigerd wordt door het Kadaster is dat omdat de akte niet voldoet aan de inschrijvingsvereisten. De notaris kan zelf controleren of de akte voldoet aan de inschrijvingsvereisten. Het risico ligt dus bij hemzelf, of de akte geweigerd wordt of niet. De beleidsregel is volgens het bestuur gericht op eventuele risico's die beslagleggers of hypotheekgevers veroorzaken. Het bestuur vindt het maatschappelijk onaanvaardbaar dat gelden vier dagen vaststaan voordat er uitbetaald mag worden. Bij de totstandkoming van de beleidsregel is er enerzijds rekening gehouden met de belangen voor een snelle uitbetaling van gelden en anderzijds met de risico's die moeten worden afgedekt.⁶⁸

Verstappen geeft in een artikel in het Notariaat Magazine commentaar op het standpunt van het bestuur van de KNB.⁶⁹

Hij geeft toe dat het risico dat een akte geweigerd wordt door het Kadaster weliswaar niet zo heel groot is, maar dat het risico er wel degelijk is. Daarom acht hij zijn stelling, dat pas uitbetaald mag worden als de akte daadwerkelijk is ingeschreven, juist.

Verstappen is het wel eens met het bestuur dat niet elk risico vermeden kan worden. Volgens Verstappen neemt het bestuur het risico van het niet accepteren van de akte voor lief.

Als oplossing stelt Verstappen voor dat het Kadaster ervoor moet zorgen dat het verwerken en het inschrijven van akten sneller gaat.

Niet alleen Verstappen uit zich negatief over de beleidsregel, ook mr. G.G. Zwanikken heeft kritiek op de beleidsregel.⁷⁰

Bij het bestuderen van de beleidsregel komen bij Zwanikken twee vragen naar boven. Wanneer is het moment van de narecherche? Wat behelst de narecherche?

Zwanikken is van mening dat er bij de levering niet alleen sprake moet zijn van "vrij van hypotheken en beslagen", maar ook van "zekerheid omtrent de levering". Zwanikken meent dat er bij de narecherche behalve inzage in register hypotheek 3⁷¹ ook inzage in register hypotheek 4⁷² gedaan moet worden. Er moet bij de narecherche ook gekeken worden of er nog een eventuele inschrijving krachtens artikel 7:3 BW op het pand rust. Als partijen geen koopovereenkomst hebben laten inschrijven en er blijkt bij de narecherche dat er door een andere partij toch een koopovereenkomst is ingeschreven, dan kan de levering niet doorgaan. De koper wiens koopovereenkomst als eerste is ingeschreven heeft voorrang en heeft dus recht op levering. Daarom is het van belang dat er niet alleen inzage gedaan wordt

⁶⁸ KNB-Nieuws (2006). *Bestuur deelt visie Verstappen niet*. In: Notariaat Magazine, nummer 9 september 2006.

⁶⁹ Verstappen, L.C.A. (2006). *Heeft Verstappen toch gelijk?* In: Notariaat Magazine, nummer 10 oktober 2006.

⁷⁰ Zwanikken, G.G. (2006). *Vervolg Baarns Beslag: beleidsregel bestuur onvolledig*. In: Notariaat Magazine, nummer 10 oktober 2006.

⁷¹ Bij het raadplegen van het Kadaster kun je inzage doen in zowel register hypotheek 3 als register hypotheek 4. In register hypotheek 3 worden beslagen en hypotheek ingeschreven.

⁷² Bij het raadplegen van het Kadaster kun je inzage doen in zowel register hypotheek 3 als register hypotheek 4. In register hypotheek 4 worden onder andere kwalitatieve verplichtingen en andere beperkte rechten, zoals de koopovereenkomst, ingeschreven. In register hypotheek 4 is zichtbaar wie de eigenaar is van het betreffende registergoed.

naar eventuele beslagen en hypotheek, maar ook naar eventuele inschrijvingen van de koopovereenkomst.

Zwanikken is het net als Verstappen niet eens met het feit dat er inzage gedaan wordt als het bewijs van Ontvangst binnen is. Volgens Zwanikken is het bewijs van Ontvangst afkomstig van de provider van de notaris zelf en zegt het niets over het daadwerkelijke tijdstip van ontvangst. Het bewijs van Ontvangst heeft daarom geen waarde. Zwanikken is van mening dat er pas uitbetaald kan worden als de akte ook daadwerkelijk is ingeschreven in de openbare registers. Dit is het geval als er is 'gefiatteerd'. Het moment van fiattering is het moment van voltooiing van de verwerking van de akte in de kadastrale registratie.⁷³ Dit gebeurt volgens de normen en waarden van het Kadaster binnen vier werkdagen. Er moet dus volgens Zwanikken vier werkdagen gewacht worden met uitbetalen van de gelden. Dit is in vergelijking met andere Europese rechtsstelsels nog snel.

§5.5 Beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden'

De stelling van Zwanikken dat er niet alleen in register hypotheek 3, maar ook in register hypotheek 4 narecherche dient te worden gedaan, is door het bestuur van het KNB bevestigd.

Naar aanleiding van de ledenraadsvergadering van 28 november 2007 en de daarin besproken voorstellen van het bestuur van de KNB is besloten dat er een aanvulling op de beleidsregel 'uitbetaling gelden' moet komen. Deze aanvulling is vormgegeven door de nieuwe beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden', die per 1 januari 2008 van kracht is gegaan. Deze beleidsregel komt er kort gezegd op neer dat de notaris alleen nog maar geld mag uitbetalen aan degene die als partij bij de akte optreedt en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd.⁷⁴ Ook is in de beleidsregel bepaald dat er bij de narecherche niet alleen inzage in register hypotheek 3 moet worden gedaan, maar ook in register hypotheek 4. De notaris moet niet alleen rechercheren op onbekende beslagen en hypotheek, maar ook op onbekende inschrijvingen die op het registergoed kunnen rusten.⁷⁵ Dit heeft natuurlijk te maken met de koopovereenkomst die ingeschreven kan worden. Als er alleen in register hypotheek 3 recherche wordt gepleegd, kan niet worden gezien of er eventueel een koopovereenkomst is ingeschreven.

⁷³ Verstappen, L.C.A. (2006). *Heeft Verstappen toch gelijk?* In: Notariaat Magazine, nummer 10, oktober 2006.

⁷⁴ KNB –Nieuws (2007). *Beperking uitbetaling derdengelden*. In: Notariaat Magazine, nummer 12, december 2007.

⁷⁵ De volledige tekst van de beleidsregel over dit gedeelte luidt: *Bij levering van een registergoed en vestiging van een beperkt recht daarop dient de notaris te wachten met het uitbetalen van gelden die in dat verband in zijn handen zijn gestort, totdat uit de narecherche in de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 BW (de Vormerkung) aan de transactie in de weg kunnen staan.*

§5.6 Praktijksituatie

Om te kijken hoe notarissen met deze nieuwe beleidsregels in de praktijk omgaan, is er onderzoek gedaan onder een aantal notariskantoren.⁷⁶

Uit dit onderzoek is gebleken dat de meeste kantoren standaard twee werkdagen wachten met uitbetalen van de gelden. Er wordt door de kantoren niet gekeken of bij de levering de koopovereenkomst is ingeschreven. In feite zou de notaris het geld een dag eerder kunnen uitbetalen als de koopovereenkomst is ingeschreven. De meeste kantoren houden hier echter geen rekening mee. Het is zelfs zo dat de notariskantoren in de regio Tilburg onderling hebben afgesproken dat er standaard twee werkdagen wordt gewacht met uitbetalen van gelden. Dit hebben ze afgesproken nadat het bestuur van de KNB een aanbeveling heeft gedaan over het uitbetalen van gelden waarbij er sprake is van Baarns Beslag situaties.⁷⁷

Ook blijkt uit het onderzoek dat de meeste notariskantoren voor het uitbetalen van gelden geen rekening houden met het inplannen van hun transporten. Het is zo dat als een levering voor 15.00 uur is gepasseerd en ingeschreven in de openbare registers, er de volgende werkdag aan de cliënt uitbetaald kan worden. Omdat de meeste kantoren standaard twee werkdagen wachten met het uitbetalen van gelden, vinden ze het ook niet nodig om hun leveringen bewust voor of na 15.00 uur in te plannen. Een van de redenen dat de notariskantoren geen rekening houden met het inplannen van hun transporten en daarbij ook het uitbetalen van gelden is omdat het organisatorisch moeilijk te regelen is en omdat ze voor cliënten duidelijkheid willen creëren. Het is voor cliënten vaak moeilijk te begrijpen dat ze de ene keer het geld sneller krijgen dan de andere keer.

§5.7 Aanbeveling Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

De aanbeveling van het bestuur van de KNB is vooral gericht op Baarns Beslag situaties. Met Baarns Beslag situaties worden de volgende situaties bedoeld:

AB en CA situatie. Bij deze situatie verkoopt A zijn pand aan B en verkoopt C zijn pand aan A. De twee leveringen vinden bij twee verschillende notarissen plaats. A heeft voor de aankoop van C het geld nodig wat hij ontvangt uit de verkoop van zijn pand aan B. De notaris die de levering tussen A en B doet, zorgt ervoor dat hij het geld voorwaardelijk overmaakt naar de notaris die de levering tussen A en C doet.

Een andere Baarns Beslag situatie is de situatie waarbij A zijn pand aan B verkoopt en bij notaris 1 de akte laat passeren. Vervolgens laat B zijn hypotheekakte bij notaris 2 passeren. Het geld wat B van zijn hypotheek ontvangt heeft hij nodig om A te betalen. Notaris 2 maakt het geld voorwaardelijk over naar notaris 1.

De derde Baarns Beslag situatie is de zogenaamde 'doorverkoop' situatie. A verkoopt zijn pand aan B, waarna B vervolgens hetzelfde pand aan C doorverkoopt. De levering tussen A en B vindt bij notaris 1 plaats en de levering tussen B en C bij notaris 2. De koopsom die B van C ontvangt heeft B nodig om A te betalen. Notaris 2 maakt dus de koopsom voorwaardelijk over naar notaris 1.

Voorwaardelijk betekent dat als iets mis gaat notaris 1 het geld terugstort op de rekening van notaris 2. Met 'iets mis' wordt bedoeld als er bijvoorbeeld uit de narecherche blijkt dat er een beslag of hypotheek op het pand rust. Dit zou dan een

⁷⁶ Zie Bijlagen 5 tot en met 8 voor de uitgewerkte interviews met de notariskantoren.

⁷⁷ Deze aanbeveling is op 1 oktober 2007 gepubliceerd op het KNB intranet door het bestuur van de KNB.

probleem zijn omdat het geld al is overgemaakt aan de andere notaris en die zou het op zijn beurt weer kunnen hebben overgemaakt aan zijn cliënt.

Om dit probleem op te lossen beveelt het bestuur van de KNB de notaris aan, om de koopovereenkomst tenminste vijf werkdagen voor de passeerdatum in te schrijven in de openbare registers. Doordat de koopovereenkomst is ingeschreven kunnen later gelegde beslagen of hypotheek niet meer tegen de koper worden ingeroepen en kan de levering dus gewoon plaatsvinden. Hierdoor loop je in de Baarns Beslag situaties geen risico dat het geld is overgeboekt terwijl de levering niet vrij van beslag of hypotheek is.

§5.8 Conclusie

Per 1 juni 2006 is de beleidsregel 'uitbetalen gelden' ingevoerd. Deze beleidsregel houdt in dat de notaris het geld van zijn cliënt een dag langer moet vasthouden voordat hij het mag uitbetalen. Het geld mag pas uitbetaald worden als er narecherche gedaan is en dat kan twee werkdagen na het passeren van de leveringsakte zijn.

Het moment van narecherche ligt aan het tijdstip waarop de akte is ingeschreven in de openbare registers. Als de akte voor 15.00 uur is ingeschreven kan er de volgende werkdag al uitbetaald worden. Als de akte na 15.00 uur is ingeschreven kan er pas na twee werkdagen uitbetaald worden. Ook is het zo dat als de koopovereenkomst is ingeschreven er de volgende dag uitbetaald kan worden. Later gelegde beslagen of hypotheek kunnen de levering niet meer frustreren, waardoor er niet op de narecherche gewacht hoeft te worden. Als de koopovereenkomst is ingeschreven maakt het niet uit hoe laat de leveringsakte wordt ingeschreven in de openbare registers. Er kan dan sowieso de volgende dag uitbetaald worden.

Uit onderzoek is gebleken dat de meeste notariskantoren bij het uitbetalen van gelden geen rekening houden met ingeschreven koopovereenkomsten. De notariskantoren wachten standaard twee werkdagen voordat ze het geld uitbetalen aan cliënten. Doordat ze standaard twee werkdagen wachten met het uitbetalen, houden ze ook geen rekening met het tijdstip van inschrijving van de leveringen. De reden hiervoor is dat het voor de notariskantoren organisatorisch moeilijk is om bij iedere levering rekening te houden met het tijdstip van inschrijven. Doordat de kantoren standaard twee werkdagen wachten met het uitbetalen van de gelden, creëren ze voor de cliënt meer duidelijkheid.

Doordat er veel kritiek was geuit op de beleidsregel 'uitbetalen gelden', heeft het bestuur van de KNB besloten om een aanvullende beleidsregel te maken.

Per 1 januari 2008 is de beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden' van kracht gegaan. Deze beleidsregel heeft voor de notaris het gevolg dat er niet alleen in register hypotheek 3 narecherche moet worden gedaan maar ook in register hypotheek 4. Zo wordt er bij de narecherche gekeken of er naast beslagen en hypotheek ook eventuele koopovereenkomsten zijn ingeschreven.

6. Conclusie

Wat zijn voor notariskantoor Dongen de juridische en praktische gevolgen van de mogelijkheid om de koopovereenkomst betreffende de koop van een registergoed, in te schrijven in de openbare registers en de daaropvolgende beleidsregel betreffende het uitbetalen van derdengelden?

Artikel 7:3 BW houdt in dat de koper van een registergoed beschermd wordt tegen rechten van derden die zich na de inschrijving van de koopovereenkomst, maar voor de levering voordoen. De koper wordt onder andere beschermd tegen later gelegde beslagen en bezwaren van hypotheek. Beslagen en hypotheek die na het inschrijven van de koopovereenkomst zijn gelegd, kunnen niet meer tegen de koper ingeroepen worden. De levering wordt hierdoor niet aangetast. Tevens wordt de koper beschermd tegen een faillissement van de verkoper.

Een praktisch gevolg voor de notaris van het inschrijven van de koopovereenkomst is de voorlichting aan cliënten. Vanuit artikel 17 Wet op de Notarisambt gezien, heeft de notaris een zorgplicht jegens zijn cliënten. Daaruit kan afgeleid worden dat de notaris verplicht is om zijn cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst. Omdat de notaris pas in beeld komt nadat de koopovereenkomst is opgesteld en ondertekend is het niet met zekerheid te stellen dat de notaris verplicht is om zijn cliënten voor te lichten.

Uit onderzoek onder notarissen en makelaars is gebleken dat de notaris volgens de makelaars wel degelijk een rol heeft bij het voorlichten. De makelaars zijn van mening dat de notaris meer juridische kennis heeft over het inschrijven van de koopovereenkomst, waardoor ze cliënten beter kunnen voorlichten. Onder de onderzochte notariskantoren is naar voren gekomen dat slechts de helft hun cliënten voorlicht over het inschrijven van de koopovereenkomst. De andere helft, die hun cliënten niet voorlicht, is van mening dat het voorlichten een taak van de makelaar is, omdat deze samen met de cliënten de koopovereenkomst opstelt.

Een juridisch gevolg voor de notaris is de manier van inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers.

Met de invoering van artikel 7:3 BW is er een extra taak aan de notaris toebedeeld, namelijk het inschrijven van de koopovereenkomst. In artikel 26 en 37 Kadasterwet staat hoe de notaris de koopovereenkomst moet inschrijven.

Artikel 26 Kadasterwet schrijft voor hoe de notaris de koopovereenkomst moet inschrijven. Volgens dit artikel gebeurt dat door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst. Artikel 37 Kadasterwet is een aanvulling op artikel 26 Kadasterwet en schrijft voor dat de koopovereenkomst ook ingeschreven kan worden door enkel een registerverklaring. Volgens artikel 37 Kadasterwet hoeft er aan de registerverklaring geen koopovereenkomst worden gehecht.

Uit onderzoek bij het Kadaster is gebleken dat de notaris de koopovereenkomst kan inschrijven door middel van een registerverklaring zonder een aangehechte koopovereenkomst.

Uit onderzoek onder notariskantoren is gebleken dat de meeste notariskantoren hun koopovereenkomst inschrijven door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst. Opvallend is de uitleg hiervoor van Notariskantoor Dongen. Zij zijn van mening dat de redenatie die het Kadaster gebruikt juridisch onjuist is. Het Kadaster suggereert met hun registerverklaring dat er nog geen sprake

is van een eerder gesloten koop tussen partijen, terwijl dat wel het geval is. Er is immers al een koopovereenkomst gesloten tussen partijen, anders kan er ook niets worden ingeschreven. Daarom is Notariskantoor Dongen van mening dat er ingeschreven dient te worden met aangehechte koopovereenkomst.

Een ander juridisch en praktisch gevolg van het inschrijven van de koopovereenkomst is de beleidsregel 'uitbetaling gelden' die in juni 2006 werd ingevoerd. Deze beleidsregel houdt in dat de notaris het geld aan de cliënt moet uitbetalen als er op het registergoed dat wordt verkocht narecherche is gepleegd. Het moment van narecherche ligt aan het tijdstip waarop de akte is ingeschreven in de openbare registers. Als de akte voor 15.00u is ingeschreven kan de volgende werkdag al uitbetaald worden. Als de akte na 15.00u is ingeschreven kan er pas twee werkdagen later uitbetaald worden. Tevens is het zo dat als de koopovereenkomst is ingeschreven er de volgende dag uitbetaald kan worden. Later gelegde beslagen of hypotheek kunnen de levering niet meer frustreren, waardoor er niet op de narecherche gewacht hoeft te worden. Als de koopovereenkomst is ingeschreven maakt het niet uit hoe laat de leveringsakte wordt ingeschreven in de openbare registers. Er kan dan sowieso de volgende dag uitbetaald worden.

Doordat er veel kritiek werd geuit op de beleidsregel 'uitbetalen gelden', heeft het bestuur van de KNB besloten om een aanvullende beleidsregel te maken. Per 1 januari 2008 is de beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden' van kracht gegaan. Deze beleidsregel heeft voor de notaris tot gevolg dat er niet alleen in register hypotheek 3 narecherche moet worden gedaan maar ook in register hypotheek 4. Zo wordt er bij de narecherche gekeken of er naast beslagen en hypotheek ook eventuele koopovereenkomsten zijn ingeschreven.

Uit onderzoek is gebleken dat de meeste notariskantoren bij het uitbetalen van gelden geen rekening houden met ingeschreven koopovereenkomsten. De notariskantoren wachten standaard twee werkdagen voordat ze het geld uitbetalen aan cliënten. Doordat ze standaard twee werkdagen wachten met het uitbetalen, hoeven ze ook geen rekening te houden met het tijdstip van inschrijving van de leveringen.

7. Aanbevelingen

Op de notaris rust een zorgplicht, waardoor hij gehouden is zijn cliënten goed te informeren en voor te lichten over eventuele juridische gevolgen die aan een rechtshandeling zitten. Daarom ben ik van mening dat de notaris een rol moet spelen bij het voorlichten van cliënten over het inschrijven van de koopovereenkomst. In principe rust op de makelaar de plicht om verkoper en koper te informeren en voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst, hij is immers degene die als eerste contact heeft met partijen over de koopovereenkomst. Omdat de makelaar als eerste partijen voorlicht over de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te schrijven, kan de notaris volstaan met een brief waarin een korte uitleg wordt gegeven over het inschrijven van de koopovereenkomst.⁷⁸ Als partijen dan nog vragen hebben over eventuele gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst kunnen ze altijd contact opnemen met de notaris. Die brief kan aan de ontvangstbevestiging, die naar partijen wordt gestuurd, toegevoegd worden.

Wat betreft het inschrijven van de koopovereenkomst raad ik aan om aan de registerverklaring de koopovereenkomst te hechten. Volgens het Kadaster is het ook mogelijk om zonder aangehechte koopovereenkomst in te schrijven. Het Kadaster gebruikt een model registerverklaring waaraan geen koopovereenkomst hoeft worden aangehecht. Het Kadaster heeft in een interview aangegeven dat er zonder aangehechte koopovereenkomst ingeschreven kan worden, mits er in de registerverklaring niet wordt verwezen naar een eerder gesloten koopovereenkomst. Dit is echter juridisch gezien niet helemaal juist, omdat er wel sprake is van een eerder gesloten koopovereenkomst. Omdat dit juridisch niet juist is, ben ik van mening dat je gewoon met aangehechte koopovereenkomst moet inschrijven. Om het inschrijven te vergemakkelijken raad ik aan om de koopovereenkomst bij ontvangst in te scannen zodat de koopovereenkomst digitaal aan de registerverklaring gehecht kan worden, waardoor de inschrijving digitaal via web-ELAN kan geschieden.

Uit het onderzoek onder notarissen is naar voren gekomen dat op één kantoor na, ieder kantoor standaard twee werkdagen wacht met het uitbetalen van gelden. In principe is dat niet nodig. Als de koopovereenkomst is ingeschreven kan er de volgende werkdag uitbetaald worden. De cliënt kan zo sneller over zijn geld beschikken. Daarom raad ik aan, om bij het uitbetalen van gelden rekening te houden met een eventueel ingeschreven koopovereenkomst. Als de notaris in het dossier duidelijk aangeeft dat er een ingeschreven koopovereenkomst is, dan kan de boekhouding daar rekening mee houden en het geld de volgende werkdag uitbetalen. De notaris zou het duidelijk kunnen aangeven door bijvoorbeeld op de voorkant van het dossier “ingeschreven koopovereenkomst” te vermelden.

Verder raad ik aan om bij het uitbetalen van gelden ook rekening te houden met leveringen/hypotheeken die voor 15.00u zijn ingeschreven. Ook dan kunnen cliënten een dag eerder over hun geld beschikken. Het is begrijpelijk dat het voor grote notariskantoren organisatorisch niet altijd mogelijk is om daar rekening mee te houden, maar het is net weer een stukje extra klantvriendelijkheid, als er wel rekening mee wordt gehouden.

⁷⁸ Een concepttekst van wat in deze brief geplaatst kan worden is te vinden in Bijlage 19.

8. Evaluatie

Voor mijn onderzoek heb ik gebruik gemaakt van een theoriegedeelte en een praktijkgedeelte. Het theoriegedeelte hield onder andere een literatuurstudie in. Dit gedeelte heeft voor mij geen problemen opgeleverd, alles is goed verlopen. Het moeilijkste onderdeel van mijn onderzoek was het praktijkgedeelte. Voor het praktijkgedeelte heb ik een aantal interviews gehouden onder makelaars, notariskantoren en het Kadaster. Ik had voor ik aan het onderzoek begon vrij weinig ervaring met het houden van interviews, daarom was dit een goede uitdaging voor mij. Ik vond het moeilijk om me voor te bereiden, omdat ik niet goed wist wat ik kon verwachten van een interview. Zo had ik niet verwacht dat het moeilijk was om bepaalde mensen bereid te vinden om mee te werken aan mijn onderzoek. Ik wilde al mijn interviews persoonlijk afnemen, omdat ik dacht dat ik hierdoor meer informatie zou krijgen dan dat ik de interviews via de telefoon of e-mail zou doen. Ik had niet verwacht dat er zoveel kantoren niet mee wilden werken aan een interview. Vooral bij de makelaarskantoren waren er een hoop niet bereid mee te werken. Hierdoor was ik genooddaakt om een aantal interviews telefonisch af te nemen. Bij het benaderen van makelaarskantoren bleek het vooral moeilijk te zijn om een afspraak te maken om in een persoonlijk gesprek wat vragen te stellen. Vaak hadden ze daar geen tijd voor, maar als ik dan vroeg of ik via de telefoon wat vragen kon stellen, was dat weer geen probleem. Daarom heb ik toen besloten om de makelaarskantoren waarbij het niet mogelijk was om een persoonlijk interview af te nemen, telefonisch te interviewen. De telefonisch afgenomen interviews vertoonden bijna geen afwijkingen ten opzichte van de interviews die persoonlijk zijn afgenomen. Dit komt voornamelijk doordat ik voor mijn interviews gebruik maakte van vaste vragen. De antwoorden van de geïnterviewden verschilden uiteraard wel, maar het interview zag er bij allemaal hetzelfde uit. Bij sommige telefonische interviews merkte ik wel dat de antwoorden wat korter waren dan bij de persoonlijk afgenomen interviews. Daarom zal ik me bij een volgend onderzoek waarbij ik interviews ga afnemen, beter voorbereiden en me van te voren oriënteren over de bereidheid van personen om mee te werken aan een interview.

Verder is het onderzoek goed verlopen. Er zijn geen bijzonderheden waar ik nog tegenaan ben gelopen.

Ook het conclusies trekken uit de interviews veel mee. Het was een beperkt aantal interviews, dus daarom was het redelijk eenvoudig om daar een conclusie uit te trekken.

Literatuurlijst

Boeken

- Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de & Teunissen, J. (2005). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff bv.
- Hijma, Jac. *Asser-serie deel 5-I Koop en ruil 7^e druk*. Deventer: Kluwer.
- Velten, A.A. van (2005). *Koop van onroerende zaken 3^e druk*. Deventer: Kluwer.
- Velten, A.A. van (2006). *Privaatrechtelijke aspecten van Onroerend goed*. Deventer: Kluwer.

Artikelen

- Bartels, S.E., Heyman, H.W. (2004). *De Vormerkung en de gelijke behandeling van schuldeisers*. In: WPNR, nummer 6600.
- Bartels, S.E. (1996). *Over de wenselijkheid van de Nederlandse "Vormerkung" en de werking ervan in meerpartijenverhoudingen (I)*. In: WPNR, nummer 6212.
- Bartels, S.E. (1996). *Over de wenselijkheid van de Nederlandse "Vormerkung" en de werking ervan in meerpartijenverhoudingen (II)*. In: WPNR, nummer 6213.
- Bosman, H.A. (2005). *Enkele notities over de artikelen 7:2 en 7:3 BW bij consumentenkoop o.g.* In: WPNR, nummer 6636, blz. 48-51.
- Breedveld, H.M.I.Th., Keltermann, L.W. (2007). *De beleidsregel uitbetaling gelden: praktisch (on)mogelijk*. In: WPNR, nummer 6729.
- Broekveldt, L.P. (2006). *Problemen rond 'Vormerkung', 'paritas creditorum' en rangorde*. In: WPNR, nummer 6675.
- Broekveldt, L.P. (2004). *Koop registergoed, "Vormerkung" en beslag (I)*. In: WPNR, nummer 6600.
- Broekveldt, L.P. (2004). *Koop registergoed, "Vormerkung" en beslag (II)*. In: WPNR, nummer 6601.
- Dammingh, J.J. (2006). *Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:3 BW)*. In: WPNR, nummer 6650, blz. 25-33.
- Dammingh, J.J. (2004). *De nieuwe wet 'Koop onroerende zaken' en de makelaar*. In: Bouwrecht, nummer 4.
- Heyman, H.W., Bartels, S.E. (2006). *Overbruggingshypotheek en Vormerkung*. In: WPNR, nummer 6654, blz. 121-123.
- Hockx, J.W.A (2006). *Reactie op "Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammingh in WPNR (2006) 6650*. In: WPNR, nummer 6664.
- Huijgen, W.G. (2005). *De reikwijdte van artikel 7:3 BW*. In: WPNR, nummer 6637, blz. 63-66.
- Huijgen, W.G. (2007). *Dilemma bij de Vormerkung: 'stempelen' of inhoudelijk toetsen?* In: WPNR, nummer 6726.
- Huijgen, W.G. (2002). *Aanvulling Boek 7 nieuw BW met koop en huurkoop van onroerende zaken en aanneming van werk*. In: Bouwrecht, nummer 12.
- Jongh, E.D. de (2003). *Nieuwe regels bij de koop en levering van een woonhuis*. In: De Notarisklerk, nummer 1427.
- Kleijn, W.M., Driessen- Kleijn, J.I. (2006). *Heeft de Vormerkung ook nog (positieve) gevolgen voor de verkoper?* In: Juridische Berichten voor het Notariaat, nummer 7, blz. 3-8.
- Kleijn, W.M. (2004). *De positie van de koper bij het naderen van de einddatum van de Vormerkung*. In: Juridische Berichten voor het Notariaat, nummer 1, blz. 3-5.
- Kleijn, W.M. (2005). *Een onverwachte versterker van de optiehouder bij een registergoed*. In: WPNR, nummer 6635.

KNB-Nieuws (2007). *Uitbreiding beleidsregel tijdstip uitbetaling gelden*. In: Notariaat Magazine, nummer 12, december 2007.

KNB-Nieuws (2007). *Beperking uitbetaling derdengelden*. In: Notariaat Magazine, nummer 12, december 2007.

KNB-Nieuws (2008). *Beleidsregel Beperking uitbetaling derdengelden bij onroerendgoedtransacties*. In: Notariaat Magazine, nummer 2, februari 2008.

KNB-Nieuws (2006). *Geslaagde studiemiddag Aon over Baarns Beslag*. In: Notariaat Magazine, nummer 9, september 2006.

KNB-Nieuws (2006). *Bestuur KNB deelt visie Verstappen niet*. In: Notariaat Magazine, nummer 9, september 2006.

KNB-Nieuws (2005). *Het 'Baarns beslag' en aanverwante onderwerpen*. In: Notariaat Magazine, nummer 12, december 2005.

KNB-Nieuws (2003). *Eisen Kadaster voor inschrijving koopovereenkomsten*. In: Notariaat Magazine, nummer 07-08, juli-augustus 2003.

KNB-Nieuws (2006). *Uitbetaling van gelden: bestuur stelt beleidsregel vast*. In: Notariaat Magazine, nummer 5, mei 2006.

Koenecke, J.R. (2006). *Reactie op de reactie van mr. J.W.A. Hockx en het naschrift inzake "De vooraantekening over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammings in WPNR (2006) 6664*. In: WPNR, nummer 6671.

Louwman, W. (2003). *Inschrijving en kadastrale registratie van koopovereenkomsten en 'voorovereenkomsten tot koop' uit hoofde van de WVG en van koopovereenkomsten ex titel 1 Boek 7*. In: Juridische Berichten voor het Notariaat, nummer 32, blz. 8-10.

Louwman, W. (2004). *Vormvereisten voor inschrijving van een onderhandse koopakte*. In: Juridische Berichten voor het Notariaat, nummer 38, blz. 13.

Louwman, W. (2004). *Inschrijving en kadastrale registratie van afkoop van in appartementsrechten gesplitste erfpacht*. In: Juridische Berichten voor het Notariaat, nummer 64, blz. 10-12.

Roes, B.H.J. (2006). *Reactie op "Enkele opmerkingen over de Vormerkung (art. 7:2 BW)" van mr. J.J. Dammings in WPNR (2006) 6650*. In: WPNR, nummer 6671.

Velten, A.A. van (2005). *Rechtsvraag*. In: WPNR, nummer 6611, blz. 174.

Velten, A.A. van (2005). *Rechtsvraag*. In: WPNR, nummer 6614, blz. 33-34.

Velten, A.A. van (2005). *Rechtsvraag*. In: WPNR, nummer 6617.

Velten, A.A. van (2005). *Rechtsvraag*. In: WPNR, nummer 6623, blz. 51-52.

Velten, A.A. van (2008). *Recente rechtspraak: De betekenis van de voor-inschrijving van een koopovereenkomst m.b.t. een registergoed (Vormerkung ex art. 7:3 BW)*. In: WPNR, nummer 6739.

Velten, A.A. van (2001). *De verdere lotgevallen van wetsvoorstel 23 095*. In: WPNR, nummer 6469.

Velten, A.A. van (2002). *Hoe het verder is gegaan met wetsvoorstel 23 095*. In: WPNR, 6473.

Velten, A.A. van (2003). *De behandeling van de wetsvoorstellen inzake koop, aanneming en huurkoop van onroerende zaken in de eerste kamer en de positie van de notaris: never a dull moment*. In: WPNR, nummer 6538.

Verstappen, L.C.A. (2006). *Heeft Verstappen toch gelijk?* In: Notariaat Magazine, nummer 10, oktober 2006.

Zwanikken, G.G. (2006). *Vervolg Baarns Beslag: beleidsregel bestuur onvolledig*. In: Notariaat Magazine, nummer 10, oktober 2006.

Zwanikken, G.G. (2007). *Vervolg (quasi) Baarns Beslag: beleidsregel bestuur inconsequent*. In: Notariaat Magazine, nummer 11, november 2007.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Naam organisatie: Kadaster
Plaats vestiging organisatie: Breda
Naam geïnterviewde: de heer Benoist
Plaats van interview: Dongen
Datum van interview: 19 maart 2008
Tijdstip interview: 15.45 uur

Interview Kadaster de heer Benoist

1. Wat is uw functie bij het Kadaster?

Ik ben accountmanager. Ik ben werkzaam op de locatie in Breda.

2. Wat doet het Kadaster met een inschrijving van de koopovereenkomst die wordt aangeboden door een notariskantoor? Wordt die inschrijving inhoudelijk gecontroleerd?

Inschrijvingen worden door het Kadaster inhoudelijk op de vormvoorschriften gecontroleerd. Als een inschrijving daar niet aan voldoet dan weigert het Kadaster zo'n inschrijving. Het is dus niet zo dat we de inschrijving inschrijven in de registers zonder er inhoudelijk naar te kijken.

3. Hoe moet volgens het Kadaster een inschrijving van de koopovereenkomst er uit zien? Met of zonder aangehechte koopovereenkomst?

Een inschrijving moet natuurlijk voldoen aan de vormvoorschriften. Verder kan ik niet zeggen of een inschrijving met of zonder aangehechte koopovereenkomst moet worden aangeboden. Het ligt er namelijk aan wat er in de notariële verklaring staat. Belangrijk is natuurlijk dat alle essentiële informatie uit de koopovereenkomst in de verklaring staat.

4. Het is dus mogelijk dat de koopovereenkomst wordt ingeschreven zonder een aangehechte koopovereenkomst, maar alleen door middel van een notariële verklaring?

Ja, dat is inderdaad mogelijk. Als uit de verklaring duidelijk blijkt dat er sprake is van een koop is dat voldoende.

Tijdens het interview heb ik twee verschillende notariële verklaringen⁷⁹ van twee verschillende notariskantoren voorgelegd aan dhr. Benoist. De ene verklaring werd aangeboden zonder koopovereenkomst en de ander met aangehechte koopovereenkomst. Ik vroeg hem het verschil en of de notariële verklaring zonder aangehechte koopovereenkomst wel geldig was.

Het verschil tussen beide notariële verklaringen is dat er in de verklaring met aangehechte koopovereenkomst wordt verwezen naar de koop die eerder is gesloten

⁷⁹ Zie bijlage 2 voor de registerverklaring zonder aangehechte koopovereenkomst en bijlage 3 voor de registerverklaring met aangehechte koopovereenkomst.

tussen comparanten. Niet alle essentiële informatie uit de koopovereenkomst wordt vermeld.

De verklaring zonder aangehechte koopovereenkomst suggereert dat er bij die verklaring een koop is gesloten tussen comparanten. In deze verklaring staan wel alle belangrijke punten uit de koopovereenkomst vermeld.

Beide verklaringen worden door het Kadaster gewoon ingeschreven, omdat uit beide verklaringen duidelijk naar voren komt dat er sprake is van een gesloten koop. Raadplegers van het Kadaster kunnen aan beide verklaringen goed zien dat er sprake is van een koop.

Het model dat wij als Kadaster gebruiken⁸⁰ is ook gebaseerd op een inschrijving zonder aangehechte koopovereenkomst. Het gaat er om dat er in een notariële verklaring zonder aangehechte koopovereenkomst niet wordt verwezen naar een eerder gesloten koop(overeenkomst) tussen partijen. Zodra daar wel iets over wordt gezegd, al is het maar één zinnetje, dan moeten daar bewijsstukken van worden aangehecht. Dat is in dit geval dan de koopovereenkomst.

⁸⁰ Zie bijlage 4 voor de registerverklaring die het Kadaster hanteert.

Bijlage 2

KADASTERVERKLARING

Heden, @, verscheen voor mij, @, notaris, gevestigd te @:

@ handelend als mondeling gevolmachtigde van:

1. @

Hierna de volmachtge@efster@ver te @zamen te @noemen: 'verkoper';

2. @

Hierna de volmachtge@efster@ver te @zamen te @noemen: 'koper'.

Koopovereenkomst

Verkoper verkoopt aan koper, die koopt het na te melden registergoed.

Omschrijving registergoed

De omschrijving van het hiervoor bedoelde registergoed is:

@, plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer@s @,
@ te zamen groot @ are@ en @ centiare@,
@

uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte, groot ongeveer @ are@
en @ centiare@, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale opmeting zal
blijken, van het perceel kadastraal bekend gemeente @, sectie @, nummer @,
@

uitmakende ter plaatse kennelijk aangeduide gedeelten, te zamen groot ongeveer @
are@ en @ centiare@, of ter zodanige juiste grootte als bij latere kadastrale
opmeting zal blijken, van de percelen kadastraal bekend gemeente @, sectie @,
nummers @,
@

Verklaring artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek

Ik, notaris, verklaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk
Wetboek dat het bepaalde in artikel 7:3 leden 1, 2 en 5 Burgerlijk Wetboek niet aan
inschrijving van voormelde koopovereenkomst in de weg staat.

Koopprijs

De koopprijs van het gemeld registergoed bedraagt @.

Leveringsdatum

Het verkochte zal door verkoper aan koper bij notariële akte worden geleverd op @,
dan wel zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Bedenktijd

De bedenktijd, bedoeld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is verstreken zonder dat
koper van zijn wettelijk ontbindingsrecht gebruik heeft gemaakt.

Overige bepalingen koopovereenkomst

Op deze koopovereenkomst zijn voorts van toepassing de bepalingen als vermeld in
de tussen partijen opgestelde onderhandse akte waarvan een exemplaar aan mij,
notaris, is overhandigd.

Kadastrale inschrijving koopovereenkomst

Partijen stemmen in met inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare
registers van het kadaster zulks op grond van artikel 7:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek en
artikel 10 lid 3 Wet Voorkeursrecht gemeenten en in verband met artikel 3:17
Burgerlijk Wetboek.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE is verleden te @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard tijdig tevoren van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk, eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend,
om @

Bijlage 3

REGISTERVERKLARING

Heden, @, verklaar ik, @, notaris gevestigd te @, het volgende:

Koopovereenkomst

Volgens verklaring van

1. @
Hierna te noemen: 'verkoper';
2. @
hierna te noemen: 'koper'

is tussen hen een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te omschrijven registergoed. Van deze koopovereenkomst blijkt uit een door verkoper en koper ondertekende onderhandse akte – hierna aan te duiden met: 'koopakte' –, waarvan een @(afschrift/uittreksel) aan deze verklaring is gehecht.

Omschrijving registergoed

De omschrijving van het hiervoor bedoelde registergoed is:

@.

@(VARIABEL BLOK: OP TE NEMEN INDIEN (MEDE) OP GROND VAN DE WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN WORDT INGESCHREVEN)

Koopprijs

Volgens de koopakte bedraagt de koopprijs van het registergoed EUR @.

@ ***EINDE VARIABLE BLOK

Verklaring artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek

Onder de koopakte is een door mij, notaris, ondertekende en gedateerde verklaring in de zin van artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Verklaring artikel 37 lid 1 sub b Kadasterwet

De koopakte toont genoegzaam aan dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan.

Bedenktijd

@ KEUZE 1

De bedenktijd, bedoeld in artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek, is verstreken zonder dat koper van zijn wettelijk ontbindingsrecht gebruik heeft gemaakt.

@ KEUZE 2

De bedenktijd, bedoeld in artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek, is nog niet verstreken, doch de koopakte is door mij, notaris, opgesteld en mede ondertekend.

@ KEUZE 3

Artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing, zodat geen bedenktijd geldt.

Verzoek tot inschrijving

In verband met het vorenstaande verzoek ik, notaris, namens @(verkoper/koper/partijen) een afschrift van deze verklaring in de openbare registers op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek @(en/of) artikel 10 lid 3 Wet voorkeursrecht gemeenten en in verband met artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek in te schrijven.

Slot

Deze verklaring is opgemaakt te @ op de datum in het begin van deze verklaring vermeld en door mij, notaris, ondertekend om @

Bijlage 4

Registerverklaring

Op @, verscheen voor mij, @, notaris te @:

@kies gevolmachtigde (medewerker notariskantoor)

ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van:

1.

hierna te noemen: **verkoper**;

2.

hierna te noemen: **koper**.

VOLMACHT

Van het bestaan van de volmacht aan de comparant@e is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De comparant@e verklaarde:

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper verkoopt aan koper, die koopt het volgende registergoed:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

@, kadastraal bekend gemeente @, sectie @ nummer @, groot @.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt e@.

LEVERINGSDATUM

Het verkochte zal door verkoper aan koper bij notariële akte worden geleverd op d@, dan wel zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

OVERIGE BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

Op deze koopovereenkomst zijn voorts van toepassing de bepalingen als vermeld in de tussen partijen opgestelde onderhandse akte de dato @, waarvan een exemplaar aan mij notaris is overhandigd.

KADASTRALE INSCHRIJVING KOOPOVEREENKOMST

Partijen stemmen in met inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster zulks op grond van artikel 7:3 lid 1 Burgerlijk Wetboek en artikel 10 lid 3 Wet Voorkeursrecht Gemeenten en in verband met artikel 3:17 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

NOTARIËLE VERKLARING

Ik, notaris, verklaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:3 lid 6 Burgerlijk Wetboek dat het bepaalde in artikel 7:3 leden 1, 2 en 5 Burgerlijk Wetboek niet aan inschrijving van deze koopovereenkomst in de weg staat.

(en indien geen koopprijs elders is vermeld: Ik, notaris, verklaar dat de koopprijs voldoende bepaalbaar is).

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke inhoudsopgave en toelichting aan de comparant@e heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en in te stemmen met beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte, onmiddellijk na beperkte voorlezing, door de comparant@e en mij, notaris, ondertekend, om

Bijlage 5

Naam organisatie: Daamen Prickartz, Verhoeven notarissen

Plaats vestiging organisatie: Tilburg

Naam geïnterviewde: de heer Klerks

Plaats van interview: Tilburg

Datum van interview: 26 maart 2008

Tijdstip interview: 09.30 uur

Interview Daamen, Prickartz, Verhoeven notarissen, de heer Klerks.

1. Wat is uw functie binnen het kantoor?

Ik ben werkzaam als notarisklerk op dit kantoor.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de mogelijkheid van het inschrijven van de koopovereenkomst?

Bij binnenkomst van de koopovereenkomst sturen wij cliënten een opdrachtbevestiging per brief. In die brief staat onder andere een korte uitleg over de inschrijving van de koopovereenkomst. Zo wordt de cliënt nogmaals op deze mogelijkheid gewezen. Ook al staat er in de koopovereenkomst aangegeven dat er niet hoeft worden ingeschreven, dan nog wijzen we onze cliënten op deze mogelijkheid.

3. Hoe denken jullie over de rol van de makelaar bij het voorlichten van cliënten?

De makelaar is degene die het koopcontract met de cliënten doorneemt en dus ook uitleg geeft over het inschrijven van de koopovereenkomst.

4. Hoe wordt bij jullie de koopovereenkomst ingeschreven? Gebeurt dat met of zonder aangehechte koopovereenkomst?

Wij schrijven de koopovereenkomst in door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst.

5. Schrijven jullie de koopovereenkomst digitaal in of per post? En waarom hechten jullie de koopovereenkomst er aan? Volgens het Kadaster is het niet verplicht om de koopovereenkomst aan te hechten, het kan ook zonder.

Wij schrijven de koopovereenkomst digitaal in. We scannen alle koopovereenkomsten in en hechten ze dan digitaal aan de registerverklaring. Het Kadaster is niet helemaal eenduidig wat betreft het wel of niet aanhechten van de koopovereenkomst. De één zegt dat het wel met aangehechte koopovereenkomst moet en de ander zegt weer van niet.

In onze registerverklaring verwijzen wij naar de gesloten koopovereenkomst dus moeten we daar bewijsstukken van aanhechten. En dat gebeurt door middel van de koopovereenkomst.

6. Wanneer betalen jullie het geld uit aan cliënten bij transporten? Hebben jullie daarbij rekening gehouden met de beleidsregel, betreffende het uitbetalen van gelden, die per juni 2006 is ingevoerd?

Wij betalen standaard twee dagen later het geld uit. Wij wijken niet van deze twee dagen af. Deze twee dagen hebben we in de regio Tilburg onderling met andere notariskantoren afgesproken. Ieder kantoor in de regio Tilburg hanteert twee dagen om uit te betalen. Dat is afgesproken, naar aanleiding van een aanbeveling die het bestuur van de KNB heeft gedaan omtrent ABC-transacties.

7. Houden jullie rekening met het inplannen van transporten voor het uitbetalen van gelden? Passeren jullie juist voor 15.00 uur als er geen koopovereenkomst is ingeschreven?

Wij houden daar geen rekening mee met het inplannen van onze transporten. Omdat er op ons kantoor dagelijks een hoop transporten plaats vinden, is het voor ons haast niet mogelijk om bij elk transport rekening te houden of het voor of na 15.00 uur moet passeren. Bovendien is dat ook niet nodig, omdat we toch altijd twee dagen na passeren uitbetalen.

Bijlage 6

Naam organisatie: Heufke & de Kerf notarissen
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewde: de heer Van Zundert.
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 25 maart 2008
Tijdstip interview: 15.00 uur

Interview Heufke & de Kerf notarissen, de heer Van Zundert

1. Wat is uw functie binnen het kantoor?

Ik ben op kantoor werkzaam als notarisklerk. Ik heb vorig jaar een cursus gevolgd waarin ook diep werd ingegaan op het inschrijven van de koopovereenkomst.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de mogelijkheid van het inschrijven van de koopovereenkomst?

Het ligt eraan of de koopovereenkomst van de makelaar komt of dat wij zelf de koopovereenkomst opstellen. Als wij zelf de koopovereenkomst opstellen dan overleggen wij met cliënten of er moet worden ingeschreven. Als we de koopovereenkomst van de makelaar binnen krijgen en er staat in dat er niet hoeft worden ingeschreven dan doen we dat niet. We vragen dan ook niet aan de cliënten of ze alsnog over willen gaan tot inschrijving.

3. Waarom hebben jullie ervoor gekozen om cliënten niet in te lichten als de koopovereenkomst van de makelaar komt?

Wij hebben hiervoor gekozen, omdat het de taak van de makelaar is om cliënten voor te lichten. Als wij bij elke koopovereenkomst waarin staat aangegeven dat er niet hoeft worden ingeschreven, cliënten nogmaals moeten benaderen en uitleggen wat de inschrijving precies inhoudt, kost ons dat teveel tijd en geld. Er komt extra administratie bij kijken en dat kost geld. Aangezien de tarieven van de notaris al onder druk staan, hebben wij besloten om cliënten niet extra te informeren. Bovendien is het inlichten en informeren van cliënten over het inschrijven van de koopovereenkomst in eerste instantie de taak van de makelaar.

4. Dus jullie zijn van mening dat de makelaar de (ver)kopers moet voorlichten over de inschrijving?

Ja, de makelaar is volgens ons de aangewezen persoon om cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst.

5. Hoe schrijven jullie de koopovereenkomst in?

Wij schrijven de koopovereenkomst in door middel van een kadasterverklaring. Deze verklaring schrijven we digitaal in.

6. Hechten jullie daarbij de koopovereenkomst aan of juist niet?

Nee, wij hechten de koopovereenkomst niet aan. Wij schrijven alleen de kadasterverklaring in.

7. Waarom schrijven jullie zonder aangehechte koopovereenkomst in?

Het is veel efficiënter om zonder aangehechte koopovereenkomst in te schrijven. Nu is het alleen een kwestie van de belangrijkste gegevens uit de koopovereenkomst in te vullen in de kadasterverklaring. Je hoeft verder geen kopieën te maken of de overeenkomst in te scannen. Ook is het digitaal inschrijven een stuk sneller dan het inschrijven per post.

8. Wanneer betalen jullie het geld uit aan cliënten bij transporten?

Wij betalen twee dagen na het passeren van de akte het geld uit aan de cliënten. Na de narecherche betalen wij het geld uit. We wachten altijd voor de zekerheid 2 dagen met het uitbetalen voor het geval er eventueel een fout mocht ontstaan bij het inschrijven van de akte.

9. Hebben jullie bij het uitbetalen van gelden rekening gehouden met de nieuwe beleidsregel, betreffende het uitbetalen van gelden, die per juni 2006 is ingevoerd?

Wij houden er in zoverre rekening mee, dat we drie keer recherche doen en na de narecherche pas het geld uitbetalen.

10. Houden jullie rekening met het inplannen van transporten voor het uitbetalen van gelden? Passeren jullie juist voor 15.00 uur als er geen koopovereenkomst is ingeschreven?

Nee, daar houden wij geen rekening mee. Wij plannen de hele dag door de transporten. Omdat we standaard twee dagen aanhouden voor het uitbetalen van gelden, heeft het geen nut om transporten speciaal voor of na 15.00 uur te plannen. Organisatorisch is dat ook haast niet mogelijk hier op kantoor.

Als het gaat om een miljoenentransport dan wil het nog wel eens voorkomen dat we die akte voor 15.00 uur laten passeren en inschrijven, omdat het om een hoop geld gaat.

Bijlage 7

Naam organisatie: Dierckxsens, Lijzen, Van Grinsven notarissen
Plaats vestiging organisatie: Kaatsheuvel
Naam geïnterviewde: de heer Van Grinsven
Plaats van interview: Kaatsheuvel
Datum van interview: 26 maart 2008
Tijdstip interview: 15.30 uur

Interview Dierckxsens, Lijzen, Van Grinsven notarissen, de heer Van Grinsven

1. Wat is uw functie binnen kantoor?

Ik ben samen met twee andere collega's werkzaam als notaris.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te schrijven?

Als wij een koopovereenkomst binnen krijgen waarin staat aangegeven dat er niet hoeft worden ingeschreven, bellen wij met de cliënten om te vragen of er inderdaad niet hoeft worden ingeschreven. Met dat telefoontje leggen we aan de cliënt uit wat het inschrijven van de koopovereenkomst precies inhoudt.

3. Hoe denken jullie over de rol van de makelaar met betrekking tot het voorlichten van cliënten?

De makelaar is degene die samen met de cliënten de koopovereenkomst opstelt en doorneemt voordat deze wordt ondertekend. Daarom is hij de aangewezen persoon om de cliënten voor te lichten over het inschrijven van de koopovereenkomst.

4. Hoe schrijven jullie de koopovereenkomst in? Doen jullie dat met of zonder aangehechte koopovereenkomst?

De koopovereenkomst wordt ingeschreven door middel van een notariële verklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst. We schrijven de verklaring digitaal in.

5. Waarom hechten jullie de koopovereenkomst aan de verklaring? Volgens het Kadaster kan er ook worden ingeschreven zonder aangehechte koopovereenkomst.

Het is voor ons een kleine moeite om de koopovereenkomst aan te hechten. Alles gaat via de scanner en is in 5 seconden gebeurd.

6. Wanneer betalen jullie het geld uit aan cliënten bij transporten?

Wij betalen twee dagen na het inschrijven van de akte het geld uit aan cliënten. Wij wijken niet af van die twee dagen. Bij elke transport hanteren we deze termijn.

We hebben met notariskantoren uit de regio Tilburg afgesproken dat iedereen twee dagen wachttijd rekent voor het uit betalen van gelden.

7. Is deze afspraak die jullie gemaakt hebben naar aanleiding van de beleidsregel 'uitbetalen van gelden' die in juni 2006 is ingevoerd?

Deze afspraak is inderdaad naar voren gekomen na invoering van die beleidsregel. Het was voor sommige kantoren in deze regio niet duidelijk wanneer er nu precies uitbetaald moest worden. Met deze afspraak is het voor iedereen duidelijk, wat ook fijner is voor de cliënt. De cliënt weet nu waar hij aan toe is.

8. Dus omdat jullie standaard die twee dagen gebruiken, plannen jullie de transporten ook niet speciaal voor of na 15.00 uur in?

Nee, inderdaad. Wij plannen de transporten gedurende de hele dag in. De aktes schrijven we ook allemaal aan het einde van de dag in. Omdat er toch twee dagen gewacht wordt met uitbetalen, hoeft er niet speciaal voor 15.00 uur gepasseerd en ingeschreven te worden. Dat zou voor ons organisatorisch alleen maar onhandig zijn, omdat er dan steeds rekening gehouden moet worden met inplannen.

Bijlage 8

Naam organisatie: Notariskantoor Dongen
Plaats vestiging organisatie: Dongen
Naam geïnterviewden: de heer Van de Graaf en mevrouw Van Dueren den Hollander
Plaats van interview: Dongen
Datum van interview: 7 april 2008
Tijdstip interview: 14.00 uur

Interview notariskantoor Dongen, de heer Van de Graaf en mevrouw Van Dueren den Hollander

1. Wat zijn jullie functies binnen kantoor?

Wij zijn beide notaris op dit kantoor.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te schrijven?

Wij lichten de cliënten niet voor over de inschrijving. Als we een koopovereenkomst binnen krijgen waarin staat dat er niet hoeft worden ingeschreven dan laten we dat zo. Dit doen we bewust, omdat we van mening zijn dat het aan de makelaar is om cliënten hierover voor te lichten. Met de makelaars hier in Dongen hebben we afgesproken dat zij cliënten inlichten en aansturen op het inschrijven van de koopovereenkomst. Dus als we een koopovereenkomst krijgen waarin staat dat er niet hoeft worden ingeschreven dan weten we dat dat in goed overleg is gegaan.

3. Jullie zijn dus van mening dat de makelaar een belangrijke rol speelt bij het voorlichten van cliënten?

Ja, de makelaar is degene die samen met cliënten de koopovereenkomst opstelt. Hij is dus degene die cliënten moet voorlichten.

4. Hoe schrijven jullie de koopovereenkomst in? Met of zonder aangehechte koopovereenkomst?

Wij schrijven de koopovereenkomst in door middel van een notariële verklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst. Wij schrijven de koopovereenkomst per post in, omdat we geen scanner hebben om de koopovereenkomst digitaal in te schrijven.

5. Waarom schrijven jullie de koopovereenkomst in met aangehechte koopovereenkomst? Volgens het Kadaster is het ook mogelijk om in te schrijven zonder aangehechte koopovereenkomst.

Het model wat het Kadaster gebruikt om koopovereenkomsten in te schrijven is volgens ons juridisch niet juist. In het model van het Kadaster wordt gesuggereerd dat er bij deze verklaring tussen partijen een koop wordt gesloten. Er wordt in het geheel niet verwezen naar een voorgaande koopovereenkomst, terwijl daar toch sprake van is. Er is uiteraard tussen partijen al een koopovereenkomst ondertekend, want anders kan hij ook niet worden ingeschreven. Wij schrijven daarom liever een

koopovereenkomst in die juridisch juist is maar net wat meer tijd kost om op te stellen dan één die sneller gemaakt is maar juridisch onjuist is.

6. Wanneer betalen jullie het geld uit aan cliënten bij transporten?

Het verschilt wanneer wij het geld uitbetalen. Als de koopovereenkomst is ingeschreven dan betalen wij de volgende werkdag het geld uit. Als de koopovereenkomst niet is ingeschreven dan hangt het ervan af hoe laat de akte passeert en wordt ingeschreven. Als de akte voor 15.00 uur passeert en wordt ingeschreven dan betalen we ook de volgende werkdag uit. Als de akte na 15.00 uur passeert en wordt ingeschreven dan betalen wij twee werkdagen later het geld uit.

7. Jullie houden dus rekening met het inplannen van transporten in verband met het uitbetalen van gelden?

Ja, wij houden bewust rekening met het inplannen van transporten. Het scheelt voor de cliënt aanzienlijk of hij twee dagen moet wachten op zijn geld of slechts één dag. Als we standaard twee dagen na passeren zouden uitbetalen dan kan dat voor de cliënt soms honderden euro's schelen aan bijvoorbeeld dagrente die hij extra moet betalen.

8. Hebben jullie voor deze werkwijze gekozen nadat de beleidsregel 'uitbetalen van gelden' is ingevoerd?

Ja, toen die beleidsregel werd ingevoerd hebben wij ervoor gekozen om het uitbetalen van gelden zoveel mogelijk in het voordeel van de cliënt te veranderen.

Bijlage 9

Naam organisatie: Kanters Garantiemakelaars
Plaats vestiging organisatie: Dongen
Naam geïnterviewde: mevrouw Snijders
Plaats van interview: Dongen
Datum van interview: 29 april 2008
Tijdstip interview: 14.15 uur

Interview makelaarskantoor Kanters Garantiemakelaars, mevrouw Snijders

1. Wat is uw functie op het makelaarskantoor?

Ik ben werkzaam als makelaar.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Als de koper heeft aangegeven dat zij een woning wil kopen, stellen wij als eerste een concept-koopovereenkomst op. Voor dit concept hebben wij een aantal gegevens nodig van de koper. Als wij de koper vragen naar die gegevens informeren wij ook of ze de koopovereenkomst willen inschrijven in de openbare registers. Als de koper vragen heeft over het inschrijven van de koopovereenkomst dan geven wij daar uitleg over.

3. Jullie lichten de cliënt dus pas voor over het inschrijven als zij met vragen komen? Niet van te voren?

Nee, in principe lichten wij de cliënten pas voor als zij met vragen zitten. Natuurlijk nemen we samen met de cliënten de koopovereenkomst door voor ze die ondertekenen, maar dan is de koopovereenkomst in principe al helemaal ingevuld en dus ook het artikel waarin staat of de koopovereenkomst moet worden ingeschreven.

4. Wat leggen jullie uit aan cliënten als ze vragen hebben over het inschrijven van de koopovereenkomst?

We leggen globaal uit wat de gevolgen zijn van het inschrijven van de koopovereenkomst. We gaan niet te diep in op de gevolgen, omdat de cliënten het dan vaak niet meer snappen.

5. Wat vinden jullie van de rol van de notaris in deze kwestie?

De notaris kan wellicht wat dieper ingaan op de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst, als de cliënten nog met vragen zitten.

6. Maakt het bij het voorlichten iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Als we als verkopende makelaar optreden dan bieden we de mogelijkheid om de koopovereenkomst in te schrijven aan cliënten aan. Als we als kopende makelaar optreden hangt het af of de koop particulier tot stand is gekomen of door tussenkomst van een verkopende makelaar. Als de koop particulier tot stand is

gekomen, raden wij het cliënten aan om de koopovereenkomst in te schrijven. Als de koop tot stand is gekomen door tussenkomst van een verkopende makelaar dan hangt het van de situatie af of wij cliënten voorlichten. Als we denken dat er iets zou kunnen gebeuren waardoor de levering gefrustreerd kan raken dan adviseren wij de koper wel aan om de koopovereenkomst in te schrijven.

7. Raden jullie cliënten aan om in te schrijven tijdens de bedenktijd?

Nee, wij laten de koopovereenkomst vaak pas inschrijven als de termijn voor de ontbindende voorwaarden voor de financiering zijn verstreken.

Bijlage 10

Naam organisatie: Hendriks Makelaardij
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewde: mevrouw Klaasen
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 16 april 2008
Tijdstip interview: 10.45 uur

Interview Hendriks Makelaardij, mevrouw Klaasen

1. Wat is uw functie bij Hendriks Makelaardij?

Ik ben werkzaam als ondersteunend secretaresse van de makelaar.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de inschrijving van de koopovereenkomst?

Wij lichten cliënten in principe niet voor. Als wij denken dat er eventuele problemen kunnen ontstaan dan lichten wij cliënten wel voor over het inschrijven van de koopovereenkomst en raden wij het hen ook aan.

3. Waarom lichten jullie cliënten in eerste instantie niet voor?

Wij lichten onze cliënten niet voor omdat wij ze niet met de kosten die bij het inschrijven komen kijken willen opzadelen.

4. Als jullie cliënten voorlichten wat leggen jullie dan aan ze uit?

We leggen alleen de voordelen van het inschrijven van de koopovereenkomst uit. We gaan juridisch gezien niet al te diep in op de gevolgen van de inschrijving.

5. Wat vinden jullie van de rol van de notaris in deze kwestie?

De notaris heeft in zekere zin ook een rol bij het voorlichten van cliënten. Als cliënten nog met vragen zitten over het inschrijven van de koopovereenkomst dan kan de notaris daar goed op antwoorden.

6. Maakt het iets uit bij het voorlichten of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

In principe niet, het ligt eraan of we denken dat het nodig is. Als we problemen verwachten dan raden we cliënten wel aan om in te schrijven.

7. Raden jullie cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Ook hier ligt het eraan of we problemen verwachten. Maar in principe raden we het niet aan.

Bijlage 11

Naam organisatie: Meeùs Makelaardij
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewde: de heer Van de Wouw
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 17 april 2008
Tijdstip interview: 11.00 uur

Interview Meeùs Makelaardij, de heer Van de Wouw

1. Wat is uw functie bij Meeùs Makelaardij?

Mijn functie is makelaar.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

In onze koopovereenkomst staat een passage over de registratie van de koopovereenkomst. Daar wordt dan ingevuld of er tot inschrijving moet worden overgegaan. We leggen cliënten in meer of mindere mate uit wat de inschrijving voor hen betekent. Als we vermoeden dat gemeente of familie zaken, beslag of mogelijk faillissement problemen kunnen veroorzaken dan dringen wij er bij cliënten op aan dat de koopovereenkomst wordt ingeschreven. De toelichting op de koopovereenkomst wordt van te voren naar de cliënten toegestuurd en wordt bij het ondertekenen van de koopovereenkomst door ons met ze besproken.

3. Wat leggen jullie uit aan cliënten?

We leggen alleen de essentie uit. Dus dat de koop niet kan worden aangetast door eventueel beslag, dubbele verkoop of faillissement. We leggen alleen de dingen uit die belangrijk zijn voor verkoper en koper om te weten.

4. Wat vinden jullie van de rol van de notaris bij het voorlichten?

In principe als de koopovereenkomst bij de notaris ligt is het station al gepasseerd. De koopovereenkomst is al opgesteld en ondertekend en er is dus al beslist of de koopovereenkomst moet worden ingeschreven. Verder is het prima dat de notaris voorlicht, dat raden we ook zeker aan.

5. Maakt het iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee dat maakt niets uit. We leggen precies hetzelfde uit.

6. Raden jullie cliënten aan om in de bedenktijd de koopovereenkomst in te schrijven?

We raden dat alleen aan als we problemen verwachten.

Bijlage 12

Naam organisatie: Lancyr-Mutsaers
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewden: de heer Doomen
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 16 april 2008
Tijdstip interview: 16.30 uur

Interview Lancyr-Mutsaers, de heer Doomen

1. Wat is uw functie bij Lancyr-Mutsaers?

Ik ben makelaar bij Lancyr.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij leggen heel summier aan de cliënt uit wat het inhoudt. Wij hebben met een notariskantoor in Tilburg een samenwerkingsverband, waarbij wij onze cliënten naar dat kantoor doorverwijzen voor de levering. We hebben met dat kantoor afgesproken dat zij de cliënten voorlichten over het inschrijven van de koopovereenkomst.

3. Waarom hebben jullie ervoor gekozen om het voorlichten aan de notaris over te laten? Waarom lichten jullie niet zelf voor?

De notaris weet juridisch gezien meer af van het inschrijven van de koopovereenkomst. Wij vinden het belangrijk dat de cliënten goed worden voorgelicht en daarom laten wij dat aan de notaris over.

4. Jullie leggen dus niets uit aan de cliënt?

Nee, wij leggen niets uit aan de cliënt. We verwijzen ze door naar het notariskantoor.

5. Is er verschil bij het voorlichten of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee, daar is geen verschil in. De rol van kopende makelaar komt in de praktijk niet vaak voor.

6. Raden jullie cliënten aan om in de bedenktijd in te schrijven?

Wij raden het alleen aan als we denken dat het voor de koper nodig is, als we eventuele problemen verwachten.

Bijlage 13

Naam organisatie: Van der Plas Makelaardij
Plaats vestiging organisatie: Oosterhout
Naam geïnterviewde: mevrouw Metsaars
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 17 april 2008
Tijdstip interview: 14.00 uur

Interview Van der Plas Makelaardij, mevrouw Metsaars

1. Wat is uw functie binnen Van der Plas Makelaardij?

Ik ben op kantoor werkzaam als administratief medewerkster.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over de inschrijving van de koopovereenkomst?

Wij nemen samen met de cliënten de koopovereenkomst helemaal door. We leggen daarbij alle artikelen uit, waaronder ook het artikel waarin de inschrijving van de koopovereenkomst staat uitgelegd.

3. Wat leggen jullie dan precies uit aan de cliënt?

We gaan niet te diep juridisch op het artikel in, dat is meer een taak voor de notaris.

4. Dus jullie zijn van mening dat de notaris ook een rol speelt bij de voorlichting van cliënten?

Ja, inderdaad. De notaris is de aangewezen persoon om het juridisch verhaal omtrent de inschrijving van de koopovereenkomst goed en duidelijk uit te leggen aan cliënten.

5. Maakt het bij het voorlichten nog iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee, dat maakt niets uit. We leggen precies hetzelfde uit.

6. Raden jullie cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Nee, we laten de koopovereenkomst meestal pas na de bedenktijd inschrijven, tenzij we vermoeden dat er problemen zijn. Dan raden we cliënten aan om zo spoedig mogelijk in te schrijven.

Bijlage 14

Naam organisatie: Van de Zande Makelaardij
Plaats vestiging organisatie: Kaatsheuvel
Naam geïnterviewden: de heer Van Heeswijk
Plaats van interview: Kaatsheuvel
Datum van interview: 26 maart 2008
Tijdstip interview: 15.00 uur

Interview Van de Zande Makelaardij, de heer Van Heeswijk

1. Wat is uw functie binnen Van de Zande Makelaardij?

Ik ben makelaar bij Van de Zande Makelaardij.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij bespreken samen met de cliënten de koopovereenkomst voordat ze die ondertekenen. We bespreken dus ook de inschrijving van de koopovereenkomst.

3. Wat leggen jullie tijdens die bespreking uit aan cliënten?

We leggen uit tegen welke situaties de koper wordt beschermd als de koopovereenkomst is ingeschreven, zoals beslagen of dubbele verkoop. We leggen de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst uit.

4. Wat vinden jullie van de rol van de notaris bij het voorlichten van cliënten?

De notaris heeft hierbij ook een rol, net als de makelaar. De notaris komt pas later in het proces aan bod, daarom heeft de makelaar ook zeker een voorlichtende functie tegenover zijn cliënten.

5. Maakt het bij het voorlichten iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Als we als kopende makelaar optreden raden we altijd aan om de koopovereenkomst in te schrijven. Als we als verkopende makelaar optreden laten we de keuze over aan de koper. We raden het dan niet in het bijzonder aan.

6. Raden jullie het cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Wij raden het cliënten alleen aan als we op zeer korte termijn problemen verwachten, anders wachten we met inschrijven totdat de bedenktijd is verstreken.

Bijlage 15

Naam organisatie: VMG Makelaars
Plaats vestiging organisatie: Oosterhout
Naam geïnterviewde: mevrouw Wagenaars
Plaats van interview: Oosterhout
Datum van interview: 22 april 2008
Tijdstip interview: 12.00 uur

Interview VMG Makelaars mevrouw Wagenaars

1. Wat is uw functie binnen VMG Makelaars?

Ik ben werkzaam als vastgoedadviseuse

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij lichten de cliënten voor als we samen met hen de concept-overeenkomst doornemen. We stellen eerst een concept koopovereenkomst op die we vervolgens met de cliënten doornemen.

3. Wat leggen jullie aan de cliënten uit?

We leggen uit wat de gevolgen zijn van het inschrijven van de koopovereenkomst. We leggen verder niet veel uit, omdat we dan bang zijn dat de cliënten het niet meer begrijpen.

4. Wat vinden jullie van de rol van de notaris bij het voorlichten?

De notaris heeft zeer zeker een rol bij het voorlichten. Wij makelaars leggen de gevolgen van het inschrijven slechts oppervlakkig uit aan cliënten. Als ze nog verdere vragen hebben die juridisch van aard zijn, dan verwijzen wij ze naar de notaris. De notaris heeft meer kennis en kan de cliënt beter voorlichten.

5. Maakt het voor jullie iets uit bij het voorlichten of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee dat maakt bij ons niets uit. Als kopende makelaar leggen wij onze cliënte hetzelfde uit dan dat we verkopende makelaar zijn.

6. Raden jullie het cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Wij raden het cliënten alleen aan als we problemen verwachten. In de meeste gevallen is dat niet en dan wachten we altijd met inschrijven tot de bedenktijd is verstreken.

Bijlage 16

Naam organisatie: Lemmens Makelaardij
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewden: de heer Van den Brekel
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 25 maart 2008
Tijdstip interview: 15.15 uur

Interview Lemmens Makelaardij de heer Van den Brekel

1. Wat is uw functie bij Lemmens Makelaardij?

Ik ben makelaar/taxateur bij Lemmens Makelaardij.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij bespreken alle artikelen die in de koopovereenkomst staan samen met cliënten. We bespreken dus ook het inschrijven van de koopovereenkomst.

3. Wat leggen jullie aan cliënten uit?

We leggen kort uit wat de gevolgen zijn van het inschrijven van de koopovereenkomst, dus dat het de koper beschermt tegen onder andere beslag, dubbele verkoop of faillissement.

4. Wat vinden jullie van de rol van de notaris bij het voorlichten?

De notaris heeft ook een rol bij het voorlichten. Hij heeft juridisch gezien meer kennis van zaken dan wij hebben. Als cliënten nog met vragen zitten kunnen ze die het beste aan de notaris stellen.

5. Maakt het iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee, dat maakt bij ons niet uit. We laten altijd de keuze over aan cliënten. Het is niet zo dat we het als kopende makelaar extra aanraden dan dat we als verkopende makelaar optreden.

6. Raden jullie het cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Dat raden we eigenlijk nooit aan. We wachten meestal met inschrijven totdat de ontbindende voorwaarden zijn verstreken.

Bijlage 17

Naam organisatie: M&S Makelaars
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewde: mevrouw Kuijt
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 23 april 2008
Tijdstip interview: 15.30 uur

Interview M&S Makelaars mevrouw Kuijt

1. Wat is uw functie bij M&S Makelaars?

Ik ben werkzaam als assistent makelaar bij M&S Makelaars.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij lichten de cliënten alleen voor als ze vragen hebben. In principe vragen wij alleen aan onze cliënten of ze gebruik willen maken van het inschrijven van de koopovereenkomst. Als ze niet weten wat het inhoudt leggen we kort de gevolgen ervan uit en wat de kosten ervan zijn.

3. Waarom leggen jullie in eerste instantie niets uit aan cliënten?

Omdat er veel juridische kanten aan zitten en wij van mening zijn dat de notaris daar meer weet van heeft dan wij. Wij weten wel iets ervan, maar lang niet genoeg om de cliënt optimaal voor te lichten.

4. Dus jullie zijn van mening dat de notaris een (grote) rol speelt bij het voorlichten?

Ja, zoals ik al zei heeft de notaris meer juridische kennis van zaken. Hij kan de cliënt beter antwoord geven op zijn vragen.

5. Maakt het bij het voorlichten iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Nee, daar is bij ons geen verschil in.

6. Raden jullie cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Dat raden we alleen aan als we verwachten dat er problemen kunnen ontstaan. Maar dat gebeurt in de praktijk niet veel, dus meestal raden we dat niet aan.

Bijlage 18

Naam organisatie: Thijssen en Kalkman Makelaars
Plaats vestiging organisatie: Tilburg
Naam geïnterviewde: mevrouw Huisberg
Plaats van interview: Tilburg
Datum van interview: 29 april 2008
Tijdstip interview: 11.30 uur

Interview Thijssen en Kalkman Makelaars mevrouw Huisberg

1. Wat is uw functie bij Thijssen en Kalkman Makelaars?

Ik werk als administratief medewerkster.

2. Hoe lichten jullie cliënten voor over het inschrijven van de koopovereenkomst?

Wij bespreken samen met de cliënten de gehele koopovereenkomst. We staan bij elk artikel stil en leggen de betekenis ervan uit.

3. Wat leggen jullie aan cliënten uit over het inschrijven van de koopovereenkomst?

We staan uitgebreid stil bij de gevolgen van het inschrijven van de koopovereenkomst. We willen cliënten een zo goed mogelijk beeld geven van wat het inschrijven inhoudt.

4. Wat vinden jullie van de rol van de notaris bij het voorlichten van cliënten?

Natuurlijk weten wij niet alles van het inschrijven van de koopovereenkomst. Als de cliënten nog vragen hebben die wij zo niet kunnen beantwoorden, dan verwijzen we ze door naar de notaris. De notaris heeft dus zeker ook een rol bij het voorlichten.

5. Maakt het iets uit of jullie als kopende of verkopende makelaar optreden?

Als kopende makelaar raden we het cliënten altijd aan om de koopovereenkomst in te schrijven. Bij verkopende makelaar laten we de keuze meer over aan de cliënten.

6. Raden jullie cliënten aan om tijdens de bedenktijd in te schrijven?

Nee, dat raden we onze cliënten niet aan. Het gebeurt in de praktijk maar zelden dat er in die drie werkdagen een beslag, hypotheek of faillissement plaatsvindt. Daarom vinden wij het niet noodzakelijk dat er binnen die termijn wordt ingeschreven. Mochten we toch een vermoeden hebben dat de koper in die drie werkdagen een verhoogd risico loopt, dan raden we het wel aan. Maar zoals gezegd komt dat in de praktijk maar zelden voor.

Bijlage 19

Concept tekst voor in brief aan kopers

Wat houdt het inschrijven van de koopovereenkomst in en wat heeft het voor gevolgen voor de koper?

De koopovereenkomst kan worden ingeschreven in de openbare registers. Met het inschrijven van de koopovereenkomst wordt de koper beschermd tegen rechten van derden.

De koper wordt beschermd tegen onder andere beslag en faillissement van de verkoper en dubbele verkoop. Als er beslag op het registergoed wordt gelegd dan kan dat niet tegen de koper worden ingeroepen. De koper hoeft zich van dat beslag niets aan te trekken, de levering kan dan gewoon doorgaan. Ditzelfde geldt ook voor het faillissement van de verkoper of als de verkoper het registergoed aan nog iemand anders heeft verkocht.

Duur van de bescherming

De duur van deze bescherming is zes maanden. Na het inschrijven van de koopovereenkomst is de koper gedurende zes maanden beschermd tegen rechten van derden. Het kan zo zijn dat er tussen het ondertekenen van de koopovereenkomst en de daadwerkelijke levering meer dan zes maanden zit. Dit betekent dat de koper niet de gehele periode beschermd kan worden. De koper moet dan voor zichzelf de afweging maken of hij gedurende de eerste zes maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst beschermd wil worden, of gedurende de laatste zes maanden tot aan de levering.

Kosten inschrijven van de koopovereenkomst

De kosten voor het inschrijven van de koopovereenkomst bedragen @. In deze kosten zijn begrepen: honorarium notaris en kadasterkosten.