

Notariële koopovereenkomst

Scriptie afstuderen

Kim Hanssen

Juridische Hogeschool Avans – Fontys

25 mei 2008

Deurne

Notariële koopovereenkomst

Scriptie afstuderen

Organisatie	Notariaat Deurne / Bots & Borghstijn
Afstudeermentor	Netwerk Notarissen
Eerste afstudeerdocent	mr. J.J.M. Borghstijn
Tweede afstudeerdocent	mr. E. Spijksma
Stageperiode	mr. U. Heeffe
	06-02-08 t/m 14-05-08
Student	Kim Hanssen
School	Juridische Hogeschool Avans - Fontys
Onderwijslocatie	's Hertogenbosch
Studentnummer	9952080
Datum	25 mei 2008
Plaats	Deurne

VOORWOORD

In het kader van mijn afstuderen van de opleiding HBO Recht aan de Juridische Hogeschool Avans-Fontys heb ik een onderzoek gedaan met als resultaat deze scriptie. Het onderzoek heb ik gedaan op het notariskantoor Notariaat Deurne / Bots & Borghstijn door middel van een stage. Dit kantoor is aangesloten bij een landelijk samenwerkingsverband van ruim 150 zelfstandige notariskantoren, genaamd Netwerk Notarissen. Ik heb gebruik mogen maken van de ruimte, de beschikbare bronnen en de kennis van dit kantoor. Het onderzoek heb ik individueel en zelfstandig uitgevoerd. Het onderwerp van de afstudeeropdracht is aangeleverd door mijn afstudeermentor, mr. J.J.M. Borghstijn.

Ik wil de medewerkers van Notariaat Deurne en met name mijn afstudeermentor bedanken voor de medewerking. Daarnaast wil ik ook mijn stagedocent, mr. E. Spijksma bedanken voor de begeleiding tijdens de afstudeerperiode.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, rounded initial 'K' followed by a stylized 'H' and a long, horizontal stroke extending to the right.

Kim Hanssen

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	6
1 INLEIDING	7
2 HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 De makelaar	9
2.2.1 Zijde koper.....	9
2.2.2 Zijde verkoper.....	10
2.3 De notaris	10
2.3.1 Voorbereiding.....	10
2.3.2 Financiële transacties.....	11
2.3.3 Levering en passeren	12
2.3.4 Afronding.....	12
2.4 Gegevens in de koopovereenkomst.....	12
2.5 Mededelings- en onderzoeksplicht.....	14
2.5.1 Lasten.....	14
2.5.2 Conformiteit.....	15
2.6 Conclusie.....	16
3 PROBLEEMBESCHRIJVING	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rechtsbescherming van de koper.....	17
3.3 Criminaliteit	18
3.4 Toekomst van het notariaat	18
3.5 Conclusie.....	19
4 PARLEMENTAIRE GESCHIEDENIS	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Wetsvoorstel	20
4.3 Wetswijziging 2003	21
4.3.1 Schriftelijkheidsvereiste	21
4.3.2 Bedenktijd.....	22
4.3.3 Vormerkung.....	22
4.4 Conclusie.....	24
5 ERVARINGEN MET NOTARIËLE KOOPOVEREENKOMST.....	25
5.1 Inleiding	25
5.2 Amsterdam.....	25
5.2.1 Amsterdamse praktijk.....	25
5.2.2 Ervaringen makelaardij en notariaat.....	25
5.3 Buitenland	26
5.3.1 Latijnse notariaat	26
5.3.2 Frankrijk	27
5.4 Conclusie.....	28
6 MENINGEN.....	29
6.1 Inleiding	29
6.2 De Commissie Hammerstein	29
6.2.1 Rapport Hammerstein.....	29
6.2.2 De commissieleden.....	30

6.3	Het notariaat.....	31
6.3.1	De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie	31
6.3.2	De notarissen	32
6.4	De makelaardij	34
6.4.1	De Nederlandse Vereniging van Makelaars	34
6.4.2	De Makelaarsvereniging Amsterdam	35
6.4.3	De makelaars	35
6.5	De koper en verkoper.....	36
6.5.1	De Vereniging Eigen Huis.....	36
6.5.2	De koper	37
6.5.3	De verkoper	38
6.5.4	De Consumentenbond.....	38
6.6	De politiek.....	39
6.6.1	Het kabinet.....	39
6.6.2	De politieke partijen	39
6.7	Conclusie.....	41
7	RESULTATEN	42
7.1	Inleiding	42
7.2	Argumenten vóór	42
7.3	Argumenten tegen	44
7.4	Conclusie.....	45
8	CONCLUSIE/BETOOG EN AANBEVELING	46
8.1	Inleiding	46
8.2	Betoog.....	46
8.3	Aanbeveling	49
9	EVALUATIE	50
	LITERATUURLIJST	51
	BIJLAGEN.....	54

SAMENVATTING

Al jaren speelt de discussie of de koper wel voldoende beschermd wordt bij de aankoop van een woning en of het niet beter zou zijn de koopovereenkomst verplicht op laten maken door de notaris. Het doel van de scriptie was: binnen twintig weken een overzicht opstellen van de argumenten vóór en tegen een notariële koopovereenkomst bij een woning, waarbij de koper een consument is, met een betoog vóór of tegen de invoering van een nieuwe wet die dit verplicht.

Er zijn drie discussiepunten te onderscheiden met de huidige wetgeving: de rechtsbescherming van de consumentkoper, de criminaliteit binnen de vastgoedsector en de toekomst van het notariaat. Er zijn al andere consumentbeschermende maatregelen genomen: het schriftelijkheidsvereiste, de bedenktijd en de Vormerkung.

De zeven veel genoemde argumenten vóór de notariële koopovereenkomst zijn:

- uit een oogpunt van rechtsorde en rechtszekerheid van de huizenkoper;¹
- de notaris kan de criminaliteit in de onroerend goed wereld beter helpen bestrijden;²
- de notaris kan beter voldoen aan zijn informatie- en zorgplicht;³
- de notaris wordt ingeschakeld in de fase waar nog iets te doen valt;⁴
- de notaris is onafhankelijk en onpartijdig;⁵
- de notaris heeft de juridische kennis en deskundigheid in huis;⁶
- de eventuele hogere kosten zijn laag bij een grote transactie als de aankoop van een woning;⁷

De zeven veel genoemde argumenten tegen de notariële koopovereenkomst zijn:

- de integriteit van het notariaat wordt hierdoor niet opgelost;⁸
- de huidige wetgeving biedt de consumentkoper een goede bescherming;⁹
- de onroerendgoedmarkt in Amsterdam is meer gecompliceerd dan in de rest van het land;¹⁰
- de makelaar neemt contact op met de notaris als ze ergens niet uitkomen;¹¹
- er ontstaat een monopolie voor de notaris;¹²
- het werkt kostenverhogend;¹³
- liever op basis van vrijwilligheid.¹⁴

Concluderend wegen de rechtsbescherming van de consumentkoper en de (juridische) zekerheid zwaarder dan de nadelen.

Ik beveel aan dat door middel van een wetswijziging wordt voorgeschreven dat de notaris verplicht de koopovereenkomst van een woning, waarbij de koper een consument is, op moet stellen.

¹ Zie 3.2; 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1; 6.5.2; 6.5.3.

² Zie 3.3; 6.2.1; 6.2.2; 6.6.2.

³ Zie 3.4; 6.2.1; 6.3.1; 6.5.2; 6.6.2.

⁴ Zie 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1; 6.3.2.

⁵ Zie 6.2.1; 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3; 6.6.2.

⁶ Zie 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3.

⁷ Zie 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3.

⁸ Zie 3.4; 6.6.1; 6.6.2.

⁹ Zie 2.2.1; 2.3; 4.2; 4.3; 6.4.1; 6.4.2; 6.4.3; 6.5.2.

¹⁰ Zie 5.2; 6.4.1; 6.4.2.

¹¹ Zie 6.4.1; 6.4.2; 6.4.3.

¹² Zie 6.4.1; 6.4.2; 6.5.1.

¹³ Zie 6.4.1; 6.4.3; 6.5.1; 6.5.2; 6.5.3.

¹⁴ Zie 6.4.1; 6.5.1; 6.5.4.

1 INLEIDING

"De aankoop van een huis is in het algemeen toch de belangrijkste uitgave die een mens in zijn leven doet en hij steekt zich er diep voor in de schulden. Dan is het toch niet zo gek om daar eens even een adviseur bij in te schakelen?", aldus Martin Jan van Mourik, notaris en hoogleraar notarieel- en privaatrecht aan de Radboud Universiteit Nijmegen.¹⁵

Deze scriptie gaat over de noodzaak van een notariële koopovereenkomst bij onroerende zaken. Al jaren speelt de discussie of de consumentkoper wel voldoende beschermd wordt bij de aankoop van een onroerende zaak. Er zijn stemmen opgegaan om de koopovereenkomst in de toekomst op te laten maken door de notaris, in plaats van door bijvoorbeeld een makelaar. Dit zou ook beter zijn voor de positie en de toekomst van het notariaat. Deze aanpassing in de wet heeft echter nooit plaatsgevonden. Er zijn in 2003 wel andere maatregelen genomen om de rechtsbescherming van met name de koper te vergroten.

De doelstelling was om binnen twintig weken een overzicht op te stellen van de argumenten vóór en tegen een notariële koopovereenkomst bij een woning, waarbij de koper een consument is, met een betoog voor of tegen de invoering van een nieuwe wet die dit verplicht. De centrale vraag in deze scriptie luidt: 'Is het beter de koopovereenkomst van een woning, waarbij de koper een consument is, op te laten maken door een notaris?

Het onderzoek was een explorerend onderzoek. Er is deskresearch en fieldresearch gedaan. Met betrekking tot deskresearch is er een documentenonderzoek gedaan. De informatie heb ik gevonden in de verschillende vakbladen en op internet. Deze informatie heb ik gesorteerd en daarna verwerkt in de scriptie. Als fieldresearch heb ik interviews en enquêtes afgenomen en deels meegekeken op een notariskantoor. Ik ben aanwezig geweest bij het passeren van leverings- en hypotheekakten en bij besprekingen.

Ik heb alleen gebruik gemaakt van betrouwbare bronnen en van mijn eigen bevindingen. Zo blijft de geldigheid en betrouwbaarheid van de scriptie gewaarborgd. De juridische informatie komt uit de jurisprudentie, de literatuur en vakbladen voor het notariaat. Deze bronnen zijn uiterst betrouwbaar. Met betrekking tot de meningen die worden genoemd zijn er alleen uitspraken gebruikt van mensen die representatief zijn voor de doelgroep. Of de feiten in de meningen allemaal juist zijn, is door het tijdsgebrek niet gecontroleerd en daar zal ook niet van worden uitgegaan. In de conclusie wordt hier rekening mee gehouden. De enquêtes zijn uitgevoerd in de omgeving Deurne en onder een beperkt aantal mensen. Er zijn daarom geen conclusies getrokken uit de bevindingen. Wel worden enkele argumenten die zijn aangevoerd in deze scriptie genoemd.

Om tot een antwoord te komen op de centrale vraag heb ik van te voren een aantal deelvragen opgesteld. Deze deelvragen staan in de inleiding van ieder hoofdstuk genoemd en op deze vraag wordt in de conclusie een antwoord gegeven. Het tweede hoofdstuk is een verdieping van het onderwerp. Deze bestaat uit een beschrijving van de huidige situatie en de belangrijkste juridische regels rondom de koopovereenkomst bij onroerende zaken. Daarna worden in hoofdstuk drie de problemen die er nu spelen rondom de koopovereenkomst kort uiteengezet. Deze komen later in de scriptie, bij de meningen uitgebreider aan bod. Omdat er aan het onderwerp van de scriptie een hele wetsgeschiedenis vooraf gaat, wordt in hoofdstuk vier deze vervolgens besproken, inclusief de achtergronden van de bestaande consumentenbeschermende maatregelen.

¹⁵ Vijselaar, 2005b, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 5 maart 2008.

Om tot een conclusie te komen worden, zoals hiervoor al even genoemd, de meningen uiteengezet van de verschillende betrokken partijen. Echter daarvóór zullen in hoofdstuk vijf twee voorbeelden komen van plaatsen waar al gewerkt wordt met een notariële koopovereenkomst. De meningen, die in hoofdstuk zes staan, resulteren in een opsomming van de argumenten vóór en tegen een notariële koopovereenkomst. Deze opsomming staat in hoofdstuk zeven. Vervolgens zal in hoofdstuk acht de conclusie volgen met mijn eigen mening over het onderwerp en er volgt een aanbeveling. Op het laatst wordt een hoofdstuk gewijd aan de evaluatie van het onderzoek.

Waar in de scriptie hij of hem staat, kan ook zij of haar worden gelezen.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Voordat ik ga kijken naar de relevantie van een notariële koopovereenkomst ga ik eerst kijken naar de huidige situatie, onder andere naar wie de koopovereenkomst nu opstelt. De vraag die in dit hoofdstuk dan ook centraal staat is: Hoe is de situatie nu? Oftewel, hoe verloopt het proces van de verkoop van een woning in Nederland? Ik ga daarbij eerst kijken naar de rol van de makelaar, aangezien deze (in de meeste gevallen) als eerste bij het proces betrokken is. Daarna wordt gekeken naar de rol van de notaris. Deze komt pas in beeld als de koopovereenkomst reeds is opgesteld. In dit hoofdstuk behandel ik daarnaast de gegevens die meestal in een koopovereenkomst worden opgenomen en er worden een tweetal belangrijke artikelen uitgelegd.

Er wordt in dit hoofdstuk uitgegaan van een alledaagse situatie: de verkoper (een consument) benadert een makelaar voor de verkoop van zijn woning. Een koper (ook consument), die soms zelf ook een makelaar heeft, biedt zich aan en er wordt overeenstemming bereikt over de koopprijs. Er wordt eerst een koopovereenkomst opgesteld en beide partijen gaan later naar de notaris om de leveringsakte te tekenen. Het is natuurlijk mogelijk dat de verkoper en/of koper geen makelaars hebben en dat bijvoorbeeld de koopovereenkomst door partijen zelf of door de notaris wordt opgemaakt. Deze situatie wordt in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten.

2.2 De makelaar¹⁶

2.2.1 Zijde koper

De makelaar kan aan de zijde van de koper staan of aan de kant van de verkoper. In deze paragraaf wordt eerst besproken wat de makelaar doet als deze optreedt namens de koper en in de volgende paragraaf als aan hij aan de kant van de verkoper staat.

Allereerst gaat de makelaar kijken naar de wensen van de koper en de mogelijkheden. Er worden afspraken gemaakt die goed worden vastgelegd. Deze afspraken hebben betrekking op de makelaarsdiensten en de kosten. De makelaar gaat dan kijken naar woningen die passen en de koper kan ook zelf gaan rondkijken. Als er een woning is die de koper aanspreekt kan hij een woning gaan bekijken, met of zonder de eigen makelaar. Indien de makelaar mee gaat is het voordeel dat hij met zijn oog kan kijken naar het onderhoud van de woning, de bouwkundige staat en, mochten ze zichtbaar aanwezig zijn, de gebreken. De makelaar kan aan de verkoper of diens makelaar gerichte vragen stellen over het huis en de omgeving daarvan. Daarnaast kan hij vertellen wat de biedingsprocedure is en hij kan op de hoogte zijn van eerdere bezichtigingen door andere potentiële kopers.

Indien de koper daadwerkelijk geïnteresseerd is kan de makelaar een diepgaander onderzoek doen. Dat houdt in dat wordt gekeken naar het energielabel, kadastergegevens, milieuaspecten, juridische aspecten, kwalitatieve verplichtingen, bestemmingsplannen en of er kosten gemaakt moeten worden met betrekking tot het onderhoud. De makelaar heeft voor bepaalde zaken eenvoudig toegang tot verschillende informatiebronnen. Hij kan daarnaast kiezen om voor bepaalde zaken een deskundige in te schakelen.

Als de koper besluit de woning te willen kopen kan deze een bod gaan uitbrengen en daarover gaan onderhandelen. De makelaar adviseert over de biedingstrategie en begeleidt de koper bij de onderhandelingen. Als er overeenstemming is bereikt met de verkoper kan de koopovereenkomst worden opgesteld. Dat kan de eigen makelaar doen, maar in de meeste gevallen wordt de

¹⁶ <www.lmv.nl>, geraadpleegd op 21 februari 2008; <www.nvm.nl>, geraadpleegd op 21 februari 2008.

overeenkomst opgesteld door de makelaar van de verkopende partij. De eigen makelaar kan wel de gegevens met de koper doornemen en controleren. De makelaar let daarbij op de opleverdatum, de koopsom, of er ontbindende voorwaarden zijn opgenomen en welke dat zijn en hij bekijkt de lijst met zaken die in de woning achter blijven. De makelaar kan ook adviseren en bemiddelen bij het aanvragen van een financiering bijvoorbeeld bij het afsluiten van een hypotheek. Hij kan kijken naar het bedrag aan hypotheek dat de koper nodig heeft en welke hypotheekvorm het beste bij hem past. Eventueel kan hij ook een taxatie (laten) uitvoeren die meestal voor de financiering nodig is.

Als alles in orde is tekenen de koper en de verkoper de koopovereenkomst. Deze wordt opgestuurd naar de notaris waar de overdracht van de woning gaat plaatsvinden. Daar worden uiterlijk op de afgesproken datum de benodigde aktes ondertekend. De makelaar kan voor die datum nog adviseren over wat er nog geregeld moet worden. Vaak wordt vlak voor de overdracht nog even de woning samen met de (eigen) makelaar geïnspecteerd om te zien of deze in de staat is zoals is afgesproken.

2.2.2 Zijde verkoper

Aan de zijde van de verkoper gaat de makelaar allereerst de woning bekijken en bespreken op welke termijn de verkoper het huis wil verkopen. Er worden ook hier afspraken gemaakt over de makelaarsdiensten en de kosten. Daarnaast levert de verkoper aan de makelaar de nodige informatie over de woning. Hierbij moet gedacht worden aan de bouwkundige staat en eventuele gebreken van de woning maar ook over gemeentelijke belastingen en bijvoorbeeld of er eventueel sprake is van erfpacht.¹⁷ Daarnaast kijkt de makelaar naar de openbare onroerend goed registers (hierna Kadaster) en bestemmingsplannen en ook hier kan hij een deskundige inschakelen. De verkoper en de makelaar bepalen samen een realistische vraagprijs en wat zowel roerend als onroerend onder die prijs valt.

De woning kan nu te koop worden aangeboden. De koper overlegt met de makelaar over de verkoopstrategie/publiciteitsplan. Er kan gekozen worden voor een bord in de tuin en advertenties in kranten en op het internet. Er wordt ook een brochure gemaakt over de woning. Het is dan de taak van de makelaar om potentiële kopers te benaderen en te bemiddelen. Hij zal proberen de eventuele koper te overtuigen, bijvoorbeeld door middel van een bezichtiging van de woning. Hij kan daarbij de verkoper adviseren hoe de woning het beste gepresenteerd kan worden. De makelaar gaat dan fungeren als contactpersoon voor de potentiële kopers. Hij kan peilen waarom de eventuele koper geïnteresseerd is en waar aanvullende vragen liggen.

Mocht er zich een koper aandienen gaan de makelaar en de verkoper met de koper onderhandelen over de prijs, eventuele ontbindende voorwaarden, overdrachtsdatum en de zaken die wel of niet in de woning achterblijven. Hij adviseert daarbij welke tactiek de verkoper kan volgen. Als er overeenstemming wordt bereikt stelt, zoals hiervoor al is verteld, in de meeste gevallen de makelaar van de verkopende partij een koopovereenkomst op. Deze overeenkomst wordt door beide partijen ondertekend en opgestuurd naar de notaris. Bij de notaris vindt de overdracht van de woning plaats. De makelaar heeft uiteindelijk als taak om te controleren of er wordt voldaan aan de gemaakte afspraken.

2.3 De notaris¹⁸

2.3.1 Voorbereiding

De koopovereenkomst komt binnen bij het notariskantoor. De notaris (of een juridische medewerker) gaat de overeenkomst zorgvuldig doorlezen en noteert of streept de bijzonderheden aan. Er volgt een onderzoek naar 'de juridische feiten en de handelingsbevoegdheden'. Hierbij moet gedacht worden aan de persoonlijke omstandigheden van de verkoper en koper en de bijzonderheden met betrekking tot de woning en de grond.

¹⁷ Zie 2.5.

¹⁸ Huyser 2007, p. 23-26.

Het onderzoek houdt het volgende in. De notaris gaat gegevens opvragen over de woning bij het Kadaster, recherche genoemd. Daarin vindt hij informatie over de eigendom, welke hypotheek erop rust en of de overige informatie overeenkomt met de gegevens in de koopovereenkomst (bijvoorbeeld of er erfdiensbaarheden gevestigd zijn). In de tussentijd stuurt een medewerker van het notariskantoor een brief naar de verkoper en koper met informatie en een vragenformulier. In die brief wordt, naast een uitleg van de taak van de notaris, een datum en tijdstip voorgesteld voor het tekenen van de akten van levering en hypotheek, passeren genoemd. In het vragenformulier wordt gevraagd naar persoonlijke gegevens, de financiële afwikkeling en er wordt verzocht om een kopie van het identiteitsbewijs mee te sturen. Als de formulieren retour gestuurd zijn worden de gegevens verwerkt en worden de identiteitsbewijzen gecontroleerd.

De koper heeft de mogelijkheid de koopovereenkomst te laten inschrijven in het Kadaster. Dit wordt Vormering genoemd. De koper wordt dan tot aan het tijdstip van de levering van de woning (maximaal zes maanden) beschermd tegen onverwachte gebeurtenissen die negatief kunnen zijn voor de koper, bijvoorbeeld een faillissement of beslag aan de kant van de verkoper.¹⁹

2.3.2 Financiële transacties

Soms wordt in een koopovereenkomst opgenomen dat de koper voordat de woning daadwerkelijk geleverd wordt, een aanbetaling overmaakt op de derdengeldenrekening van de notaris. Dit bedrag wordt een waarborgsom genoemd. Doorgaans is dat een percentage van tien procent van de koopprijs. De notaris is verantwoordelijk voor het bewaken van de termijn waarbinnen het bedrag betaald moet worden en het daadwerkelijk innen van de waarborgsom. Het is ook mogelijk om als alternatief voor de waarborgsom een bankgarantie af te geven. Een bankgarantie is een borgstelling door een geldverstrekker, meestal een bank, voor de koper gegeven.

De notaris is daarnaast belast met de afwikkeling van de hypotheek aan verkopers en kopers-zijde. Meestal wordt er door de koper een hypothecaire lening genomen op de woning. Die hypotheekstukken worden door de notaris opgevraagd bij de geldverstrekker. De verkoper heeft daarnaast in de meeste gevallen nog een hypothecaire lening op de woning die hij moet aflossen. Ook hiervan vraagt de notaris gegevens op, de aflossingsnota's. Daarin staat wat de verkoper verschuldigd is aan de bank per de datum van overdracht. Mocht er ook nog sprake zijn van een overbruggingslening van de verkoper en/of andere persoonlijke leningen die afgelost moeten worden vraagt de notaris ook daarvan de aflossingsnota's op.

Nadat de opgevraagde stukken binnen zijn gekomen, stelt de notaris de hypotheekakte op. Een conceptakte wordt opgestuurd naar de koper en de bank. De notaris stelt hierna een nota van afrekening op voor de verkoper en koper. Naast de koopsom en de verrekening van zakelijke lasten vermeldt de notaris hierin de verschuldigde overdrachtsbelasting (die de notaris int voor de overheid), de kadastrale tarieven en het honorarium van de notaris voor de akten. De nota's worden verstuurd. Alle gelden moeten door de koper of de bank worden gestort op de derdengeldenrekening van de notaris. Deze bedragen moeten binnen zijn op de dag van passeren.

In de afrekening voor de verkoper verrekenet de notaris de af te lossen hypotheek van de verkoper met de door de verkoper te ontvangen koopsom. Na aflossing van de hypotheek van de verkoper zorgt de notaris voor royement (vervallenverklaring) van die hypotheek. In de afrekening voor de koper brengt de notaris de hypotheekgelden in rekening op de te betalen koopsom en kosten. Een eventueel tekort moet door de koper zelf worden bijbetaald.

¹⁹ Zie 4.3.3.

2.3.3 Levering en passeren

De notaris kan als bovenstaande gebeurd is de leveringsakte opmaken. De uiteindelijke eigendomsoverdracht wordt via deze akte geregeld. Ook hiervan stuurt hij een concept naar de koper en verkoper.

Uiteindelijk is het de dag van het passeren. De notaris controleert nogmaals het Kadaster en overige registers, om te kijken of er in de tussentijd iets veranderd is (herrecherche). De verkoper, koper en overige betrokkenen worden uitgenodigd bij de notaris. Daar worden de akten door partijen nogmaals doorgelezen en, als alles goed is, ondertekend. Het ondertekenen van de hypotheekakte gebeurt mede door een vertegenwoordiger van de bank (hypotheekhouder). Dit kan daadwerkelijk een medewerker van de bank zijn, maar in de praktijk is dit meestal een medewerker van het notariskantoor. Ook de koper of verkoper kan een machtiging afgeven aan een medewerker van het kantoor om in zijn plaats te tekenen. De sleutels kunnen nu door de verkoper aan de koper worden gegeven. De koper krijgt van de notaris afschriften mee van de hypotheekakte en de leveringsakte (het eigendomsbewijs).

2.3.4 Afronding

De eigendom is met het passeren van de akten echter nog niet overgegaan. Dit gebeurt pas als de notaris een afschrift van de leveringsakte die door de verkoper en koper is getekend inschrijft in het Kadaster. Dit doet hij diezelfde dag elektronisch, samen met een afschrift van de hypotheekakte. Na de inschrijving kijkt de notaris nogmaals in het Kadaster als laatste controle. Als er geen problemen blijken wordt de koopsom aan de verkoper en het aflossingsbedrag aan de bank van verkoper overgeboekt. Een afschrift van de hypotheekakte met daarbij een 'notarisverklaring' wordt verzonden aan de bank van de koper. In deze notarisverklaring geeft de notaris aan de bank diverse garanties met betrekking tot het onderpand en het hypotheekrecht van de bank. De notaris krijgt van het Kadaster een bevestiging van de registratie van de overdracht.

Als laatste plicht heeft de notaris de officiële stukken (de akten en de bijbehorende dossiers) in een archief te bewaren. De getekende aktes moeten fysiek dertig jaar bewaard blijven, waarna ze naar een centraal archief worden overgebracht. De volledige dossiers worden elektronisch en/of fysiek bewaard.

2.4 Gegevens in de koopovereenkomst²⁰

De koopovereenkomst is een onderhandse akte die ook wel 'voorlopige koopakte' of 'voorlopig koopcontract' wordt genoemd. Deze benamingen wekken de indruk dat de koopovereenkomst iets voorlopigs is maar de koop is, behoudens ontbindende voorwaarden, wel definitief. De eigendomsoverdracht vindt echter zoals hiervoor vermeld pas plaats door de inschrijving in het Kadaster van de notariële leveringsakte.

In de koopovereenkomst worden zo volledig mogelijk alle afspraken die de verkoper en koper met elkaar maken neergelegd. In Nederland geldt wel het beginsel van contractsvrijheid, wat betekent dat de partijen vrij zijn de inhoud van het contract en de methode van levering te bepalen. Het enige wat is vastgelegd is dat de koopovereenkomst van een woning met een consumentkoper bij onroerende zaken schriftelijk wordt opgesteld (art. 7:2 BW).²¹

Er wordt vaak gewerkt met modelovereenkomsten. In de modelovereenkomst²² van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie komen de volgende punten aan bod:

- Gegevens van de verkoper en koper, het registergoed(eren) en de koopprijs

²⁰ *Syllabus Vermogensrecht* 2007, p 27-28.

²¹ Zie 4.3.1.

²² <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 22 februari 2008.

- Definities
- Bijzondere bepalingen
 - Kosten en belastingen
 - Opgaven door verkoper
 - Mededelingsplicht
 - Verklaringen van verkoper inzake verontreiniging
 - Overige verklaringen van verkoper
 - Verklaringen van koper
 - Levering
 - Waarborg
 - Ontbindende voorwaarden
 - Roerende zaken
 - Voorzieningen
 - Forum- en rechtskeuze
 - Inschrijving in de openbare registers
 - Bedenktijd
 - Algemene voorwaarden/beperking aansprakelijkheid
 - Toestemming, machtiging en medewerking van derden
 - Bijzondere bepalingen inzake verontreiniging
 - Verdere bijzondere bepalingen
- Algemene bepalingen
 - Omschrijving leveringsverplichting
 - Overmacht, risico, verzekeringen
 - Overneming van verplichtingen
 - Betaling en verrekening
 - Waarborg
 - Tekortkoming (wanprestatie)
 - Ontbindende voorwaarden
 - Kosten bij ontbinding
 - Slotbepalingen
- Ondertekening
- Keuze inschrijving koop in openbare registers

Hierna volgt de opbouw van een modelovereenkomst²³ van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis:

- Gegevens van de verkoper en koper, het registergoed en de koopsom
- Kosten, rechten en overdrachtsbelasting
- Betaling
- Eigendomsoverdracht
- Bankgarantie/waarborgsom
- Staat van de onroerende zaak, gebruik
- Feitelijke levering, overdracht aanspraken
- Baten, lasten en canons
- Hoofdelijkheid
- Risico-overgang, beschadiging door overmacht
- Ingebrekestelling, ontbinding
- Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner
- Koper en echtgeno(o)t(e)/partner
- Domicilie
- Registratie koopakte
- Identiteit partijen
- Ontbindende voorwaarden
- Bedenktijd

²³ <www.eigenhuis.nl>, geraadpleegd op 22 februari 2008.

- Schriftelijke vastlegging
- Ondertekening

Er zitten verschillen in de twee modelovereenkomsten, vooral in de omvang. De overeenkomst van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie bevat meer afspraken dan de andere en de afspraken zijn uitgebreider. Zo ontstaat er zo min mogelijk onduidelijkheid.

2.5 Mededelings- en onderzoeksplicht

2.5.1 Lasten²⁴

Bij het sluiten van een koopovereenkomst heeft de verkoper een aantal verplichtingen: het eigendom moet vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen worden overgedragen én de zaak die de verkoper aflevert moet beantwoorden aan de overeenkomst. De koper kan daarentegen een eigen onderzoeksplicht hebben. Dit zijn belangrijke verplichtingen waar ook veel jurisprudentie over is. In deze subparagraaf komt de verplichting met betrekking tot de lasten aan bod en in de volgende de conformiteitseis.

Krachtens art. 7:15 BW heeft de verkoper een mededelingsplicht. Het artikel luidt als volgt:

Art. 7:15 BW

Lid 1. De verkoper is verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard.

Lid 2. Ongeacht enig andersluidend beding staat de verkoper in voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van de overeenkomst niet waren ingeschreven.

Indien de verkoper de bijzondere lasten en beperkingen meldt aan de koper, en als de koper deze uitdrukkelijk aanvaardt, is hij ontheven van de verplichting de zaak te leveren zonder die lasten en beperkingen. De verplichting die door het artikel aan de verkoper wordt opgelegd is zo fundamenteel dat geen uitzondering wordt gemaakt voor de lasten die de koper had kunnen weten en/of de koper kende. Het is wel mogelijk dat krachtens art. 6:101 BW een en ander toch voor rekening komt van de koper. Dit artikel zegt:

Art. 6:101 BW

Lid 1. Wanneer de schade mede een gevolg is van een omstandigheid die aan de benadeelde kan worden toegerekend, wordt de vergoedingsplicht verminderd door de schade over de benadeelde en de vergoedingsplichtige te verdelen in evenredigheid met de mate waarin de aan ieder toe te rekenen omstandigheden tot de schade hebben bijgedragen, met dien verstande dat een andere verdeling plaatsvindt of de vergoedingsplicht geheel vervalt of in stand blijft, indien de billijkheid dit wegens de uiteenlopende ernst van de gemaakte fouten of andere omstandigheden van het geval eist.

Lid 2. Betreft de vergoedingsplicht schade, toegebracht aan een zaak die een derde voor de benadeelde in zijn macht had, dan worden bij toepassing van het vorige lid omstandigheden die aan de derde toegerekend kunnen worden, toegerekend aan de benadeelde

Artikel 15 gaat slechts over gebreken, zoals beperkingen die voortvloeien uit een overeenkomst (privaatrechtelijk). Denk bij onroerende zaken aan beperkingen zoals huur en kwalitatieve verbintenissen (art. 6:252 BW). In beginsel betreffen het geen lasten zoals betalingen aan overheidsdiensten en belastingen die drukken op alle soortgelijke zaken (publiekrechtelijk). Per 1 juli 2007 is de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen ingevoerd. De vraag was toen of publiekrechtelijke beperkingen toch onder de mededelingsplicht van dit artikel vallen. Een antwoord daarop kwam in het arrest Bos/Smeenk²⁵. In het kort is de casus als volgt: De verkoper had aan de koper een brochure gegeven. In die brochure waren voor een te korte termijn en tot een te laag bedrag de ruilverkavelingslasten opgegeven. In de koopovereenkomst werd vervolgens niet gesproken over

²⁴ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk 2005, p. 2598-2599; andere literatuur over dit onderwerp: Hijma 2007, p. 266-275.

²⁵ HR 27 februari 2004, *LJN* AN9072.

ruilverkavelingsrente. De koper merkte het verschil op na het transport en deed een beroep op art. 7:15 BW. De Hoge Raad oordeelde als volgt:

"Bij ruilverkavelingslasten gaat het om een - op de aan de eigenaar van de toegedeelde kavels rustende schuldplichtigheid aan het Rijk (...). In aanmerking genomen dat niet alle agrarische percelen in Nederland ruilverkavelingslasten rusten, heeft het hof met juistheid geoordeeld dat het hier gaat om een bijzondere last of beperking waarop art. 7:15 van toepassing is. De omstandigheid dat de ruilverkavelingslasten mede rusten op andere percelen die in één en dezelfde ruilverkaveling zijn begrepen, brengt niet mee dat die lasten niet als bijzonder zijn aan te merken."

Uit dit arrest blijkt dus dat ook publiekrechtelijke lasten en beperkingen onder het bereik van dit artikel kunnen vallen. Een voorwaarde is wel ze een bijzonder karakter moeten hebben en dat het niet moet gaan om algemene lasten die op vrijwel alle onroerende zaken drukken, zoals belastingen en retributies.²⁶

2.5.2 Conformiteit²⁷

De conformiteitseis staat geformuleerd in art. 7:17 BW. Deze eis is ook een van de verplichtingen van de verkoper. Het verschil met de plicht genoemd in de vorige paragraaf gaat dit artikel over de materiele aspecten. De eerste twee leden van het artikel zijn als volgt:

Art. 7:17 BW

Lid 1. De afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.

Lid 2. Een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper heeft gedaan, niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de afwezigheid niet hoeft te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

De zaak dient dus de eigenschappen te bezitten die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. Dat wil echter niet zeggen dat iedere onvolkomenheid bij de aankoop van een woning maakt dat de zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt. Bij een bestaande woning moet de koper tot op zekere hoogte rekening houden met het verrichten van (achterstallig) onderhoud en aanpassing aan de eisen van de tijd. Die noodzaak hoeft niet ten tijde van het sluiten van de koop direct zichtbaar te zijn.²⁸

Het is van belang te bepalen wat de koper dan mocht verwachten. Er kan een tweesplitsing gemaakt worden:²⁹

- Heeft de verkoper een mededelings- of onderzoeksplicht geschonden? (Het artikel stelt dit niet als vereiste. Het is mogelijk dat een zaak voor normaal gebruik niet geschikt is, maar dat de verkoper niet op de hoogte was van de non-conformiteit en deze ook niet hoefde te kennen.³⁰ De onwetendheid van de verkoper kan betekenen dat de schade hem niet kan worden toegerekend.³¹) De verkoper moet rekening houden met wat hij weet of moet weten met betrekking tot wat de koper voor ogen staat bij het gebruik van de woning, of dit normaal of bijzonder is. Als de verkoper weet dat de zaak voor normaal of bijzonder gebruik ongeschikt is, moet hij dit mededelen. Hij heeft ook een onderzoeksplicht. Een onwetende verkoper kan zijn onderzoeksplicht verzaken als hij op de hoogte had moeten zijn.
- Heeft de koper een onderzoeksplicht verzaakt? De eigenschappen die de koper mag verwachten zijn degene die hij niet in twijfel hoeft te trekken. Als hij twijfelt of moet twijfelen, is het zijn plicht vragen te stellen dan wel zelf uit te zoeken.

²⁶ Huijgen & Pront-van Bommel 2007, p. 813-816.

²⁷ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk 2005, p. 2600-2602; andere literatuur over dit onderwerp: Hijma 2007, p. 304-341.

²⁸ Arr. Rb. Arnhem 4 december 1997, *NJ kort* 1998, 22.

²⁹ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk 2005, p. 2600-2602.

³⁰ HR 9 januari 2000, *NJ* 2000, 575.

³¹ HR 9 januari 1998, *NJ* 1998, 272.

Of er een mededelingsplicht rust op de verkoper of een onderzoekspflicht op de koper, hangt af van de omstandigheden. Er zijn verschillende gezichtspunten die daarbij een rol kunnen spelen. De jurisprudentie zal daarvoor een uitkomst (moeten) bieden. Deskundigheid bij een partij (en diens makelaar/adviseur) verzwaart over het algemeen de mededelings- en onderzoekspflicht aan die zijde.

2.6 Conclusie

Hoe is de situatie nu? In Nederland is de makelaar nauw betrokken bij de aan- en verkoop van een woning en de notaris komt pas in beeld bij de (voorbereiding van de) eigendomsoverdracht. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en de notaris doet een extra controle in het Kadaster en zorgt dat de levering goed verloopt. De notaris kijkt dus pas naar de zaak als de koopovereenkomst al is opgesteld. In die koopovereenkomst staan verschillende juridische aspecten en rechtszekerheden voor de verkoper en koper. De modelovereenkomst van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie is uitgebreider dan de modelovereenkomst van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De verkoper heeft een mededelingsplicht tegenover de koper als het gaat om lasten en beperkingen met betrekking tot formele en materiële aspecten. De koper heeft daarentegen een onderzoekspflicht als het alleen gaat om de materiële zaken.

3 PROBLEEMBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De aanleiding voor een onderzoek is meestal een probleem of meerdere problemen. De vraag die dan ook in dit hoofdstuk centraal staat is: Wat gaat er nu niet goed? In dit geval is het niet duidelijk of er wel een probleem is. Sommige vinden van wel, andere vinden van niet. In hoofdstuk zes worden uitgebreid de meningen uiteengezet van de verschillende partijen. In dit hoofdstuk zal daarom maar kort worden ingegaan op de aanleiding van de discussie, dus welke problemen er volgens sommigen spelen nu de koopovereenkomst niet door de notaris, maar bijvoorbeeld door een makelaar wordt opgesteld.

Het eerste en grootste hekelpunt is de rechtsbescherming van de consumentkoper. Vele vragen zich af of deze koper nu wel genoeg beschermd wordt. Dit onderwerp zal dan ook als eerste besproken worden. Daarna zal kort worden ingegaan op de criminaliteit in de vastgoedsector. Een andere aanleiding voor de discussie is de positie van het notariaat. Daar zal het laatste deel van dit hoofdstuk over gaan.

3.2 Rechtsbescherming van de koper

Dat er zich problemen voordoen met de rechtsbescherming van de koper blijkt uit de praktijk. Notaris Borghstijn, Notariaat Deurne / Bots & Borghstijn, Netwerk Notarissen geeft aan dat die problemen vaak betrekking hebben op de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper. Deze houden vaak verband met echtscheiding of erfrecht. Hij geeft een drietal voorbeelden³²:

- "Ouders hebben hun huis in het verleden op naam van de kinderen gezet. De ouders gaan verhuizen en het ouderlijk huis moet verkocht worden. De kinderen werken daaraan mee en de makelaar laat de kinderen tekenen. Hij denkt dat het dan goed is. Maar stel één van de kinderen is ondertussen gescheiden en de ex-echtgenoot is nog deels mede-eigenaar van die ouderlijke woning. De advocaat houdt bij een echtscheiding vaak geen rekening met een onverdeeld aandeel in een ouderlijk huis. De ex-echtgenoot had bij de verkoop van de woning mee moeten tekenen. De notaris moet dan maar hopen dat de ex-echtgenoot de leveringsakte komt tekenen. Maar het kan ook zo zijn dat de ex-echtgenoot geld in ruil voor de handtekening, geld wil zien of gewoon dwars wil liggen en voorlopig niet mee wil werken."
- " Een ander probleem wat voorkomt is dat er meerdere eigenaren zijn van een woning bijvoorbeeld door vererving. De makelaar is op de hoogte van de vererving en laat de erfgenamen tekenen. Maar stel dat van één van de erfgenamen de echtgenoot is overleden. Daardoor kunnen erfrechtelijk de kinderen mede-eigenaar geworden zijn van de woning. Het wordt nog een groter probleem als één kind nog minderjarig is. Dan is er zelfs toestemming van de kantonrechter nodig."
- "Nog een ander voorbeeld is dat de makelaar te weinig aandacht kan hebben gehad of de verkoper wel in staat is om zijn wil te bepalen en zijn woning te verkopen. De notaris is daarop gespitst. Er moet dan misschien eerst een meerderjarigen bewind komen, waarin bijvoorbeeld de echtgenoot of een kind wordt aangesteld als bewindvoerder. Voor de verkoop is dan de handtekening van de bewindvoerder en de kantonrechter nodig."

Daarnaast geeft Borghstijn aan dat de problemen ook over andere dingen kunnen gaan. Een bijvoorbeeld is dat de makelaar erfdienstbaarheden die op de zaak liggen of verplichtingen die op de verkoper rusten over het hoofd ziet: "Er moet niet alleen gekeken worden in de eigendomsakte van de verkoper. Er kunnen ook regelingen staan in eerdere aktes, of in aktes van buurpanden." Verder zegt hij: "Er kunnen ook kwesties spelen omtrent overdrachtsbelasting en omzetbelasting. Die komen bij de

³² Zie bijlage 1.

notaris boven water. Dit is niet de specialiteit van de makelaar. Ook over transacties binnen de familiesfeer zoals schenkingen, kan de makelaar niet adviseren. Er zijn veel goede makelaars, die aanvoelen als er iets mis is. Zij vragen dan de notaris om advies. Er zijn ook slechte makelaars die de problemen niet zien en denken dat ze zelf genoeg weten. Daar gaat het fout."³³

3.3 Criminaliteit³⁴

Er gaan veel geruchten over het witwassen van geld door middel van investeringen in vastgoed maar ook andere malafide activiteiten met de aan- en verkoop van onroerend goed. Denk maar aan de verhalen rond vermeend topcrimineel Willem Holleeder.

In 2007 wordt het rapport 'Malafide activiteiten in de vastgoedsector' aangeboden aan de Tweede Kamer.³⁵ Het rapport is opgesteld door een team van onderzoekers van Advies- en Onderzoeksgroep Beke en de Erasmus Universiteit Rotterdam en het onderzoek is verricht op verzoek van het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC) van Justitie. In het rapport wordt vastgesteld dat er malafide activiteiten met vastgoed mogelijk zijn maar hoe dit in elkaar zit wordt geen antwoord op gegeven. Een samenvatting van het rapport is als bijlage toegevoegd.³⁶

Het rapport brengt o.a. de volgende praktijken in kaart:

- ABC-transacties: de transactie waarbij A aan B verkoopt en B die weer verkoopt aan C, waarbij A rechtstreeks aan C levert. Het rapport geeft aan dat dergelijke transacties niet altijd rechtmatig zijn. Er worden verschillende vormen onderscheiden: exploiteren uit het zicht, de prijs van onroerend goed buitenproportioneel te laten stijgen, ontduiken van belasting, witwassen van zwart geld en carrousels gebruiken om snel geld te verdienen (hierna genoemd).
- Verkoopcarrousels: snel doorverkopen van panden met behulp van malafide praktijken en met als doel hogere winsten te behalen.
- Hypotheekfraude: een hypotheek (proberen) te bemachtigen onder onjuiste voorwendselen, bijvoorbeeld door middel van vervalste werkgeversverklaringen of taxatierapporten.³⁷

De notaris is nauw betrokken bij de onroerend goed markt. Niet alleen banken, taxateurs en makelaars maar ook de notaris staat onder druk, door eventuele betrokkenheid bij malafide activiteiten. Daarnaast is de notaris de persoon die alles moet controleren en daarbij moet hij waken voor de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van de burger, maar hij wordt pas betrokken bij de zaak als de koopovereenkomst reeds getekend is.

3.4 Toekomst van het notariaat³⁸

In 2005 is een adviesrapport³⁹ verschenen dat de toekomst van het notariaat beschrijft, genaamd 'Het beste van twee werelden' (hierna Rapport Hammerstein). Het advies is uitgebracht door de Commissie Evaluatie op het notarisambt (hierna Commissie Hammerstein) die is ingesteld door de toenmalige minister van Justitie, Donner. Een samenvatting van het rapport is als bijlage toegevoegd.⁴⁰

In dat rapport wordt de zorg uitgesproken dat door de marktwerking de kwaliteit van het notariaat onder druk is komen te staan. Sinds 1 juli 2003 zijn de tarieven van de notaris vrij. De notaris kan sindsdien dus op prijs concurreren. Volgens Van Mourik, lid van de commissie, kan dat leiden tot de

³³ Zie bijlage 1.

³⁴ Vijselaar 2007, p. 10-15.

³⁵ Ferwerda e.a. 2007.

³⁶ Zie bijlage 2.

³⁷ Kamerstukken II 2006/07, 29 911 en 29 537, nr. 6, p. 2.

³⁸ Hammerstein e.a. 2005.

³⁹ Hammerstein e.a. 2005.

⁴⁰ Zie bijlage 3.

situatie dat een notaris misschien niet meer zo strikt met de voorschriften omgaat.⁴¹ De Commissie Hammerstein heeft echter geconcludeerd dat het vrij laten van de tarieven niet heeft geleid tot achteruitgang van de kwaliteit. Wel zijn volgens de commissie de grenzen van de bestaande regels en normen meer opgezocht en af en toe overschreden. De informerende rol van de notaris dreigt volgens hen in de knel te komen. Een ander probleem met het vrijgeven van de tarieven is volgens de commissie dat voorheen voor veel notariskantoren gold dat de consumenten onroerend goed de meest winstgevende transactie was waarop het kantoor dreef. Er moet nu kostendekkend worden gewerkt in de familiepraktijk omdat de subsidiering daarvan die eerst vanuit de onroerend goed praktijk kwam, voor een deel is weggefallen.

In het Rapport Hammerstein wordt ook aangegeven dat het notariaat niet volledig in staat is de functie te vervullen die van hem verwacht wordt.⁴² De notaris moet aan de hoge eisen op het gebied van integriteit voldoen. Hij is onafhankelijk en onpartijdig en daardoor vervult hij een vertrouwensfunctie. Doordat hij pas na het opstellen van de koopovereenkomst bij de zaak wordt betrokken wordt zijn taak beperkt.⁴³

In hoofdstuk 6 wordt verder op Rapport Hammerstein ingegaan.

3.5 Conclusie

Wat gaat er nu niet goed? Er zijn drie discussiepunten te onderscheiden met de huidige wetgeving. Als eerste is de rechtsbescherming van de koper aangegeven. Vooral de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper kan voor problemen zorgen als er echtscheiding of vererving in het spel is (geweest). De makelaar ziet deze niet altijd. Verder is er nu criminaliteit binnen de vastgoedsector. De notaris is nauw betrokken bij die transacties maar pas na het tekenen van de koopovereenkomst. Als derde ziet Rapport Hammerstein een probleem in de toekomst van het notariaat. Door het vrij geven van de tarieven moet de notaris op prijs concurreren wat ten koste kan gaan van de kwaliteit van de producten. Ook wordt de taak van de notaris beperkt omdat hij pas na het opstellen van de koopovereenkomst bij de zaak wordt betrokken.

⁴¹ Vijselaar, 2005b, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 5 maart 2008.

⁴² De Gruiter.2006b, p 14-15.

⁴³ Zie 6.2.

4 PARLEMENTAIRE GESCHIEDENIS

4.1 Inleiding

Voordat ik toe kom aan de meningen van de betrokken partijen ga ik eerst de politieke geschiedenis van het onderwerp bespreken. In dit hoofdstuk staan twee deelvragen centraal. De eerste deelvraag is: Welke politieke geschiedenis is hieraan vooraf gegaan? De discussie over de notariële koopovereenkomst speelt al heel lang. Er zijn verschillende kamerstukken die over dit onderwerp gaan (vooral tussen 1992 en 2003). De stukken zijn naar aanleiding van een ingediend wetsvoorstel in 1992. Dit wetsvoorstel wordt in paragraaf twee behandeld.

De tweede deelvraag is: Welke wetswijzigingen zijn in het verleden doorgevoerd ter bescherming van de (consument)koper? Naar aanleiding van voorgenoemd wetsvoorstel is in 2003 een wetswijziging doorgevoerd. Er is toen niet gekozen voor een vervroegde inschakeling van de notaris, maar voor andere consumentbeschermende maatregelen. Deze worden besproken in paragraaf drie.

4.2 Wetsvoorstel

Hiervoor ga ik terug naar het jaar 1992. Door de minister van Justitie werd het wetsvoorstel 23095 ingediend bij de Raad van State. Dit wetsvoorstel was ter aanvulling van titel 7.1 BW (Koop en ruil) met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 BW (Aanneming van werk).⁴⁴ Deze laatste titel wordt bij deze scriptie buiten beschouwing gelaten. Het voorstel was om in titel 7.1 BW twee artikelen toe te voegen. Het eerste extra artikel bevatte een schriftelijkheidsvereiste⁴⁵ en een bedenktijd⁴⁶ van drie dagen en het tweede extra artikel ging over de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in het Kadaster, de Vormerkung⁴⁷ genoemd. Het zijn consumentenbeschermende regels.

In de memorie van toelichting merkte de minister op dat er voorafgaand aan de indiening van het wetsvoorstel overleg is gevoerd over de exclusieve inschakeling van de notaris bij de koopovereenkomst, op basis van een voorontwerp van het ministerie van Justitie van 1989.⁴⁸ Er was echter besloten om in het wetsvoorstel van een verplichting van die deskundigenbijstand af te zien. De minister was van mening dat de koper zelf moet kunnen kiezen of hij deskundigen wil inschakelen.⁴⁹ Naar aanleiding van deze memorie van toelichting werden meerdere kamervragen gesteld. Deze hadden niet alleen betrekking op het niet opnemen van het verplicht inschakelen van de notaris, maar ook over de bedenktijd en het schriftelijkheidsvereiste. Over de Vormerkung bestond weinig discussie, aangezien iedereen het er wel over eens was dat deze aanvulling noodzakelijk en nuttig zou zijn.⁵⁰

Over en weer werden argumenten aangevoerd voor en tegen de inschakeling van de notaris in de obligatoire fase.⁵¹ Tussen 1996 en 2000 verdween dit onderwerp tijdelijk naar de achtergrond. Vanaf 2000 vonden er weer verschillende briefwisselingen plaats tussen de regering en de Eerste en Tweede Kamer. In 2001 werden door een aantal leden van de PvdA, CDA en D66 (Swildens-Rozendaal, Van Wijmen en Van Walsem) een amendement ingediend. Een amendement is een voorstel tot wijziging van het wetsvoorstel. De strekking van het voorstel was dat de bedenktijd voor de consument wordt vervangen door een verplichte inschakeling van de notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst,

⁴⁴ Kamerstukken II 1992/93, 23 095, nr. 1-2, p. 1-3.

⁴⁵ Zie 4.3.1.

⁴⁶ Zie 4.3.2.

⁴⁷ Zie 4.3.3.

⁴⁸ Kamerstukken II 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 1 (MvT).

⁴⁹ Kamerstukken II 1993/94, 23 095, nr. 4, p. 1 (VV).

⁵⁰ Kamerstukken II 1993/94, 23 095, nr. 4, p. 1 (VV).

⁵¹ Zie 6.6.

dus in de obligatoire fase. Hierdoor zou de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van de consument vergroot worden.⁵²

Een meerderheid van de Tweede Kamer, en later ook de Eerste Kamer bleek voorstander te zijn, mede omdat ze vonden dat het huidige voorstel van de minister onvoldoende bescherming bood aan de consumentkoper. De minister van Justitie bleef echter van mening dat het meest passende beschermingsmiddel de bedenktijd is en er zou onvoldoende garantie zijn dat de consument niet extra zou moeten betalen bij de verplichte inschakeling van de notaris. De minister van Justitie had gedreigd dat, als het in de voorgaande paragraaf genoemde amendement werd aanvaard, het gehele wetsvoorstel zou worden ingetrokken. Dit blijkt uit de brief van de minister van 10 december 2001, waarin de minister schrijft: "De indieners hebben hun amendement vooralsnog gehandhaafd. De beweegredenen die hierboven zijn weergegeven acht het kabinet evenwel van zodanig gewicht dat, indien het amendement wordt aanvaard, het kabinet zich genoodzaakt ziet te bevorderen dat het wetsvoorstel wordt ingetrokken."⁵³

De eigen partij van de minister, de VVD, en de consumentenorganisaties steunden de minister. Hierop trokken de kamerleden het amendement in. Uiteindelijk werd op 5 juni 2003 de wet gewijzigd, zonder de verplichting tot inschakeling van de notaris. In de volgende paragraaf worden de wijzigingen/aanvullingen op titel 7.1 BW besproken.

4.3 Wetswijziging 2003

4.3.1 Schriftelijkheidsvereiste⁵⁴

Vóór de wetswijziging was het mogelijk de koopovereenkomst van onroerende zaken mondeling te sluiten. Sinds de wetswijziging van 1 september 2003 is indien het de koop van een woning betreft en de koper een consument is, dit niet meer mogelijk, krachtens art. 7:2 lid 1 BW. Hierin staat:

Art. 7:2 BW

Lid 1. De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan.

Voor deze wijziging is besloten opdat er duidelijkheid is over de vraag of er wilsovereenstemming bestaat en zo ja wanneer. Daarnaast heeft de koper een schriftelijk stuk om voor te leggen aan een deskundige. Als niet aan het vormvoorschrift wordt voldaan, dus als er sprake is van een mondelinge koop van een woning door een consument, is de overeenkomst nietig op grond van art. 3:39 BW. In dit artikel staat:

Art. 3:39 BW

Tenzij uit de wet anders voortvloeit, zijn rechtshandelingen die niet in de voorgeschreven vorm zijn verricht, nietig.

De vraag die regelmatig in de jurisprudentie terugkomt is of de verkoper na bereiken van mondelinge wilsovereenstemming gehouden is mee te werken aan het opmaken van een schriftelijke koopovereenkomst. De minister van Justitie heeft in 2003 gesteld dat de verkoper zich na het bereiken van mondelinge overeenstemming niet zonder meer mag terugtrekken, dus gehouden is aan de overeenkomst. In de afgelopen jaren hebben een aantal lagere rechters uitspraken gedaan over die gehoudenheid. Sommige rechters volgden de minister en verplichtten dus de verkoper om mee te werken aan de schriftelijke koopovereenkomst, terwijl de verkoper volgens andere rechters niet

⁵² Kamerstukken II 2001/02, 23 095, nr. 13, p. 1-2.

⁵³ Kamerstukken II 2001/02, 23 095, nr. 15, p. 3.

⁵⁴ Andere literatuur over dit onderwerp: Hijma 2007, p. 140-144.

gebonden werd geacht.⁵⁵ De verkoper is dan dus vrij om zich terug te trekken (behoudens uitzonderlijke omstandigheden). Ook in de literatuur zijn de meningen verdeeld.⁵⁶

4.3.2 Bedenktijd⁵⁷

De tweede verandering in de wet was het invoeren van de bedenktijd. De bedoeling van de wetgever was dat door de bedenktijd de koper de mogelijkheid heeft een deskundige in te schakelen en hij kan een overhaaste koopbeslissing herstellen. De bedenktijd is ten nadele van de verkoper en daarom is er gekozen voor een 'korte' termijn van drie dagen.⁵⁸ Deze bedenktijd staat in art. 7:2 lid 2 BW. Het lid meldt het volgende:

Art. 7:2 BW

Lid 2. De tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan moet aan de koper ter hand worden gesteld, desverlangd tegen afgifte van de koper van een gedateerd ontvangstbewijs. Gedurende drie dagen na deze terhandstelling heeft de koper het recht de koop te ontbinden. Komt, nadat de koper dit recht gebruikt gemaakt heeft, binnen zes maanden tussen dezelfde partijen met betrekking tot dezelfde taak of hetzelfde bestanddeel daarvan opnieuw een koop tot stand, dan ontstaat het recht niet opnieuw.

Kortom: nadat de koper een kopie van de ondertekende akte in zijn bezit krijgt, heeft hij een bedenktijd van drie dagen waarin hij van de koop kan afzien zonder het opgeven van een reden. Op de dag na de dag waarop de koopovereenkomst de koper heeft bereikt, begint de bedenktijd te lopen. Indien de koper niet door wil gaan met de koop, moet hij ervoor zorg dragen dat de ontbindingsverklaring (zonder vormvereiste) voor het einde van de bedenktijd de verkoper heeft bereikt. Dit is voor de rechtszekerheid van de verkoper. De verkoper en koper kunnen afspreken dat de bedenktijd langer dan drie dagen duurt, maar korter is niet mogelijk. De laatste volzin van het lid zegt dat het slechts één keer mogelijk is om van deze bedenktijd gebruik te maken.

De bedenktijd is niet altijd precies drie kalenderdagen. De termijn die gehanteerd moet worden is bepaalt in de Algemene Termijnenwet. De eerste twee artikelen van deze wet gaan als volgt:

Art. 1 Algemene Termijnenwet

Lid 1. Een in een wet gestelde termijn die op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Lid 2. Het vorige lid geldt niet voor termijnen, bepaald door terugrekening vanaf een tijdstip of een gebeurtenis. (niet van toepassing, red.)

Art. 2 Algemene Termijnenwet

Een in een wet gestelde termijn van ten minste drie dagen wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

4.3.3 Vormerkung⁵⁹

Het laatste en tevens veelbesproken artikel is art. 7:3 BW die de mogelijkheid geeft de koopovereenkomst in te laten schrijven in het Kadaster, genaamd de Vormerkung. Dit artikel biedt een bescherming aan de koper tegen beslaglegging, tegen faillissement en tegen wanprestatie van de verkoper die na de koop onbelast levert aan een derde.⁶⁰ Dit artikel is niet beperkt tot consumenten. Hierna volgen de leden van dit artikel met commentaar daarop.

Art. 7:3 BW

Lid 1. De koop van een registergoed kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3, tenzij op het tijdstip van de inschrijving levering van dat goed door de verkoper nog niet mogelijk zou zijn geweest wegens de in artikel 97 van Boek 3 vervatte uitsluiting van levering bij

⁵⁵ Aldus ook Hof Den Haag 19 april 2007, *LJN* BB5647; Hof Leeuwarden 14 februari 2007, *LJN* AZ8636.

⁵⁶ Dammingh 2008, p. 121-123.

⁵⁷ *Syllabus Vermogensrecht* 2007, p. 29-30; andere literatuur over dit onderwerp: Hijma 2007, p. 134-146.

⁵⁸ Aldus ook *Kamerstukken II* 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 2-4 (MvT).

⁵⁹ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk 2005, p. 2580-2583; andere literatuur over dit onderwerp: Hijma 2007, p. 150-154.

⁶⁰ *Kamerstukken II* 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 5 (MvT).

voorbaat van toekomstige registergoederen. Bij de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan kan, indien de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, van het in de vorige zin bepaalde niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Lid 3. Tegen de koper wiens koop is ingeschreven kunnen niet worden ingeroepen:

a: een na de inschrijving van die koop tot stand gekomen vervreemding of bezwaring door de koper, tenzij deze vervreemding of bezwaring voortvloeit uit een eerder ingeschreven koop of plaatsvond uit hoofde van een recht op levering dat volgens artikel 298 van Boek 3 ging voor dat van de koper en dat de koper op het tijdstip van de inschrijving van de koop kende of ten aanzien waarvan op dat tijdstip het proces-verbaal van een conservatoir beslag tot levering was ingeschreven;

b: vervreemdingen of bezwaringen die plaatsvinden als vervolg op de onder *a* bedoelde vervreemding of bezwaring door de verkoper;

c: een onderbewindstelling die na de inschrijving van de koop is tot stand gekomen of die, zo zij tevoren was tot stand gekomen, toen niet in de openbare registers was ingeschreven, dit laatste tenzij de koper haar op het tijdstip van de inschrijving van de koop kende;

d: een na de inschrijving van de koop tot stand gekomen verhuring of verpachting;

e: een na de inschrijving van de koop ingeschreven beding als bedoeld in artikel 252 van Boek 6;

f: een executoriaal of conservatoir beslag waarvan het proces-verbaal na de inschrijving van de koop is ingeschreven;

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.

Bij het eerste lid moet worden opgemerkt dat indien de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde bevat, de vervulling van die voorwaarde ook kan worden ingeschreven. Indien er een opschortende voorwaarde is heeft inschrijving van die vervulling minder betekenis (uitzonderingsgevallen daargelaten).⁶¹ In het derde lid wordt een uitvoerige regeling van het goedenrechtelijk effect van de koop gegeven. Het gaat om feiten die na de inschrijving van de koop plaatsvinden en dus niet om inschrijvingen die vóór of tegelijk met de koop worden gedaan.

Art. 7:3 BW

Lid 2. Gedurende de bedenktijd, bedoeld in artikel 2 lid 2, kan inschrijving slechts plaatsvinden indien de koopakte is opgesteld en medeondertekend door een in Nederland gevestigde notaris.

Dit vereiste wil zeggen dat de notaris geadviseerd heeft bij de koop, maar niet verplicht is dat de koopovereenkomst daadwerkelijk door hem is opgesteld.⁶² In dit lid wordt niet bedoeld de notariële verklaring van het zesde lid van dit artikel.

Art. 7:3 BW

Lid 4. De inschrijving van de koop verliest de in lid 3 bedoelde werking met terugwerkende kracht, indien het goed niet binnen zes maanden na de inschrijving aan de koper geleverd is. In dat geval wordt bovendien de koop niet geacht kenbaar te zijn door raadpleging van de openbare registers.

Lid 5. Nadat de inschrijving haar werking heeft verloren, kan gedurende zes maanden geen koop tussen de partijen met betrekking tot hetzelfde goed worden ingeschreven.

Lid 6. Inschrijving van de koop vindt slechts plaats indien onder de koopakte een ondertekende en gedateerde verklaring van een notaris is opgenomen, die zijn naam, voornamen, standplaats en kwaliteit bevat en waarin verklaard wordt dat de leden 1, 2 en 5 niet aan inschrijving in de weg staan.

De beperking in het vierde lid is opgenomen zodat wordt voorkomen dat de overdracht heel erg lang kan worden uitgesteld. Mede wordt voorkomen dat de mogelijkheid om het onroerend goed aan een ander te verkopen ook heel lang kan worden geblokkeerd.⁶³ Daarnaast bepaald dit lid dat indien iemand de registers raadpleegt, hij er na die zes maanden van uit mag gaan dat de werking van de Vormerkung is geëindigd, ook al blijft de inschrijving bestaan. De andere twee leden spreken voor zich.

⁶¹ *Kamerstukken II* 1992/93, 23 095, nr. 3, p. 8 (MvT).

⁶² *Kamerstukken II* 2001/02, 23 095, nr. 16, p. 1-2.

⁶³ *Kamerstukken II* 1992/93, 23 095, nr.3, p. 5 (MvT).

4.4 Conclusie

Welke politieke geschiedenis is hieraan vooraf gegaan? Er wordt in de politiek al heel lang gepraat over de eventuele noodzaak van een vervroegde inschakeling van de notaris bij het kopen van onroerende zaken. Ook al is een meerderheid van de Eerste en Tweede Kamer voor (geweest), heeft dit nooit geleid tot een wetswijziging waarin wordt verplicht de notaris de koopovereenkomst te laten opstellen. Er zijn wel andere consumentbeschermende maatregelen genomen.

Welke wetswijzigingen zijn in het verleden doorgevoerd ter bescherming van de (consument)koper? De eerste maatregel is de verplichting om als de koper van een woning een consument is, de koopovereenkomst schriftelijk te laten opstellen. Daarnaast is er een bedenktijd van drie dagen opgenomen, waarin de koper van de koop kan afzien zonder reden. Als derde maatregel is er een mogelijkheid om de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers, Vormerkung genoemd.

5 ERVARINGEN MET NOTARIËLE KOOPOVEREENKOMST

5.1 Inleiding

Er zijn al plaatsen waar de gewoonte of zelfs de verplichting bestaat de koopovereenkomst van onroerende zaken op te laten stellen door de notaris. In dit hoofdstuk worden die ervaringen besproken. De deelvraag die centraal staat is: Zijn er ervaringen met de tussenkomst van de notaris? In de tweede paragraaf wordt de situatie in Amsterdam beschreven. Daar stelt de notaris al jaren de koopovereenkomst op naar tevredenheid van alle partijen. De 'Amsterdamse praktijk' wordt dan ook vaak als voorbeeld gegeven bij argumentatie vóór de notariële koopovereenkomst. In de derde paragraaf wordt er gesproken over landen waar de inschakeling van de notaris verplicht is.

5.2 Amsterdam

5.2.1 Amsterdamse praktijk

In Amsterdam stelt al sinds de jaren dertig de notaris de koopovereenkomst op. Jaarlijks gaan ongeveer 8.500 woningen op deze wijze over van eigenaar en iedereen lijkt tevreden te zijn over deze gang van zaken. Er bestaat dan ook een goede verstandhouding tussen het notariaat en de makelaardij. Bijna alle huizentransacties gaan zo twee keer langs de notaris. De eerste keer is bij het opstellen van het 'voorlopige' koopcontract. De verkoper en koper gaan dan met de makelaars naar de notaris voor een bespreking van ongeveer een uur. Later komen verkoper en koper terug voor het passeren van de leveringsakte.

De Amsterdamse praktijk is volgens makelaar Pieter Joep van den Brink, tevens voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam, ontstaan om de volgende reden: "In onze erecode staat sinds jaar en dag: je kunt geen twee heren dienen. In Amsterdam kennen we van oudsher naast verkopende makelaars ook aankopende makelaars. En zodra er gelijkwaardigheid is tussen partijen, dus een professionele koper en een professionele verkoper, zeggen we tegen elkaar: jij gaat het niet opschrijven, ik ga het niet opschrijven, we gaan naar de notaris."⁶⁴ In een ander interview geeft toenmalige voorzitter van de MVA, Marcel de Groot, nog een reden voor de inschakeling van de notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst: "We hebben hier bovendien misschien meer behoefte aan deskundige juridische hulp omdat de onroerendgoedmarkt in Amsterdam gecompliceerd is, met zaken als erfpacht, coöperatieve lidmaatschapsrechten, een grote diversiteit aan gemengd gebruik van onroerend goed en een hier en daar van het landelijk beeld afwijkende regelgeving."⁶⁵

5.2.2 Ervaringen makelaardij en notariaat

In de regio Groot Amsterdam is sinds 1877 een beroepsvereniging van makelaars, genaamd Makelaarsvereniging Amsterdam (hierna MVA). Bij de vereniging zijn ruim 420 makelaars aangesloten. Ze maken deel uit van de NVM en daardoor zijn alle leden van de MVA daar lid van. De vereniging behartigt de belangen voor de leden en verstrekt informatie op het gebied van (ontwikkelingen binnen) onroerend goed, bijvoorbeeld in de vorm van bijscholing.⁶⁶

De situatie in Amsterdam is naar alle tevredenheid van de betrokken partijen, ook van de makelaardij. In een interview zegt De Groot: "Het is een investering van een uur, maar dan ben je er ook in één keer helemaal uit." Hij geeft aan, zoals hiervoor al een keer staat vermeld, dat de onroerendgoedmarkt in Amsterdam gecompliceerd is en het daarom nuttig is al in een vroeg stadium van het koopproces

⁶⁴ Scheltema 2005, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 6 maart 2008.

⁶⁵ De Gruiter 2001, p. 10-12.

⁶⁶ <www.mva-makelaars.nl>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

juridische hulp in te schakelen. Daarover zei hij: "In andere delen van het land zal dat minder spelen en is er geen reden om de daar bestaande situatie aan te passen." Hij kan één nadeel bedenken van de Amsterdamse praktijk: "Bij ons is het zo dat de kosten van de voorlopige koopovereenkomst in rekening worden gebracht als de transactie niet doorgaat."⁶⁷

Van den Brink zegt over de Amsterdamse praktijk: "De leveringsakte vraagt door deze werkwijze vijf minuten, want er zitten geen fouten meer in de dossiers. Bovendien leidt de Amsterdamse praktijk niet tot kostenverhoging, want een Amsterdamse notaris heeft maandenlang bovenaan de ranglijst van 'degoedkoopstenotaris.nl' gestaan. (...) De kopende consument moet beschermd worden."⁶⁸

Ook de Amsterdamse notaris is tevreden over de Amsterdamse praktijk. Peter van Os, notaris te Amsterdam, vertelt: "Ik krijg natuurlijk ook wel te maken met koopcontracten van niet-Amsterdamse makelaars. Daarbij is dan geen notaris betrokken geweest. Op zo'n moment rijzen er allerlei vragen die al dan niet makkelijk op te lossen zijn, maar die in elk geval een berg extra tijd kosten." Hij bestrijdt dat de notariële koopovereenkomst kostenverhogend werkt: "De hoeveelheid tijd die voor de notaris met de hele procedure is gemoeid, is dezelfde of minder dan elders in het land. Omdat je in een vroeg stadium met alle betrokkenen aan tafel zit, kunnen veel zaken direct geregeld worden, terwijl je anders een heleboel moet heen-en-weerschrijven of bellen. Dat scheelt tijd en dus kosten. Ik heb meer werk aan een koopcontract dat met de post binnenkomt en waaraan ik nog van alles moet schaven. En een extra investering in tijd voor de cliënt, een ander argument dat ik nog wel eens tegen ons model hoor noemen, is ook heel betrekkelijk. Je moet inderdaad een uur naar een notariskantoor, maar als dat niet het geval was, zat je misschien een zelfde tijd bij de makelaar. Bovendien is de zitting rond het transport veel korter. Op dat moment komen geen vragen meer aan de orde als: weet de koper dat er een olietank in de grond zit, die moet worden verwijderd? (...) In het hele voortraject van de koopakte erkennen en eerbiedigen wij de bouwkundige en commerciële deskundigheid van de makelaar. Het is ook niet dat we hem het brood uit de mond stoten door het koopcontract op te stellen: geen enkele makelaar rekent extra courtage voor zo'n dienst. En het werk dat het notariaat verricht leidt niet tot kostenverhoging. (...) In de creatieve fase van de koopovereenkomst heb je een onpartijdige jurist tot je beschikking die de koper rechtszekerheid biedt en de verkoper behoedt voor eventuele toekomstige claims. Want als er onverhoopt toch een ongelukje gebeurt, dan is de notaris aansprakelijk. Ik zou zeggen: doe daar je voordeel mee!"⁶⁹

5.3 Buitenland

5.3.1 Latijnse notariaat

Het notariaat zoals wij het in Nederland kennen is het Latijnse notariaat. In het Latijnse notariaat is de notaris tegelijk ambtenaar en ondernemer. Een ander kenmerk is dat het notariaat een beroepsgroep van juristen is, net als de advocatuur. Ze roept rechtsgevolgen in het leven voor partijen door middel van het maken van een schriftelijk stuk, de notariële/authentieke akte. De notaris is ook de enige die deze akten (met privaatrechtelijke rechtsgevolgen) kan maken, waardoor hij daarin een monopoliepositie heeft.⁷⁰ Daarnaast is in sommige landen een ander rechtstelsel, namelijk het Angelsaksische. Dit recht is gevormd door de rechtspraak zelf en is niet vastgelegd in wetboek. Groot-Brittannië is een voorbeeld van zo'n land. Zij kennen daar wel het beroep notaris maar o.a. op het gebied van onroerend goed is het niet gebruikelijk daarvoor naar de notaris te gaan. Een advocaat, die ook werkt als 'solicitor' kan dit afhandelen. Er is nagenoeg geen wetgeving die verplicht bij bepaalde rechtshandelingen de notaris in te schakelen.⁷¹

⁶⁷ De Gruiter 2001, p. 10-12.

⁶⁸ 'Amsterdamse praktijk' centraal in rondetafelgesprek met Kamerleden' 2006, p. 21-22.

⁶⁹ De Gruiter 2001, p. 10-12.

⁷⁰ Kraan 1989, p. 519-533.

⁷¹ <www.bakxrombouts.nl>, geraadpleegd op 18 maart 2008.

Er zijn een aantal landen waar ze het Latijnse notariaat kennen en die wel de verplichting hebben de notaris in te schakelen bij de koopovereenkomst van onroerende zaken. Dit zijn onder andere Duitsland, Estland, Frankrijk, Griekenland, Italië, Malta, Oostenrijk, Polen en Slovenië. Hierna wordt als voorbeeld de situatie in Frankrijk besproken.

5.3.2 Frankrijk⁷²

In Frankrijk gaat de eigendom over bij de definitieve koop. Er is dus geen sprake van een leveringsakte zoals in Nederland. Als men in dit land onroerend goed koopt wordt er eerst een voorovereenkomst opgemaakt. Deze overeenkomst kan door een notaris (of door twee notarissen, één ingeschakeld door de koper de ander door de verkoper) worden opgemaakt, die vaak al bij de koop betrokken is. De meest gebruikte varianten zijn de eenzijdige overeenkomst, de 'promesse de vente' (letterlijk: belofte van verkoop), en de tweezijdige overeenkomst, de 'compromis de vente' (letterlijk: compromis van verkoop). Deze voorovereenkomsten zijn zo opgesteld dat ze geen 'perfecte koop' constateren omdat anders dan al de eigendom zou overgaan. In die overeenkomsten wordt een termijn genoemd waarbinnen het onroerend goed wordt afgenomen.

Bij de 'promesse de vente' verleent de verkoper een optie aan de potentiële koper, waarvoor diegene meestal 10% van de koopprijs (aan)betaalt. Als door de potentiële koper van de koop wordt afgezien blijft dit bedrag bij de verkoper. Als de voorwaarden die zijn opgenomen in de overeenkomst niet worden nagekomen wordt die 10% teruggestort. Bij de 'compromis de vente' worden opschortende voorwaarden opgenomen in de overeenkomst. Ook hier wordt meestal 10% van de koopprijs (aan)betaald. Als de verkoper niet voldoet aan zijn verplichtingen wordt het bedrag teruggestort, maar als de koper niet voldoet aan zijn verplichtingen heeft de verkoper recht op dit bedrag als soort van schadevergoeding. Een andere overeenkomst die wel eens wordt gebruikt is de 'promesse d'achat' (letterlijk: belofte van aankoop), waarin de verkoper nog vrij is maar de koper wordt verplicht te zullen kopen. Welke overeenkomst wordt gebruikt is de keuze van de koper.

De 'promesse de vente' en de 'compromis de vente' is een onderhandse of notariële akte en de promesse dient geregistreerd te worden. De aanbetaling kan eerst op de rekening van de notaris gestort worden en die blijft daar tot de definitieve koopakte is getekend. In beginsel is de verkoper gehouden de voorovereenkomst uit te voeren. Het is wel mogelijk om als extra zekerheid de voorovereenkomst te publiceren, als deze door de notaris is opgesteld. De koper wordt echter niet beschermt tegen faillissement van de verkoper of beslag dat op het onroerend goed wordt gelegd. De (onprofessionele) koper heeft zeven dagen de mogelijkheid zich terug te trekken.

Uiteindelijk wordt er een definitieve notariële koopakte, de 'acte de vente' (letterlijk: akte van verkoop), opgesteld. De notaris moet het volgende (recherche) werk doen:

- aanvragen verklaring van de overheid over de bestemming van het onroerend goed;
- onderzoek naar de voorkeursrechten en eventueel voorlichten van de begunstigden;
- toezien op de vervulling van de voorwaarden;
- eigendomsonderzoek (tot dertig jaar terug);
- onderzoek naar hypotheek, beslagen enzovoorts;
- de verklaringen betreffende asbest, termieten en lood moeten binnengekomen zijn;
- afrekening opstellen.

De 'perfecte koop' wordt nu met het tekenen van de 'acte de vente' geconstateerd en de eigendom gaat over van de verkoper naar de koper. Als de akte wordt gepubliceerd bij het hypotheekkantoor verkrijgt deze derdewerking. De betaling moet via de notaris plaatsvinden, tenzij de verkoper en koper geen inwoners van Frankrijk zijn.

⁷² Heering & Clement 2005, p.19-26.

5.4 Conclusie

Zijn er ervaringen met de tussenkomst van de notaris? Het antwoord daarop is ja. In Amsterdam stelt de notaris al jaren de koopovereenkomst op en, naar het lijkt, naar alle tevredenheid van de verschillende partijen. Ook de Amsterdamse makelaars zijn te spreken over de Amsterdamse praktijk. Wel wordt aangegeven dat de onroerendgoedmarkt in Amsterdam gecompliceerder is dan in de rest van het land.

Ook in sommige andere landen wordt de notaris betrokken bij de koopovereenkomst. Frankrijk is daar een voorbeeld van. Of dit land een voorbeeld is voor Nederland is de vraag, aangezien in dat land de eigendom overgaat bij de koopovereenkomst. Hierdoor is de koopovereenkomst in Frankrijk een veel 'belangrijkere' juridische overeenkomst dan die in Nederland.

6 MENINGEN

6.1 Inleiding

Er zijn veel partijen betrokken bij de koopovereenkomst en er zijn veel belanghebbenden. Deze hebben allemaal een mening. In dit hoofdstuk komen verschillende meningen aan bod van personen die de betreffende groep vertegenwoordigen. De vraag is dan ook: Wat zijn de meningen van de verschillende partijen? Achtereenvolgens komt aan bod: het notariaat, de makelaardij, de koop- en verkoper en de politiek. Echter voordat ik daaraan begin bespreek ik eerst de Commissie Hammerstein die in 2005 een rapport heeft gepubliceerd over de toekomst van het notariaat met daarin een aanbeveling de notaris de koopovereenkomst te laten opstellen.

Om niet in herhaling te vallen ten opzichte van hoofdstuk vier komen in de paragraaf over de politiek alleen uitspraken aan bod die zijn gedaan na het verschijnen van het Rapport Hammerstein.

6.2 De Commissie Hammerstein

6.2.1 Rapport Hammerstein⁷³

Zoals al eerder vermeld is in 2005 Rapport Hammerstein verschenen.⁷⁴ De voorzitter van de commissie was Fred Hammerstein, tevens toenmalig president van het Hof Arnhem. Hij deed dit in samenwerking met Jaap Besemer, oud-voorzitter van de raad van bestuur van het Kadaster, thans hoogleraar Geoinformatie-infrastructuur (Technische Universiteit Delft); Erik van den Emster, president van de Rechtbank Rotterdam; Ewoud Hondius, hoogleraar burgerlijk recht (Universiteit van Utrecht); Martin Jan van Mourik, notaris en hoogleraar notarieel- en privaatrecht (Radbout Universiteit Nijmegen) en een aantal adviserende leden. Wederom verwijs ik naar de samenvatting in de bijlagen.⁷⁵

Het rapport bevat voor een deel een betoog vóór de notariële koopovereenkomst. De volgende aanbeveling wordt gedaan:

Aanbeveling 4.4

De commissie beveelt aan om de Amsterdamse praktijk bij de koop van onroerend goed een wettelijke basis te geven opdat de notaris conform de verwachtingen van de koper en de verkoper in staat wordt gesteld alle elementen van zijn kerntaak volledig uit te oefenen.

De commissie meent dat de problemen bij de kern moeten worden aangepakt. Dit kan volgens de commissie door de notaris in staat te stellen zijn ambt in de onroerend goed praktijk ten volle te laten uitoefenen door zijn tussenkomst voor te schrijven in het stadium van de totstandkoming van de obligatoire rechtshandeling.

Het rapport geeft de volgende argumenten:

- "De tussenkomst van de notaris is vervolgens uit een oogpunt van rechtsorde nodig omdat in ca. 10% van de gevallen hetzij gebreken in de wilsvorming bestaan, hetzij juridisch-technische problemen, hetzij het geldverkeer zorgen baart."
- "Naar het oordeel van de commissie is het noodzakelijk dat de notaris al in een eerder stadium, in de precontractuele fase, wordt ingeschakeld om zijn kerntaak werkelijk die inhoud te geven die partijen van de notaris verwachten."
- "De tussenkomst van de notaris is onder meer voorgeschreven voor de overdracht van onroerende zaken en de vestiging van het recht van hypotheek. Voor de rechtszekerheid blijft deze tussenkomst van grote waarde. De voorlichtende en adviserende rol van de notaris is thans echter

⁷³ Hammerstein e.a. 2005.

⁷⁴ Zie 3.4.

⁷⁵ Zie bijlage 3.

zeer beperkt. De overeenkomst is immers al tot stand gekomen. De commissie is van oordeel dat aan de rol van de notaris veel meer betekenis kan worden gegeven door deze te verschuiven naar de fase van het totstandkomen van de obligatoire rechtshandelingen. In deze fase kan de verplichte tussenkomst van een deskundige, onafhankelijke en onpartijdige functionaris een belangrijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van de overeenkomst, het voorkomen van dwaling en fouten, en in het algemeen de advisering van partijen dienen."

- "De notaris kan in deze positie ook de rol van toezichthouder vervullen waardoor de kans op frauduleuze en dubieuze transacties wordt verminderd. Dit laatste is van groot publiek belang. (...) De laatste jaren is daarbij ook als belangrijk voordeel naar voren gekomen dat de notaris van de aanvang af inzicht kan krijgen in de hoedanigheid en de identiteit van betrokkenen, hetgeen van groot belang kan zijn bij het tijdig onderkennen van dubieuze transacties."
- "Voor partijen biedt dit systeem bovendien het voordeel dat zij in een vroeg stadium eventuele met de koop samenhangende vragen met de notaris kunnen bespreken, bijvoorbeeld (bij partners) de tenaamstelling van de onroerende zaak en de gevolgen van de wijze van financiering, een en ander in het bijzonder met het oog op (echt)scheiding of overlijden."
- "Het voordeel daarvan zal ook zijn dat de notaris als onafhankelijke en onpartijdig dienstverlener meer betrokken wordt bij de inhoud van de door hem op te stellen akte doordat zijn voorlichtende rol meer nadruk krijgt, ook als het gaat om de wijze van financiering en de complexe fiscale en relationele gevolgen ervan. Daardoor wint de notariële dienstverlening aan kwaliteit en betekenis. De notaris zal daardoor ook beter in staat zijn gestalte te geven aan zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid, in het bijzonder in relatie tot sterke marktpartijen. Voorts wordt aan de innovatie op het terrein van de productie en het verlijden van akten meer ruimte geboden. De commissie acht het zeer belangrijk dat de dienstverlening op deze wijze wordt versterkt. De notaris daardoor zal meer op kwaliteit kunnen concurreren."

6.2.2 De commissieleden

Van Mourik en Hammerstein hebben in interviews Rapport Hammerstein nog extra toegelicht. Hierna komen enkele uitspraken van deze commissieleden.

Van Mourik zegt over rapport Hammerstein: "Steeds weer heb ik erop gehamerd dat de grootste problemen in het notariaat sinds de invoering van de vrije tarieven zijn gelegen in de sfeer van het consumenten onroerend goed. (...) Voor de meeste kantoren is consumenten onroerend goed de kurk waarop het kantoor drijft. Daarom zijn notarissen kwetsbaar en is de kans op afglijden het grootst. De andere commissieleden heb ik dan niet kunnen overtuigen van de noodzaak van een vast tarief op dit gebied, maar ik heb ze wel duidelijk kunnen maken dat het ambt van de notaris hier structurele ondersteuning behoeft."

Op de vraag waarom de minister van Justitie nu na dit rapport van gedachte gaat veranderen, antwoordt hij: "De invalshoek is nu een heel andere. De minister hoeft dus niet bang te zijn als wankelmoedig te worden afgeschilderd. Als je vindt dat het notariaat een belangrijke taak heeft bij de overdracht van onroerend goed, en daarvan is ook de vertegenwoordiger van Economische Zaken overtuigd, dan moet je wel zorgen dat de notaris die rol ook kan waarmaken. Laten we eerlijk zijn, nergens ter wereld verloopt het ambachtelijk deel van de onroerendgoedtransacties zo goed als hier in Nederland en wordt er zo weinig over geprocedeerd. Maar het gaat voor de consument om veel meer dan alleen het ambachtelijke deel. Dat er daadwerkelijk overeenstemming is over de voorgenomen handeling, de zogenoemde wilsovereenstemming, is voor partijen veel belangrijker. Evenals de daarop gerichte informatie- en zorgplicht van de notaris. Het is dan ook heel logisch om voor het vastleggen van afspraken over koop of verkoop van een huis naar een notaris te gaan. Die heeft de juridische kennis in huis en hij geniet het vertrouwen van het publiek dat hij bij de transactie zowel de belangen van de koper als die van de verkoper in het oog houdt. Bovendien kan de notaris eerder signaleren dat er misschien een vreemd luchtje aan een zaak hangt. Nu wordt hij pas bij de transactie betrokken als alles al beklonken is en is het veel moeilijker om actie te ondernemen als er iets niet klopt. Hij zat er toch niet bij, toen alles werd besproken? Dat is dan een hele mooie bijvangst, zou ik zo zeggen, dat de notaris de criminaliteit in de onroerend goed wereld beter kan helpen bestrijden. Hoe dan ook, als de notaris direct wordt ingeschakeld als er een koop wordt gesloten, conform de in Amsterdam bestaande

praktijk, kan hij zijn toegevoegde waarde bewijzen. Beter dan nu. (...) Omdat er in de consumenten onroerend goed praktijk voornamelijk op prijs geconcentreerd kan worden, bedreigt dit in feite de notariële dienstverlening in haar geheel. Als de druk maar groot genoeg is, en dat is snel het geval als je voor zeventig procent van je omzet afhankelijk bent van die transacties, ligt de verloederding op de loer. Dat is onaanvaardbaar. Dus moet een structurele maatregel worden genomen die erin bestaat dat de notaris eerder ingeschakeld wordt, zodat hij kan bewijzen wat hij in huis heeft."⁷⁶

Hammerstein zegt net na de verschijning van het rapport: "Vanuit een oogpunt van rechtsbescherming is het toch heel logisch om een deskundige in te schakelen in de fase waarin er nog iets te doen valt. Bij het sluiten van de koopovereenkomst kan de notaris nog ingrijpen en zijn rol als onpartijdig deskundige waarmaken. Dat is in het belang van koper en verkoper, want hij kan erop toezien dat niet één van de partijen in de knel komt, dat het proces eerlijk verloopt."

Over de kosten zegt hij: "We moeten ervan af dat consumenten denken overbodige kosten te maken door langs de notaris te gaan. (...) Iedereen moet wel eens kosten maken die niet tot verhoging van het levensgeluk leiden en misschien horen notariskosten wel tot die categorie. Dat betekent niet dat het onbelangrijk is, in tegendeel. In ongeveer tien procent van de onroerendgoedtransacties is iets aan de hand: een echtscheiding, een vererving of wat dan ook. Als de notaris eerder wordt ingeschakeld kan hij tijdig problemen oplossen of zorgen dat die zich niet voordoen. Dat is in het belang van de rechtszekerheid en daarmee in het belang van ons allemaal. Trouwens, voor het aanvragen van een bouwvergunning bij de gemeente moet je vaak al meer betalen dan aan de notaris. Dus waar hebben we het over. Dat neemt niet weg dat het best om behoorlijke bedragen gaat, maar er is ook een groot belang mee gemoeid."

De interviewer houdt de volgende situatie voor: Er komt geen notariële koopovereenkomst en er ontstaat een tweedeling met aan de ene kant kantoren die zich alleen gaan richten op eenvoudige onroerendgoedtransacties (met dumprijzen, productie uitbesteden en moeilijke zaken doorverwijzen) en aan de andere kant een aantal kantoren verspreid over het land die uitsluitend gespecialiseerd werk doen. Hammerstein zegt daarop: "Dat er een tweedeling ontstaat is niet uitgesloten. Ik vind dat geen goede ontwikkeling. In de eerste plaats omdat de dienstverlening dan verschaalt en je je af kunt vragen in hoeverre een notaris dan nog in staat is zijn positie als onafhankelijke deskundige waar te maken."⁷⁷

Tijdens een spreekbeurt op het jaarsymposium van een Groningse studentenvereniging benadrukt Hammerstein nog extra: "De kracht van de notaris zit niet aan het slot als hij wordt ingeschakeld bij de akte, maar in het begin, als de koopovereenkomst wordt opgesteld. Onze aanbeveling is niet in eerste instantie uitgegaan van consumentenbescherming en al helemaal niet van omzetvergroting van de notaris, maar had tot doel de notaris op de juiste plek te zetten, waardoor de waarde van de functie, alleen al op die grond, versterkt zou worden."⁷⁸

6.3 Het notariaat

6.3.1 De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna KNB) is een publiekrechtelijke organisatie waarin alle notarissen en kandidaat-notarissen verenigd zijn. Haar belangrijkste taak is zorgen voor een goede beroepsuitoefening. Ze bevordert een toegankelijk en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening van het notariaat in Nederland, waarbij van belang is dat de diensten op een efficiënte wijze worden verleend en betaalbaar zijn. De KNB heeft een aantal wettelijke taken: verordeningen maken, een goede beroepsuitoefening bevorderen, vakbekwaamheid bevorderen en de eer en het aanzien van het ambt bewaken.⁷⁹

⁷⁶ Vijselaar, 2005b, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 5 maart 2008.

⁷⁷ Vijselaar 2005a, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

⁷⁸ De Gruiter.2006b, p 14-15.

⁷⁹ <www.notaris.nl>, geraadpleegd op 19 maart 2008.

Geert Lekkerkerker, directeur bureau KNB en tevens adviserend lid van de Commissie Hammerstein is blij met het Rapport Hammerstein. Hij legt in een interview uit: "Gaandeweg die discussie kwamen we bij de kernvraag: wat is de wezenlijke rol van de notaris in het proces van een vastgoedtransactie? Dan kom je vanzelf op de inzet van de notaris in de obligatoire fase en van daaruit is het een kleine stap naar de vaststelling dat je dan geen vast tarief nodig hebt om te concurreren. Je concurreert dan op kwaliteit van de dienstverlening. Dat was eigenlijk voor iedereen een 'eye opener'." Op de vraag hoe groot hij de kans acht dat de minister van Justitie nu na verschijning van Rapport Hammerstein van gedachten verandert, zegt hij het volgende: "Het belangrijkste verschil is dat er nu een gedegen rapport aan ten grondslag ligt en dat de vroege notariële inschakeling een betrekkelijke hoeksteen is van dat rapport. Als de minister het weer afwijst, laatit vroeg of laat weer de discussie over vaste tarieven en leges op, want het rapport zegt niet dat we daar nooit meer over mogen praten. Maar ik zou dat betreuren: het naar voren halen van de notaris is een logisch en sluitend verhaal, dat ook nog eens efficiencywinst in de volgende fase oplevert."⁸⁰

Toenmalig voorzitter van de KNB Robert Salomons zegt tijdens een ledenvergadering van de KNB: "Dit (verplichte inschakeling van de notaris, red.) betekent een versterking van de positie van de notaris in het onroerend goed verkeer. De KNB heeft hier al jaren voor gepleit. (...) Een onverwachte aanbeveling, maar wel logisch gevolg van het beeld dat de commissie (Hammerstein, red.) heeft van de positie en taak van de notaris. In dit voorstel kan de adviserende en begeleidende taak van de notaris volledig tot zijn recht komen. De makelaar brengt partijen bij elkaar, zorgt ervoor dat de deal gesloten wordt. Op het moment dat de overeenkomst moet worden vastgelegd, komt de notaris in beeld. (...) Juist door het samenspel van makelaar en notaris wordt de cliënt het beste geholpen. De positie van de makelaar wordt niet aangetast, want door tijdige inschakeling van de notaris kan de makelaar zich concentreren op zijn eigenlijke taak: het makelen. Daarnaast kan worden voorkomen dat een reeds gesloten overeenkomst gerepareerd moet worden. Het systeem naar tevredenheid van publiek, makelaardij en notariaat. Het leidt niet tot kostenverhoging. Dit wordt al sinds jaar en dag in Amsterdam bewezen. Het notariaat zal uiteraard, gezien dit voorstel, haar waarde in het onroerend goed verkeer moeten bewijzen."⁸¹

Daarnaast zegt Salomons in een interview: "Het is werkelijk een gemiste kans (geen verplichte notariële koopovereenkomst, red.) om de rechtszekerheid voor de huizenkoper beter te waarborgen. Ik kan me wel voorstellen dat het kabinet niet elke twee jaar het burgerlijk wetboek wil aanpassen, maar men had zich iets positiever kunnen opstellen. (...) In die tijd (bedenktijd van drie dagen, red.) kun je onmogelijk ontdekken of je een miskoop gaat doen. De enige uitweg is dan nog het zich beroepen op de 'dwaling', maar daaraan worden dermate hoge eisen gesteld dat het maar in weinig gevallen een oplossing betekent. (...) We vragen geen nieuw monopolie, maar geven het bestaande monopolie een betere invulling. Partijen benutten de functie van de notaris zo ten volle en de praktijk leert dat er minder reparaties nodig zijn in het proces naar het transport. Daarom hoeft vroege inschakeling ook niet duurder te zijn." Daarnaast geeft hij aan dat de notaris de koper kan behoeden voor het afsluiten van hypotheekovereenkomsten die voor de betreffende partij ongunstig zijn: "In Amsterdam bekijken notarissen op verzoek de offerte die een koper van zijn financier heeft gekregen. Zo wordt bijvoorbeeld een 67-jarige behoed voor een hypotheek op basis van een levensverzekering met een dertigjarige polis. Die dingen gebeuren."⁸²

6.3.2 De notarissen

De KNB geeft eigenlijk in de vorige paragraaf al aan hoe de notarissen er over denken: ze zijn voorstander van de vervroegde inschakeling van de notaris bij de verkoop van onroerende zaken. Hierna volgen een aantal meningen van de notarissen zelf.

Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris bij CMS Derks Star Busmann in Hilversum zegt in een interview in reactie op rapport Hammerstein: "Het Amsterdamse notariaat heeft nu de

⁸⁰ De Gruiter 2005a, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

⁸¹ 'Salomons in ledenvergadering: 'Nieuw elan door Hammerstein' 2005, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 14 maart 2008.

⁸² De Gruiter 2006a, p. 14-15.

koopovereenkomst en wij in Hilversum niet, maar dat wil niet zeggen dat wij alleen op prijs concurreren. Het is gebeurd dat cliënten op een afspraak bij een goedkoop kantoor kwamen en dat het dossier zoek was. Zulk nieuws gaat heel snel rond en het deel van de klanten dat louter op prijs selecteert is klein. Waar het om gaat is dat je de klant laat zien waarin de prijs in zit. Je kan niet meer zeggen: tekent u hier maar, dan bent u duizend euro armer. Ik draai vrijwel uitsluitend op onroerend goed, maar ik heb de koopovereenkomst niet nodig om op kwaliteit te kunnen concurreren. (...) Natuurlijk maakt het mijn werk leuker als ik mijn kwaliteit als juridisch deskundige dan beter kan laten zien, maar je hoort mij niet zeggen dat makelaars slechte contracten maken." In datzelfde interview voegt Caroline Romeijn, lid van de Commissie kandidaat-notarissen daaraan toe: "Het probleem lijkt me dat de cliënt toch pas de kwaliteit van de notaris ervaart als hij al bij hem of haar aan tafel zit. Aangezien de meeste mensen niet drie keer per jaar bij de notaris zitten, is het de vraag of een goede ervaring zoveel jaar later nog van invloed is." Ariën Nielsen, voorzitter van de ring Groningen, zegt tijdens dat interview: "Ik denk dat los van de economische benadering de koopakte bij de notaris hoort. Er is een instituut dat vertrouwen heeft, onafhankelijk en onpartijdig is en dat juridische deskundigheid in huis heeft. Dan is het voor de hand liggend dat de samenleving van zo'n instituut profiteert. Maar de kern van het rapport is voor mij dat het de positie van de notaris goed formuleert."⁸³

Notaris Borghstijn⁸⁴ noemt in een interview met mij een aantal argumenten voor de notariële koopovereenkomst: "Er (Vormerkung, red.) zou vaker gebruik van gemaakt moeten worden. Als er een verplichte notariële koopovereenkomst zou zijn, dan zou de Vormerkung meer voorkomen. Het beeld dat ik nu heb is dat de makelaar er te gemakkelijk over doet. Zijn opdrachtgever is de verkoper en de Vormerkung beschermt de koper. Hij zal het niet aanbevelen. De verkoper kan het als een motie van wantrouwen opvatten. (...) Het komt beide partijen ten goede als er een verplicht notariële koopovereenkomst komt. De partijen krijgen dan een beter product. In het ene geval help je de koper, in het andere geval de verkoper. In een vroegtijdig stadium wordt er een juridische specialist bij betrokken. De notaris is in staat dingen uit te zoeken, problemen op tijd te signaleren en deze met partijen te bespreken, die problemen op te lossen en uiteindelijk een goede koopovereenkomst te maken. Nu wordt de juridisch specialist pas na het opstellen van de overeenkomst betrokken bij de zaak, als partijen hun afspraken al hebben gemaakt en vastgelegd. Voor wijziging heb je ook beide partijen nodig. (...) Waarom zou je de notariële kennis niet naar voren halen en daarmee de problemen voorkomen in plaats van achteraf op te lossen? (...) Een ander voordeel is dat de partijen in een vroeg stadium naar de notaris komen en dan al geadviseerd kunnen worden over andere kwesties, zoals de tenaamstelling van de woning en over een samenlevingscontract en testamenten. Bij de leveringsakte moeten deze er al zijn."

Over de kosten voor de consumentkoper zegt hij: "De makelaar hoeft minder te doen en kan dus minder rekenen. De notaris rekent voor een koopovereenkomst maar een gering bedrag. Denk aan rond de tweehonderd euro. Die kosten kunnen de verkoper en de koper delen. Beide betrokken partijen krijgen zo een beter en veiliger product. Wat is honderd euro bij een grote transactie als de aankoop van een woning? Er zijn mensen die daar problemen van maken, maar daarna wel naar de Praxis gaan om te dure nieuwe kranen te kopen."

Op de vraag of de monopoliepositie van het notariaat door de notariële koopovereenkomst niet te groot wordt, zegt Borghstijn: "Een monopoliepositie wordt alleen een probleem als er misbruik van wordt gemaakt door bijvoorbeeld te hoge tarieven te gaan berekenen. Door de vrije tarieven binnen het notariaat is er sprake van concurrentie en dus zal er geen misbruik worden gemaakt. Een ander probleem van een monopoliepositie zou zijn als de monopolist zijn werk niet goed zou doen. Nederland heeft het meest degelijke notariaat in Europa en hoort tevens tot de goedkoopste. Er is dus geen enkele reden voor angst."⁸⁵

Borghstijn kan geen tegenargument bedenken voor de notariële koopovereenkomst. Hij zegt wel: "Ik realiseer me wel dat een verplichte notariële koopovereenkomst leidt tot de noodzaak om de werkprocessen aan te passen. Er moeten voldoende deskundige mensen zijn. Wij hebben die wel, maar

⁸³ De Gruiter & Visselaar 2005, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 14 maart 2008.

⁸⁴ Zie 3.2.

⁸⁵ Zie bijlage 1.

op sommige kantoren is dat een probleem. Er moeten kandidaat-notarissen en gediplomeerd notarisklerken zijn met voldoende juridische en fiscale kennis en ervaring die de koopaktes kunnen maken. De werkzaamheden moeten in het werkproces naar voren gehaald worden. In de beginfase moet snel gehandeld worden. In de huidige situatie is het zo dat de koopovereenkomst binnen komt en de levering pas speelt over drie maanden. Het kantoor heeft dan twee maanden de tijd. De makelaar, verkoper en koper willen beslist geen dagen wachten op een koopovereenkomst. De kantoren moeten dus organisatorisch aangepast worden."

Dat de notariële koopovereenkomst er nog niet is, is volgens hem het resultaat van politieke processen: "Er wordt uitgegaan van de gedachte dat de notaris toch werk genoeg heeft en genoeg verdient. En er is tegenwerking vanuit de makelaardij. Zij willen natuurlijk liever niet dat de koopovereenkomst bij hen weggehaald wordt."⁸⁶

6.4 De makelaardij

6.4.1 De Nederlandse Vereniging van Makelaars

De Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna NVM) is de grootste vereniging voor makelaars en vastgoeddeskundigen in Nederland. Ze is opgericht in 1898 en heeft inmiddels ruim 4.000 leden. Ze geven ondersteuning aan de leden en zorgt namens de leden voor een belangenbehartiging richting overheid en politiek.⁸⁷ De NVM is altijd fel tegen de notariële koopovereenkomst bij onroerende zaken geweest.

De NVM-makelaars geven aan dat de verplichte inschakeling van de notaris bij de koopovereenkomst volslagen overbodig is: "Voor de bescherming van de consument is het niet nodig. De notaris wordt al bij de eigendomsoverdracht ingeschakeld. Het maakt de bemiddeling bij koop en verkoop nodeloos duur." De toenmalige voorzitter Oscar Smit voegt daaraan toe: "De NVM is altijd mordicus tegen verplichte inschakeling van de notaris bij de koopakte geweest. (...) De NVM heeft voldoende kwaliteitswaarborgen om ervoor te zorgen, dat onze leden goede koopaktes naar het notariaat sturen. Ik zal nooit bestrijden dat er wel eens iets mis gaat, maar dat gebeurt bij het notariaat ook. Kinderachtig om elkaar daar mee te gaan bestoken. (...) Voor de bescherming van de consument is het niet nodig dat de koopakte wordt opgemaakt door de notaris. Die wordt bij de levering al ingeschakeld en bekijkt dan toch of er niet teveel of te weinig geleverd wordt, of partijen het wel eens zijn over de kadastrale afmetingen en alle andere voorwaarden die je kunt bedenken."

Over de kosten zegt hij: "In Nederland hebben we een prachtig en efficiënt systeem. Waarom zouden we dat veranderen? Omdat er wel eens een fout wordt gemaakt? Dan ga je iedereen opzadelen met extra kosten, omdat je wil voorkomen dat er incidenteel een foutje wordt gemaakt. Volslagen overbodig. (...) Geen extra kosten? Ja die is aardig. Maar het is natuurlijk onzin. Een notaris gaat niet gratis een uur met een cliënt zitten praten. Dat is simpel"

Hij ontkent de aanval te hebben geopend op de domeinmonopolies van het notariaat: "Ik denk niet dat de monopolie van het notariaat hoeft te worden afgeschaft, maar er moet meer ruimte worden gegeven voor ondernemerschap. Het is belangrijk dat de consument kan kiezen. Je hoeft het hele Nederlandse rechtstelsel echt niet op zijn kop te zetten." Hij vindt dat domein behouden goed is maar het uitbreiden daarvan heel wat anders is.

Verder zegt hij over de bedenktijd: "Die bedenktijd biedt de consument koper een goede bescherming. Of de huizenmarkt nou wel of niet overspannen is, het is goed als de koper gelegenheid heeft zijn transactie evenwichtiger te beoordelen. Er kan nog een bouwtechnische keuring worden gedaan. Dat is echt wel goed. In de praktijk zal dat juridisch gezien zo nu en dan best een beetje lastig zijn, maar op zich denk ik dat het een goede zaak is."⁸⁸

⁸⁶ Zie bijlage 1.

⁸⁷ <www.nvm.nl, geraadpleegd op 7 maart 2008>.

⁸⁸ Vijselaar 2002, p. 22-24.

In reactie op het Rapport Hammerstein zegt Smit in een interview: "De koper kan de drie dagen bedenktijd nuttig besteden, bijvoorbeeld door naar de notaris te gaan en te vragen of hij het juridisch allemaal goed heeft gedaan. De notaris kan hem dan ook wijzen op het mogelijk bestaan van erfdiensbaarheden en dat soort zaken. Als daaruit een gewoonte ontstaat, zoals dat in Amsterdam het geval is, dan is het prachtig, maar ik zie niets in verplichtstelling. (...) In de koopovereenkomst worden zaken vastgelegd die in de onderhandelingen tussen koper en verkoper aan de orde zijn geweest. Dat betreft niet alleen de juridische positie van het onroerend goed, maar ook die van de koper en de verkoper ten opzichte van elkaar. Dat is een zaak van juridische vastlegging waarin NVM-makelaars bijzonder bedreven zijn. Dat blijkt ook het feit dat er geen of nauwelijks klachten over zijn."

Op de vraag of het niet logisch is dat juridische vastlegging door een jurist geschiedt, zegt hij het volgende: "Je moet natuurlijk zorgen dat makelaars die dat doen, juridisch geschoold zijn en hulpmiddelen hebben. Daarom hebben we een standaardovereenkomst waaraan juristen van NVM, Vereniging Eigen Huis en KNB hebben gewerkt. Problemen zijn er bijna nooit en als die er zouden zijn kan de koper die vóór zijn door gebruik van de bedenktijd. In de bedenktijd ligt de uitdaging voor het notariaat. Die uitdaging haal je weg als je het verplicht stelt. (...) Het maken van een koopovereenkomst is niet alleen het in een juridische vorm gieten van afspraken. Het is ook het invullen van afspraken zoals die zijn gemaakt. Als je de achtergronden van de afspraken niet weet, mis je een hoeveelheid kennis. Je komt dan als het ware midden in de onderhandelingen aan tafel. Het lijkt me onwenselijk als dat gebeurt: de 'makelende notaris' zoals we kennen in Frankrijk⁸⁹, willen we in Nederland toch niet? De makelaar is bovendien wel zo verstandig om de notaris in te schakelen als het gaat om de overdracht van gecompliceerd onroerend goed, zoals in Amsterdam vaak het geval is. Maar als het gaat om de verkoop van een eengezinswoning in de uitleglocatie (bijvoorbeeld VINEX, red.) zoals we die vanaf de jaren vijftig kenen, dan is verplichte vroege inschakeling van de notaris absoluut onzin."⁹⁰

De (voormalige) vice-voorzitter NVM Wonen, Borgdorff merkt tijdens een rondetafelgesprek met kamerleden op dat tegenover 8.500 woningen die jaarlijks in Amsterdam worden verkocht, er 120.000 woningen staan in de rest van Nederland waar de makelaar de koopovereenkomst opstelt. Hij ziet geen heil in 'een nieuwe domeinmonopolie' van het notariaat. Het notariaat moet volgens hem de cliënten op basis van vrijwilligheid bewegen om eerder naar de notaris te gaan.⁹¹

6.4.2 De Makelaarsvereniging Amsterdam

Eerder in deze scriptie wordt al iets verteld over de MVA. De situatie in Amsterdam is naar ieders tevredenheid zoals ook eerder te lezen is. Toch is de MVA geen voorstander van de notariële koopovereenkomst. De Groot zei al dat de onroerendgoedmarkt in Amsterdam meer gecompliceerd is dan in de rest van het land en er dus geen reden is om de situatie landelijk aan te passen.

De Groot is gehecht aan de Amsterdamse praktijk maar hecht zeer aan de vrijwilligheid waardoor de samenwerking tot stand is gekomen. Hij legt uit: "Niemand zit te wachten op een monopolie voor de notaris. De makelaar moet zich houden aan de erecode van zijn beroep. Die zegt onder meer dat de makelaar andere deskundigen moet inschakelen op het moment dat de benodigde kennis hem ontbreekt. Als je wettelijk wilt vastleggen dat de makelaar in alle gevallen voor een voorlopig koopcontract naar de notaris moet, dan is dat naar mijn mening een niet terecht motie van wantrouwen aan zijn adres. Bovendien is de makelaar bij het hele onderhandelingstraject betrokken geweest. Hij kent de intenties beter dan de notaris."⁹²

6.4.3 De makelaars

Ik heb een interview afgenomen met twee makelaars van Bakens Makelaardij te Deurne, genaamd Richard Bakens en Ruud Koopmans. Zij zijn van mening dat het niet nodig is de notaris de

⁸⁹ Zie 5.3.2.

⁹⁰ De Gruiter 2005b, <login.notariss.nl/notarissnet>, 11 maart 2008.

⁹¹ 'Amsterdamse praktijk' centraal in rondetafelgesprek met Kamerleden' 2006, p. 21-22.

⁹² De Gruiter 2001, p. 10-12.

koopovereenkomst bij onroerende zaken op te laten stellen. De makelaardij is zelf goed in staat dit te doen en zelf nemen ze contact op met de notaris als ze iets juridisch tegenkomen waar ze zelf niet uitkomen. Er gaat zelden iets fout. Ook voor het tijdsbestek is het niet aan te bevelen de notaris de koopovereenkomst te laten opstellen. De verkoper wil vaak dat, indien er overeenstemming is bereikt met de koper, dat er snel getekend wordt zodat de drie dagen bedenktijd in kan gaan. Als de notaris eerder wordt ingeschakeld moet eerst contact daarmee worden opgenomen, er moet een afspraak gemaakt worden en dan moet er gewacht worden op de overeenkomst. Hier gaat volgens de makelaars teveel tijd overheen. Nog een ander aspect dat wordt aangegeven is dat de notaris geen tot weinig inzicht heeft in de bouwkundige staat van de woning en over bijvoorbeeld de bestemmingsplannen. Daarnaast geven ze wel aan dat zij aannemen dat de verkoper de waarheid spreekt als hij zegt dat hij in gemeenschap van goederen is getrouwd en dat dit zijn eerste huwelijk is. Er wordt alleen gekeken naar het identiteitsbewijs. Ze hebben niet de mogelijkheid om verdere persoonlijke gegevens op te vragen. Alles bij elkaar zijn ze van mening dat het moet blijven zoals het is. Ook omdat het beter is voor de makelaar zelf.

Op de vraag of er in de praktijk gebruik wordt gemaakt van de Vormerkung ontkennen zij. De koper wordt wel op de hoogte gebracht, maar er worden maar weinig koopovereenkomsten worden ingeschreven. Bakens kon wel een voorbeeld bedenken waarin hij het zwaar heeft aangeraden omdat de verkoper op de rand van faillissement stond.⁹³

Leslie de Ruiter, makelaar en directeur van Hulstkamp Makelaars B.V., denkt dat de huidige wetgeving voldoende bescherming biedt aan de consumentkoper bij de aankoop van een woning. Schriftelijk vertelt hij mij: "Ja, de consument heeft voldoende bescherming. Doorgaans bezichtigt hij een woning één of meer keer, daarna volgt er een onderhandeling, taxatie door externe taxateur (i.v.m. hypotheek) en ontvangt hij ter beoordeling de conceptkoopovereenkomst. Deze bestudeert hij, geeft dan pas akkoord, dan wordt er getekend en na ondertekening door beide partijen en ontvangst kopie door koper, heeft koper nog eens drie dagen bedenktijd. Dat alles bij elkaar is ruim voldoende bescherming! Vroeger hadden we het schriftelijkheidsvereiste voor een koopovereenkomst niet en geen drie dagen bedenktijd; nu wel, dat is meer dan voldoende." Hij vindt het mede daarom onzin om de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen: "Makelaars hanteren landelijk gehanteerde modelkoopovereenkomsten en ik zie geen enkel nut om de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen. Het werkt kostenverhogend en vertragend."⁹⁴

6.5 De koper en verkoper

6.5.1 De Vereniging Eigen Huis

De Vereniging Eigen Huis (hierna VEH) is de grootste consumentenorganisatie voor eigenwoningbezitters in de wereld. Ze is een belangenvereniging die in 1974 is opgericht met als doel: "Het zonder winst oogmerk behartigen van de belangen van haar leden op het gebied van de huidige of toekomstige woning, alles in de ruimste zin".⁹⁵

De Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond hebben moeite met het toekennen van een exclusieve rol voor de notaris. Zij vinden: "Als de notaris deze rol wil vervullen, dan kan hij hem in concurrentie met andere aanbieden." Ze vrezen voor kostenstijging door een extra gang naar de notaris.⁹⁶

Hierna worden een aantal uitspraken opgesomd die namens de VEH zijn gedaan:

- Toenmalig directeur Frank van Loon: "Als er zich problemen voordoen, dan is dat niet op juridisch, maar op bouwkundig gebied. Op dat terrein is de notaris ook niet deskundig."⁹⁷

⁹³ Zie bijlage 4.

⁹⁴ Zie bijlage 5.

⁹⁵ <www.eigenhuis.nl/VerenigingEigenHuis>, geraadpleegd op 7 maart 2008.

⁹⁶ 'Koopcontract' ter discussie in ronde-tafelgesprek met Kamer' 2001, p. 17.

⁹⁷ 'Koopcontract' ter discussie in ronde-tafelgesprek met Kamer' 2001, p. 17.

- Van Loon nogmaals: "We zijn buitengewoon gelukkig met het wetsvoorstel koopakte (wetsvoorstel 23095, red.) zoals die er nu ligt. Het is voor de consument gewoon het beste. Bovendien zijn we tegen de uitbreiding van het monopolie. Als notarissen vinden dat de koopakte bij hen thuis hoort en niet bij de makelaar, dan moeten ze zelf zorgen, in een vrije markt, dat de consument er voor kiest om deze akte bij de notaris te laten passeren. Het notariaat laat hier een kans liggen."⁹⁸
- Woordvoerder: "De notaris heeft daar geen enkele toegevoegde waarde. Hij kan geen bouwkundig oordeel over het te verhandelen pand uitspreken".⁹⁹

6.5.2 De koper¹⁰⁰

In het kader van het onderzoek is een enquête afgelegd onder een aantal huizenkopers en huizenverkopers. Omdat er maar een beperkt aantal mensen ondervraagd is kan er geen conclusie getrokken worden uit de ja/nee antwoorden. Hierna worden wel een aantal argumenten opgesomd die zijn aangevoerd door de geënquêteerden. In deze subparagraaf staan de antwoorden van de kopers, in de volgende van de verkopers.

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of ze het gevoel hebben dat ze als consumentkoper voldoende beschermd worden. Twee geënquêteerden, waarbij de koopovereenkomst was opgesteld door de makelaar en na de wetswijziging van 2003 zeggen:

- "Ja, want door de invoering van de drie dagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract enkele jaren geleden is de bescherming van de consumentkoper naar mijn mening voldoende gewaarborgd."
- "Nee, want als achteraf blijkt dat er fouten gemaakt zijn door de makelaar en/of aannemer probeert men dit toch vaak bij de consument neer te leggen (verantwoordelijkheid afschuiven)."

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of ze zich zekerder zouden voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris. Drie geënquêteerden, waarbij de koopovereenkomst was opgesteld door de makelaar en na de wetswijziging van 2003 zeggen:

- "Ja, want de notaris zal beter en meer controleren. Tevens zal een notaris meer ondersteuning kunnen leveren in zaken als de vroeger genoemde 'schroef en nagelvaste zaken', zoals buitenverlichting, vlaggenmasten e.d."
- "Ja, want er is dan meer juridische zekerheid."
- "Nee, omdat de notaris dan waarschijnlijk ook met standaard koopcontracten zal gaan werken wat nu ook in de makelaardij het geval is met NVM koopakten."

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of de kosten voor hen als koper zullen stijgen, als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen. Argumenten daarbij waren:

- "Ja, omdat er weer een persoon tussen zit."
- "Ja, omdat ik denk dat de tarieven van een notaris hoger zullen liggen, gelet op de langere opleiding die ze hebben doorlopen en er in hun beroepsgroep waarschijnlijk minder concurrentie zal zijn."
- "Ja, want niets is voor niets. Iemand moet de notaris betalen: koper of verkoper."
- "Ja, in verband met de te maken kosten."
- "Ja, want ik denk dat een notaris duurder wordt."
- "Nee, want de kosten die de één maakt hoeft de ander niet te maken."
- "Nee, want de makelaarskosten kunnen omlaag."
- "Nee, want in de meeste gevallen is de makelaar duurder."

⁹⁸ Berkers 2002, p. 28-30.

⁹⁹ De Gruiter 2005b, <login.notaris.nl/notarisnet>, 11 maart 2008.

¹⁰⁰ Zie bijlage 6.

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of de kosten in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen zijn, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris. Argumenten daarbij waren:

- "Ja, want de kosten zijn op zulke bedragen sowieso relatief."
- "Ja, want een foute koopovereenkomst kost veel geld."
- "Ja, want er is dan meer zekerheid."
- "Dat zal denk ik van geval tot geval verschillen."

Uiteindelijk werd ze gevraagd of ze voor- of tegenstander zijn van de notariële koopovereenkomst. De percentages zijn als volgt: 75% is voorstander en 19% tegenstander. Argumenten daarbij waren:

- "Ja, voor de zekerheid."
- "Ja, want ze moeten proberen zoveel mogelijk alles centraal te regelen."
- "Ja, want de notaris heeft kennis van zaken."
- "Ja, want dan is er minder kans op belangenverstrengeling."
- "Ja, want dat lijkt me toch wel verstandiger."
- "Ja, want alles wordt dan hetzelfde geregeld en er is betere juridische kennis."
- "Ja, want de notaris is een onafhankelijk orgaan."
- "Nee, omdat ik vind dat consumentkoper op grond van het huidige recht voldoende beschermd wordt en ik me afvraag of die bescherming veel beter zal worden door een verplichte notariële akte."

6.5.3 De verkoper¹⁰¹

In deze subparagraaf staan een aantal antwoorden van de verkopers.

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of de kosten voor hen als verkoper zullen stijgen, als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen. Argumenten daarbij waren:

- "Ja, want de notaris wil ook geld verdienen."
- "Nee, want de makelaar is in bijna alle gevallen duurder."

De geënquêteerden werd de vraag voorgelegd of de kosten in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen zijn, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris. Een argument daarbij was: "Ja, voor de zekerheid."

Uiteindelijk werd ze gevraagd of ze voor- of tegenstander zijn van de notariële koopovereenkomst. De percentages zijn als volgt: 75% is voorstander en 25% tegenstander. Argumenten daarbij waren:

- "Ja, voor de zekerheid."
- "Ja, want de notaris is een onafhankelijk orgaan en heeft betere juridische kennis."

6.5.4 De Consumentenbond

De Consumentenbond is een vereniging met een professionele werkorganisatie en telt ongeveer 550.000 leden.. Ze hebben de meeste leden van alle Europese Consumentenbonden en is (relatief) de grootste consumentenorganisatie ter wereld. Het doel van hun activiteiten is: opkomen voor de belangen van consumenten en hen het kiezen makkelijker maken. Ze zijn financieel en politiek onafhankelijk.¹⁰²

Schriftelijk vertelde Bregje Krijnen, juridisch beleidsadviseur bij de Consumentenbond, mij: "De verplichte inschakeling van een notaris is volgens de Consumentenbond slechts gewenst als dit echt noodzakelijk is gelet op de kennis en bevoegdheden van een notaris. Dit geldt niet voor de eerste fase van koop van onroerend goed. Inhoudelijke ondersteuning van de consument hierbij is tevens mogelijk door andere dienstverleners (denk aan makelaar, advocaat, financieel specialist). De notaris kan

¹⁰¹ Zie bijlage 7.

¹⁰² <www.consumentenbond.nl>, geraadpleegd op 6 mei 2008.

uiteraard wel proberen zich hierbij te onderscheiden waardoor consumenten vrijwillig een notaris in deze fase inschakelen."¹⁰³

6.6 De politiek

6.6.1 Het kabinet

Het kabinet zag in 2006 nog niets in de verplichting van een notariële koopovereenkomst bij onroerend goed. Het kabinet redeneerde als volgt: "Deze aanbeveling behelst een wijziging van het Burgerlijk Wetboek en strekt dus nogal wat verder dan een evaluatie van de werking van de Wet op het notarisambt en het functioneren van het ambt." Het kabinet vond wel dat het opmaken van de koopovereenkomst wel binnen de taak van de notaris valt, maar ze vonden verplicht stellen te ver gaan.¹⁰⁴

Na het verschijnen van Rapport Hammerstein gaf toenmalig minister van Justitie, Piet Hein Donner, de volgende reactie op het argument dat de notaris een rol zou kunnen spelen bij criminaliteitsbestrijding: "Het aantal criminele handelingen maakt nog altijd maar een klein percentage uit van het totale aantal transacties. De vraag is of dat rechtvaardigt de notaris een hele andere rol te geven. (...) Als ik de notaris uitdrukkelijk een rol geef bij criminaliteitsbestrijding dan maak ik van hem een opsporingsambtenaar. (...) Zonder dat er nog sprake is van een strafrechtelijke verdenking is, zou de notaris onderzoek moeten doen omdat hij bepaalde signalen opvangt die hem daartoe noodzaken. Misschien wil het notariaat het best doen, maar dan moet de beroepsgroep ook de bijbehorende instrumenten krijgen. Dat gaat wel heel ver en ik ben ervan overtuigd dat de samenleving daar niet op zit te wachten." Daarnaast gaf hij als reactie op het rapport: "We hebben de afweging indertijd (2002, red.) heel zorgvuldig gemaakt en ik ga niet ineens van koers wijzigen omdat er nu weer een ander rapport ligt. Als in 2008 de wetswijziging koop onroerend goed wordt geëvalueerd kan de vraag of de tussenkomst van de notaris alsnog verplicht moet worden gesteld aan de orde komen. Dat is een logisch moment."¹⁰⁵

Over de marktwerking van het notariaat vindt Donner het volgende: "Eerlijk gezegd zie ik ook niet in hoe de rol van de notaris bij de koopovereenkomst voor onroerend goed past in het totaalpakket aan maatregelen om de integriteit van de notaris te bewaken. Het gaat eerder om het veiligstellen van inkomsten." Als reactie op het argument dat het niet tot kostenverhoging leidt omdat het werk van de notaris slechts naar voren wordt geschoven, zei hij: "Ik begrijp best wat de voordelen ervan zijn, maar als wetgever moet ik afwegen of die voordelen rechtvaardigen om zijn tussenkomst algemeen verplicht te stellen. Met andere woorden: komt de rechtszekerheid in gevaar omdat de waarborgen van de notariële leveringsakte onvoldoende zijn? Dat heb ik nog niet geconstateerd."

Als ander argument wordt tijdens een interview met Donner aangevoerd dat de notaris nog de mogelijkheid krijgt om in te grijpen en hij behartigt daarbij de belangen van beide partijen, in tegenstelling tot de makelaar. Donner is het daar mee eens, maar hij zegt daarbij: "Waarom zou de wetgever burgers dan niet bij het sluiten van andere koopovereenkomsten langs de notaris sturen? Kortom, de wetgever zou er dan vanuit gaan dat burgers niet zelfstandig over dit soort zaken kunnen beslissen. Nu hebben consumenten de keuze of ze al dan niet naar een notaris willen gaan, maar als overheid kun je pas verplicht stellen als bijvoorbeeld de betrouwbaarheid van de registratie op het Kadaster in gevaar komt."¹⁰⁶

6.6.2 De politieke partijen

Verschillende leden van politieke partijen hebben hun mening gegeven over het onderwerp. Hierna komen een aantal meningen van verschillende partijen aan bod, de PvdA, VVD en het CDA.

¹⁰³ Zie bijlage 8.

¹⁰⁴ Vijselaar 2006, p. 10-13.

¹⁰⁵ Vijselaar 2006, p. 10-13.

¹⁰⁶ Vijselaar 2006, p. 10-13.

Aleid Wolfsen van de PvdA, tevens oud-rechter, is voorstander van de notariële koopovereenkomst: "Het zou inderdaad een goede zaak zijn als beide partijen verplicht naar de notaris zouden gaan voordat verplichtingen worden aangegaan, niet alleen over de transactie zelf, maar ook over de keuze van hypotheekverstrekker en hypotheekvorm. De notaris kan op dat moment bij uitstek zijn deskundige, onpartijdige, voorlichtende en waarschuwende rol vervullen."¹⁰⁷

Over het argument dat de drie dagen bedenktijd gebruikt kan worden voor een bezoek bij de notaris zegt hij het volgende: "Theoretisch is dat juist en voor goedopgeleide, goed geïnformeerde mensen waarschijnlijk vanzelfsprekend, maar voor de gemiddelde Nederlander, die nooit van zijn leven bij een notaris komt, en ook niet bij een advocaat, is dat niet zo vanzelfsprekend. Die hebben meer bescherming nodig." Hij is van mening dat het alleen de makelaars zijn die echt tegen zijn, omdat ze volgens hem het opstellen van de overeenkomst als onderdeel zien van het verdienen van de courtage. Hij vindt deze belangen minder zwaar wegen dan die van de consument. Hij voegt daaraan toe: "Ieder zijn vak. Een makelaar heeft als het goed is verstand van de waarde van een pand, van bouwconstructies, bestemmingsplannen, raamkozijnen en dakgoten. Hij is niet zuiver juridisch geschoold, zoals de notaris. Dus als we ze uitnodigen, en we horen: er zijn alleen voordelen en geen nadelen, en dat het niet al gebeurt, ligt aan die ego's- dan moeten we die ego's maar corrigeren met behulp van wetgeving."¹⁰⁸

Over de criminaliteitsbestrijding zegt hij: "Het ergert mij steeds meer dat dit soort transacties (ABC-fraude¹⁰⁹, red.) mede via de notaris lopen. De notaris is vaak te weinig kritisch. Het zou een verbetering zijn als de koper en verkoper van een pand zelf - dus niet een gemachtigde - de koopakte ondertekenen bij de notaris." Hij is samen met Fred Teeven, VVD, van mening dat het Amsterdams model verplicht moet worden ingevoerd. Als reden geven ze aan dat de notaris dan de identiteit kan vaststellen van de partijen en bepaalde controles uitvoeren zodat fraude wordt tegengegaan. Daarnaast kan de notaris volgens hen de consument op tijd wijzen op juridische risico's.¹¹⁰

Eske van Egerschot van de VVD is ook vóór de koopovereenkomst. Ze motiveert dat als volgt: "... ik vind dat we nu al best met z'n allen kunnen concluderen dat het heel goed zou zijn om het Amsterdams model landelijk te introduceren. (...) Het feit dat wij in Nederland allemaal weten dat op het moment dat er een handtekening van een notaris onder staat, je niet alleen goed geïnformeerd bent, maar ook dat de opsomming van feiten in die akte klopt, hebben we te danken aan dat volledige systeem van rechtszekerheid dat we hebben opgetakeld rond de positie van die notaris." Zij gaat zelfs verder: "Ik zou graag zien dat die koopovereenkomst de status krijgt van een notariële akte. Anders wordt de notaris een soort 'meetekenfiguur'. Dat moeten we voorkomen."¹¹¹

Nicolien van Voornhoven van de CDA is tegen de notariële koopovereenkomst: "Als het notariaat goed zou functioneren zou je het Amsterdamse model helemaal niet nodig hebben. Het nadeel van zo'n systeem is dat je de dynamiek uit het koopproces haalt. Je maakt het moeilijker voor de consument om een huis te kopen. Dat kan economisch nadeel opleveren." Ze vraagt zich af of je het Amsterdams model in de wet moet afdwingen of dat het vrijwillig zou moeten komen uit de beroepsgroep zelf. Ze lost liever de concurrentiestrijd tussen de kantoren op. De integriteit van het notariaat wordt volgens haar niet opgelost door de notariële koopovereenkomst. Ze legt als volgt uit: "De druk op de tarieven maakt dat de notaris in de fase van het vooronderzoek op kosten gaat bekknibbelen, door bijvoorbeeld minder geschoolde krachten in te zetten. Tijdens werkbezoeken merkte ik dat de enorme concurrentie soms tot raffelwerk kan leiden. De 'bottomline' van het verhaal is: door de concurrentie op de onroerendgoedmarkt heeft de notaris geen tijd om te focussen op betere advisering."¹¹²

Op 23 mei 2007 schaarde een meerderheid van de Tweede Kamer zich achter het Amsterdams model en eind juni 2007 was tijdens het overleg van de Vaste Kamercommissie voor Justitie gebleken dat een

¹⁰⁷ De Gruiter 2005c, <login.notaris.nl/notarisnet>, 11 maart 2008.

¹⁰⁸ Scheltema 2006, p. 36-39.

¹⁰⁹ Zie 3.3.

¹¹⁰ Almelo 2007, p. 32-33.

¹¹¹ Scheltema 2006, p. 36-39.

¹¹² Scheltema 2006, p. 36-39.

meerderheid, waaronder ook de SP en de SGP, van de Tweede Kamer voor de notariële koopovereenkomst was. Het CDA was tegen, inclusief de minister van Justitie Hirsch Ballin. Bij het zicht van de kamermeerderheid draaide hij enigszins bij. De vraag zou toen lijken te zijn wanneer de notariële koopovereenkomst er komt en niet meer of hij er komt. In 2008 vindt een evaluatie van het Burgerlijk Wetboek plaats en tot dan wil de minister de behandeling uitstellen.¹¹³

6.7 Conclusie

Wat zijn de meningen van de verschillende partijen? Rapport Hammerstein en zijn commissieleden, de koper en de verkoper van de KNB zijn voorstander van de notariële koopovereenkomst. Binnen de groep notarissen en het de politieke partijen zijn de meningen verdeeld. De NVM, de MVA, de makelaars, de Vereniging Eigen Huis en het kabinet zijn tegenstander van het vroeger inschakelen van de notaris bij onroerendgoedtransacties.

¹¹³ Almelo 2007, p. 32-33; zie ook 'Hallo notaris', *Notariaat Magazine* 2006-2, p. 7.

7 RESULTATEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de argumenten die eerder in deze scriptie zijn aangevoerd door de verschillende partijen, en die uit de andere hoofdstukken voortkomen, in een overzicht weergegeven. De deelvraag die dan ook centraal staat is: Wat zijn de argumenten vóór en tegen een notariële koopovereenkomst? In de tweede paragraaf zijn de argumenten vóór opgenomen en in de derde paragraaf komen de argumenten tegen. Dit hoofdstuk is puur een opsomming. Bij ieder punt wordt in de noot verwezen naar de paragraaf of paragrafen waar dit argument, met toelichting, na te lezen is

7.2 Argumenten vóór

De argumenten vóór de notariële koopovereenkomst bij woningen zijn:

- De aankoop van een huis is in het algemeen de belangrijkste uitgave die een mens in zijn leven doet waarbij hij zich in de schulden steekt en dan is het niet zo gek om daar een adviseur bij in te schakelen.¹¹⁴
- De KNB heeft een uitgebreidere modelovereenkomst dan de NVM, wat er voor zorgt dat er zo min mogelijk onduidelijkheid over de gemaakte afspraken ontstaat.¹¹⁵
- De tussenkomst van de notaris is uit een oogpunt van rechtsorde en rechtszekerheid van de huizenkoper nodig omdat in ongeveer tien procent van de gevallen iets aan de hand is: gebreken in de wilsvorming, juridisch-technische problemen, zorgen geldverkeer, echtscheiding of vererving.¹¹⁶
- De makelaar heeft, in tegenstelling tot de notaris, niet de mogelijkheid alle relevante gegevens van de partijen op te vragen, zoals met betrekking tot echtscheiding en vererving.¹¹⁷
- De notaris kan de rol van toezichthouder vervullen waardoor de kans op frauduleuze en dubieuze transacties wordt verminderd en daardoor kan de notaris de criminaliteit in de onroerend goed wereld beter helpen bestrijden.¹¹⁸
- De notaris wordt, conform de verwachtingen van de koper en de verkoper, in staat gesteld alle elementen van zijn kerntaak in de onroerend goed praktijk volledig uit te oefenen en daarbij zijn positie in het onroerend goed verkeer te versterken.¹¹⁹
- Doordat de notaris meer op kwaliteit kan concurreren, in plaats van op prijs, voorkomt dit verloedering en wint de notariële dienstverlening en de koopovereenkomst aan kwaliteit.¹²⁰
- De voorlichtende, adviserende en begeleidende taak van de notaris kan volledig tot zijn recht komen en de notaris kan beter voldoen aan zijn informatie- en zorgplicht.¹²¹
- In de bedenktijd van drie dagen kun je onmogelijk ontdekken of je een miskoop gaat doen en veel mensen zullen die tijd niet gebruiken voor een bezoek aan de notaris.¹²²
- De Vormerkung gaat meer voorkomen.¹²³
- De situatie in Amsterdam, waar de notaris al jaren de koopovereenkomst opstelt, is naar ieders tevredenheid.¹²⁴

¹¹⁴ Zie 1.

¹¹⁵ Zie 2.4.

¹¹⁶ Zie 3.2; 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1; 6.5.2; 6.5.3.

¹¹⁷ Zie 3.2; 6.4.3.

¹¹⁸ Zie 3.3; 6.2.1; 6.2.2; 6.6.2.

¹¹⁹ Zie 3.4; 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1.

¹²⁰ Zie 3.4; 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1; 6.3.2; 6.6.2.

¹²¹ Zie 3.4; 6.2.1; 6.3.1; 6.5.2; 6.6.2.

¹²² Zie 4.3.2; 6.3.1; 6.6.2.

¹²³ Zie 4.3.3; 6.3.2; 6.4.3.

¹²⁴ Zie 5.2; 6.4.2.

- De problemen worden bij de kern aangepakt, omdat de notaris wordt ingeschakeld in de fase waar nog iets te doen valt, waar hij nog in kan grijpen en dat levert efficiencywinst in de volgende fase op omdat een reeds gesloten overeenkomst niet gerepareerd hoeft te worden.¹²⁵
- De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en houdt bij de transacties zowel de belangen van de koper als die van de verkoper in het oog.¹²⁶
- De notaris kan de koper behoeden voor het afsluiten van hypotheekovereenkomsten die voor de betreffende partij ongunstig zijn.¹²⁷
- De partijen kunnen in een vroeg stadium eventuele met de koop samenhangende vragen met de notaris bespreken, bijvoorbeeld over de tenaamstelling van de woning, de wijze van financiering, samenlevingscontract en testamenten.¹²⁸
- Voor partijen is belangrijk dat er daadwerkelijk overeenstemming is over de voorgenomen handeling: de zogenoemde wilsovereenstemming.¹²⁹
- Er kan anders een tweedeling ontstaan met aan de ene kant kantoren die zich alleen gaan richten op eenvoudige onroerendgoedtransacties en aan de andere kant een aantal kantoren die uitsluitend gespecialiseerd werk doen en daardoor verschaalt de dienstverlening.¹³⁰
- De notaris heeft de (betere) juridische kennis en deskundigheid in huis.¹³¹
- De eventuele hogere kosten zijn betrekkelijk laag bij een grote transactie als de aankoop van een woning.¹³²
- Het notariaat is een instituut dat vertrouwen geniet van het publiek en iedereen weet dat op het moment dat er een handtekening van een notaris onder staat, je goed geïnformeerd bent en dat de opsomming van feiten in die akte klopt.¹³³
- Het bestaande monopolie krijgt een betere invulling, mede omdat alles centraal wordt geregeld, en die monopoliepositie vormt geen probleem.¹³⁴
- Het leidt niet tot kostenverhoging.¹³⁵
- Door het samenspel van makelaar en notaris wordt de cliënt het beste geholpen.¹³⁶
- De makelaar kan zich concentreren op zijn eigenlijke taak: het makelen.¹³⁷
- De partijen krijgen een beter product.¹³⁸
- Het maakt het werk van de notaris leuker als hij zijn kwaliteit als juridisch deskundige beter kan laten zien.¹³⁹
- Als er achteraf fouten zijn gemaakt door de makelaar of aannemer wordt de verantwoordelijkheid afgeschoven op de consument.¹⁴⁰
- De notaris zal beter en meer controleren.¹⁴¹
- Het belang van de makelaar, het verdienen van een courtage, weegt minder zwaar dan die van de consument.¹⁴²
- De notaris kan de consument op tijd wijzen op juridische risico's.¹⁴³

¹²⁵ Zie 6.2.1; 6.2.2; 6.3.1; 6.3.2.

¹²⁶ Zie 6.2.1; 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3; 6.6.2.

¹²⁷ Zie 6.2.1; 6.3.1; 6.6.2.

¹²⁸ Zie 6.2.1; 6.3.2.

¹²⁹ Zie 6.2.2.

¹³⁰ Zie 6.2.2.

¹³¹ Zie 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3.

¹³² Zie 6.2.2; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3.

¹³³ Zie 6.2.2; 6.3.2; 6.6.2.

¹³⁴ Zie 6.3.1; 6.3.2; 6.5.2.

¹³⁵ Zie 6.3.1; 6.3.2; 6.5.2; 6.5.3.

¹³⁶ Zie 6.3.1; 6.6.2.

¹³⁷ Zie 6.3.1; 6.6.2.

¹³⁸ Zie 6.3.2.

¹³⁹ Zie 6.3.2.

¹⁴⁰ Zie 6.5.2.

¹⁴¹ Zie 6.5.2.

¹⁴² Zie 6.6.2.

¹⁴³ Zie 6.6.2.

7.3 Argumenten tegen

De argumenten tegen de notariële koopovereenkomst bij woningen zijn:

- Het is niet nodig voor de bescherming van de consumentkoper, want de notaris wordt al bij de eigendomsoverdracht ingeschakeld en de consumentkoper bezichtigt de woning, krijgt een taxatierapport en alvorens het tekenen de (concept)koopovereenkomst.¹⁴⁴
- Het aantal criminele handelingen maakt nog altijd maar een klein percentage uit van het totale aantal transacties en het gaat te ver om van de notaris een soort opsporingsambtenaar te maken waar hij dan ook de bijbehorende instrumenten voor moet krijgen.¹⁴⁵
- De integriteit van het notariaat wordt hierdoor niet opgelost, want door de concurrentie op de onroerendgoedmarkt heeft de notaris geen tijd om te focussen op betere advisering en de druk op de tarieven maakt dat de notaris in de fase van het vooronderzoek op kosten gaat beknibben.¹⁴⁶
- De huidige wetgeving, waaronder de bedenktijd biedt de consumentkoper een goede bescherming.¹⁴⁷
- In 2002 is de afweging heel zorgvuldig gemaakt en dan ga je niet ineens van koers wijzigen.¹⁴⁸
- De koper wordt wel door de makelaar op de hoogte gebracht van de Vormerkung.¹⁴⁹
- De onroerendgoedmarkt in Amsterdam is meer gecompliceerd dan in de rest van het land en dat is dus geen reden om de situatie landelijk aan te passen.¹⁵⁰
- In Nederland hebben we een prachtig en efficiënt systeem en er wordt weinig over geprocedeerd.¹⁵¹
- Je hebt de koopovereenkomst niet nodig om op kwaliteit te kunnen concurreren.¹⁵²
- De cliënt ervaart pas de kwaliteit van de notaris als hij al bij hem aan tafel zit.¹⁵³
- De notariskantoren moeten organisatorisch aangepast worden.¹⁵⁴
- Bij het notariaat gaat ook wel eens iets mis.¹⁵⁵
- De notaris mist een hoeveelheid kennis omdat in de koopovereenkomst zaken worden vastgelegd die in de onderhandelingen tussen koper en verkoper aan de orde zijn geweest en de notaris kent de achtergronden van de afspraken en de intenties minder goed.¹⁵⁶
- De makelaardij neemt contact op met de notaris als ze iets juridisch tegenkomen waar ze zelf niet uitkomen.¹⁵⁷
- Er ontstaat een (uitgebreidere) monopolie voor de notaris.¹⁵⁸
- De makelaardij is zelf goed in staat om de koopovereenkomst op te stellen, mede omdat ze landelijk gehanteerde modekoopovereenkomst hanteren waaraan juristen van NVM, Vereniging Eigen Huis en KNB hebben gewerkt.¹⁵⁹
- Er gaat zelden iets fout.¹⁶⁰
- Het werkt kostenverhogend.¹⁶¹
- Als de notaris vindt dat de koopakte bij hem thuishoort en niet bij de makelaar, dan moet hij zelf zorgen, in een vrije markt, dat de consument er voor kiest om deze akte bij hem te laten passeren, dus op basis van vrijwilligheid.¹⁶²
- Het zet het hele Nederlandse rechtsstelsel op zijn kop, mede door wijziging van het Burgerlijk Wetboek.¹⁶³

¹⁴⁴ Zie 2.2.1; 2.3; 6.4.1; 6.4.3.

¹⁴⁵ Zie 3.3; 6.6.1.

¹⁴⁶ Zie 3.4; 6.6.1; 6.6.2.

¹⁴⁷ Zie 4.2; 4.3; 6.4.1; 6.4.2; 6.4.3; 6.5.2.

¹⁴⁸ Zie 4.2; 6.6.1.

¹⁴⁹ Zie 4.3.3; 6.4.3

¹⁵⁰ Zie 5.2; 6.4.1; 6.4.2.

¹⁵¹ Zie 6.2.2; 6.4.1.

¹⁵² Zie 6.3.2.

¹⁵³ Zie 6.3.2.

¹⁵⁴ Zie 6.3.2.

¹⁵⁵ Zie 6.4.1.

¹⁵⁶ Zie 6.4.1.

¹⁵⁷ Zie 6.4.1; 6.4.2; 6.4.3.

¹⁵⁸ Zie 6.4.1; 6.4.2; 6.5.1.

¹⁵⁹ Zie 6.4.1; 6.4.3.

¹⁶⁰ Zie 6.4.1; 6.4.3.

¹⁶¹ Zie 6.4.1; 6.4.3; 6.5.1; 6.5.2; 6.5.3.

¹⁶² Zie 6.4.1; 6.5.1; 6.5.4.

- Het werkt vertragend.¹⁶⁴
- De notaris heeft geen tot weinig inzicht in de bouwkundige staat van de woning en over bijvoorbeeld de bestemmingsplannen en als er zich problemen voordoen is dat op bouwkundig gebied.¹⁶⁵
- De notaris gaat dan waarschijnlijk ook met standaard koopcontracten werken.¹⁶⁶
- De wetgever gaat er dan vanuit dat burgers niet zelfstandig over dit soort zaken kunnen beslissen en de wetgever kan dan ook de burgers bij het sluiten van andere overeenkomsten langs de notaris sturen.¹⁶⁷
- De notaris wordt een soort 'meetekenfiguur'.¹⁶⁸
- De dynamiek wordt uit het koopproces gehaald.¹⁶⁹
- Het wordt moeilijker voor de consument om een huis te kopen en dat samen kan economisch nadeel opleveren.¹⁷⁰

7.4 Conclusie

Wat zijn de argumenten vóór en tegen een notariële koopovereenkomst? Een antwoord op deze vraag wordt hierboven al gegeven. De argumenten zijn zeer uiteenlopend en spreken elkaar soms tegen. Ze zullen ook niet allemaal op juiste gegevens gebaseerd zijn. In het volgende hoofdstuk zal daarop worden ingegaan.

¹⁶³ Zie 6.4.1; 6.6.1

¹⁶⁴ Zie 6.4.3.

¹⁶⁵ Zie 6.4.3; 6.5.1.

¹⁶⁶ Zie 6.5.2.

¹⁶⁷ Zie 6.6.1.

¹⁶⁸ Zie 6.6.2.

¹⁶⁹ Zie 6.6.2.

¹⁷⁰ Zie 6.6.2.

8 CONCLUSIE/BETOOG EN AANBEVELING

8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geef ik een antwoord op de centrale vraag: 'Is het beter de koopovereenkomst van een woning, waarbij de koper een consument is, op te laten maken door een notaris?' In de tweede paragraaf zal in de vorm van een betoog mijn mening worden weergegeven. Daarbij wordt ingegaan op de argumenten die in het voorgaande hoofdstuk worden opgesomd. In paragraaf drie volgt uiteindelijk een aanbeveling, die voortkomt uit mijn betoog.

8.2 Betoog

Inleiding

In Amsterdam stelt de notaris al jaren de koopovereenkomst op. Iedereen lijkt tevreden te zijn. De vraag is echter of Amsterdam te vergelijken is met de rest van Nederland. Ik kan me voorstellen dat de onroerendgoedmarkt in Amsterdam gecompliceerder is dan in de rest van het land, zoals in het hoofdstuk vijf wordt gesteld, maar dat wil niet zeggen dat het in de rest van Nederland puur om eenvoudige transacties gaat. Moet er nu wel of geen notariële koopovereenkomst komen? Ik denk van wel.

Bescherming consumentkoper

De vraag of de consumentkoper goed beschermd moet worden, daar zal geen discussie over bestaan. De huidige wetgeving draagt daar al aan bij, denk maar aan de bedenktijd en de Vormerkung. Maar hoeveel consumentkopers gebruiken de drie dagen bedenktijd om langs de notaris te gaan of om een bouwkundig onderzoek te laten uitvoeren of iets dergelijks? Die drie dagen zijn erg kort om te ontdekken of je een miskoop gaat doen. De bedenktijd is ook bedoeld om impulsaankopen tegen te gaan, maar de aankoop van een woning valt naar mijn mening niet onder die categorie. De bedenktijd lijkt met de huidige drie dagen meer een 'schijnbescherming'.

De Vormerkung vind ik wel een goede bescherming voor de consumentkoper. Een probleem hierbij is echter dat de makelaar meestal wordt ingeschakeld door de verkoper en hij zal dus minder kijken naar de belangen van de koper. Voor te stellen is dat daardoor de koper niet of niet goed wordt ingelicht over de mogelijkheid van de Vormerkung, aangezien dit een bescherming van de koper is en nadelig kan zijn voor de verkoper. De notaris daarentegen zal de koper wel altijd inlichten over deze mogelijkheid, want hij heeft een informatieplicht en hij is onpartijdig en onafhankelijk. Of er daadwerkelijk vaak mensen alsnog onder de koop uit komen door gebruik te maken van de bedenktijd en of de Vormerkung weinig voorkomt, daar kan ik geen uitspraak over doen, aangezien ik dit niet onderzocht heb.

In een aantal situaties bij de verkoop van een woning is iets aan de hand. Denk aan vererving, echtscheiding of gebreken in de wilsvorming. Het is belangrijk dat er daadwerkelijk overeenstemming is, oftewel wilsovereenstemming, en dat de juiste mensen tekenen voor de verkoop van de woning. Ook het geldverkeer kan problemen opleveren of er zijn andere juridische problemen. De makelaar kan onmogelijk met al deze dingen rekening houden, omdat hij op de eerste plaats de middelen (waarbij persoonsgegevens en andere informatie gecontroleerd kunnen worden) niet heeft en op de tweede plaats omdat hij geen jurist is. De notaris heeft de middelen wel en hij heeft betere juridisch kennis en deskundigheid. De makelaar heeft bijvoorbeeld niet de mogelijkheid alle relevante gegevens van de partijen op te vragen. Mocht er bijvoorbeeld een vererving in het spel zijn kan de makelaar dit

niet controleren. Ook kan hij geen verificatie van de persoonsgegevens uitvoeren. De notaris kan dit wel. Kortom, de consumentkoper wordt nu niet genoeg beschermd.

Als de notaris eerder wordt ingeschakeld kan hij direct ingrijpen als er problemen zijn. Dit is een groot voordeel. In de huidige situatie komt de notaris de problemen tegen nadat de koopovereenkomst is getekend en moet er achteraf gerepareerd worden, zoals in hoofdstuk zes wordt gesteld. Het is belangrijk dat juist de problemen bij de kern worden aangepakt. Dan valt er nog iets te doen. De notaris kan dan ook de consument op tijd wijzen op juridische risico's en ook hierbij is het voordeel dat hij onpartijdig en onafhankelijk is, zoals hiervoor al is gesteld. Hij heeft een voorlichtende, adviserende en begeleidende taak en hij houdt daarbij zowel de belangen van de verkoper als die van de koper in het oog. Dit komt ten goede aan de rechtsbescherming van de consumentkoper.

Het argument dat er bij het notariaat ook wel eens iets mis gaat, is niet relevant aangezien de situatie nu anders is dan als de notaris de koopovereenkomst zou opstellen. Nu wordt hij er immers te laat bij betrokken.

Notaris

De notaris kan bij vroegere inschakeling bijvoorbeeld adviseren over andere zaken die samenhangen met de aankoop van een woning, wat wederom aansluit bij zijn informatieplicht. Hij kan de koper behoeden voor het afsluiten van een hypotheekovereenkomst die voor hem ongunstig is, want de notaris is onafhankelijk. Ook kan hij adviseren over de tenaamstelling van de woning en worden er op tijd eventuele samenlevingscontracten en testamenten gemaakt.

Daarnaast heeft de notaris het vertrouwen van het publiek. Mensen weten dat als de handtekening van de notaris onder een overeenkomst staat, ze goed geïnformeerd zijn en dat ook alles klopt wat er in dat stuk staat. Ze verwachten ook dat de notaris zijn kerntaak in de onroerend goed praktijk volledig uitoefent en dat kan hij pas doen als hij al bij het tekenen van de koopovereenkomst wordt betrokken. De notaris versterkt zo ook zijn positie in het onroerend goed verkeer.

Daar staat tegenover dat de makelaar bij de onderhandelingen aanwezig is geweest en hij de achtergronden van de afspraken en de intenties van de koper en verkoper goed kent. Hij heeft ook meer inzicht in de bouwkundige staat van de woning en weet meer over bijvoorbeeld bestemmingsplannen dan tot de notaris. Het is dus van belang dat de notaris goed door de makelaar en partijen wordt ingelicht over deze zaken. Er moeten goede afspraken zijn tussen de makelaardij en het notariaat. Ik zal ook niet zeggen dat de makelaardij slecht werkt. Zij maken gebruik van een modelkoopovereenkomst waaraan juristen en ook de KNB hebben meegewerkt. Ik geloof ook dat de makelaar contact opneemt met de notaris als ze iets juridisch tegenkomen waar ze zelf niet uitkomen. Toch zijn er problemen, die in deze scriptie worden genoemd, die de makelaar niet kan zien en overzien en in het belang van de rechtsbescherming is het beter zekerheid te hebben. Die zekerheid is er als de notaris de koopovereenkomst opstelt. Ik weet niet precies hoe vaak de problemen zich voor doen, maar de problemen die er zijn kunnen we beter voorkomen.

Een ander voordeel is dat de notaris een betere rol kan gaan spelen bij het bestrijden van criminaliteit in de onroerend goed wereld. Hij kan op tijd de gegevens van partijen controleren en fraude proberen tegen te gaan. Wel is dit een minder sterk argument om de notariële koopovereenkomst in te voeren, omdat het zou gaan om een klein percentage van transacties en de notaris is geen opsporingsambtenaar. Wel is het een mooie bijkomstigheid.

Toekomst notariaat

Sinds de tarieven vrij zijn kan er binnen het notariaat geconcurrereerd worden op prijs. Dit kan ten koste gaan van de dienstverlening. Als verplicht wordt dat de notaris de koopovereenkomst opstelt, kan hij meer op kwaliteit gaan concurreren. Daardoor wint de koopovereenkomst aan kwaliteit. Ik ben het niet eens met de stelling dat de koper en verkoper de kwaliteit van de notaris pas ervaren als hij bij hem

aan tafel zit. Ik denk dat er juist sprake is van mond-op-mond reclame. De koopovereenkomst zal niet het enige instrument zijn waardoor de notaris op kwaliteit kan concurreren, maar het is er wel één.

Het bestaande monopolie van het notariaat wordt vergroot. Maar wat de nadelen daarvan zijn, worden door de tegenstanders van de notariële koopovereenkomst niet aangevoerd. Ik denk dat juist het monopolie dat de notaris al heeft, beter wordt ingevuld. Alles wordt centraal geregeld en de notaris kan zijn taak beter uitoefenen.

Kosten

Ik kan niet zeggen of de kosten voor de consumentkoper wel of niet zullen stijgen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris. Bij de notaris wordt een deel van het werk naar voren geschoven, dus hij hoeft niet veel extra te rekenen. Je hebt efficiencywinst omdat niet achteraf gerepareerd hoeft te worden, zoals hiervoor al duidelijk is gemaakt. Daarnaast kan de makelaar minder rekenen omdat hij nu minder werk heeft. Of dit ook in de praktijk zal gaan gebeuren weet ik niet, maar ik vermoed van wel. Mochten de kosten toch stijgen, vind ik dat een redelijke kostenstijging te verwaarlozen is bij een grote transactie als de aankoop van een huis. Zeker gelet op de grotere juridische zekerheid die de koper krijgt.

Ik realiseer me wel dat dit nadelig kan zijn voor de makelaar. Ik vind zijn belang echter minder zwaar wegen dan het belang van de consumentkoper.

Overige tegenargumenten

Waar voordelen zijn, zijn ook nadelen. Een tegenargument is dat het Burgerlijk Wetboek moet worden aangepast, waardoor een (naar mijn mening heel klein) deel van het Nederlandse rechtsstelsel veranderd wordt. In 2002 is de afweging in de politiek, naar ik aanneem, zorgvuldig gemaakt. Er wordt zelfs aangevoerd dat de wetgever dan bij het sluiten van iedere andere overeenkomst de consument langs de notaris kan sturen. Ik denk dat het wijzigen van de wet geen nadeel hoeft te zijn. Wat is er mis met verandering? En ik vind ook niet dat de koopovereenkomst van een woning te vergelijken is met andere overeenkomsten, aangezien het hier in het algemeen om de grootste uitgave gaat die een consument in zijn leven doet.

Een ander tegenargument dat wordt aangevoerd is dat het beter is dat de consument ervoor kiest om de koopovereenkomst op te laten stellen door de notaris, op basis van vrijwilligheid. Dit is eigenlijk nu al het geval. Het probleem is dat de meeste consumenten denken dat de makelaar er is voor de koopovereenkomst en de notaris voor de leveringsakte. Ze zijn denk ik niet goed op de hoogte van de voordelen die de notaris heeft. Daarnaast lijkt het me niet wenselijk dat de notaris reclame moet gaan maken voor zijn diensten, omdat hij naast ondernemer vooral ambtenaar is.

Het kan wel vertragend werken als de notaris al bij de koopovereenkomst moet worden ingeschakeld. Daarentegen levert het efficiencywinst op in de volgende fase. Er ligt zeker een goede koopovereenkomst en reparatie is achteraf niet meer nodig.

Conclusie

De rechtsbescherming van de koper en de juridische zekerheid wegen zwaar. Zeker als er gekeken wordt naar de vraag: waarom niet? De argumenten vóór zijn naar mijn mening sterker als tegen. De koper doet een grote aankoop en het is verstandig om daar een goede juridische adviseur bij in te schakelen.

Ik denk dat het wel belangrijk is dat de notaris goed moet worden ingelicht over de afspraken en wat de achtergronden daarvan zijn. Er moet voorkomen worden dat de notaris alleen 'meetkent'. De makelaar bemiddelt, licht samen met de partijen de notaris in en de notaris controleert de gegevens en vult dat met zijn juridische kennis aan en daaruit rolt een goede en duidelijke koopovereenkomst. Ik

denk dat door het goede samenspel van de makelaar en de notaris de consumentkoper het beste geholpen wordt.

8.3 Aanbeveling

Ik beveel aan dat door middel van een wetswijziging wordt voorgeschreven dat de notaris verplicht de koopovereenkomst van een woning, waarbij de koper een consument is, op moet stellen. Het is daarbij van belang dat de makelaardij en het notariaat goed gaan samenwerken.

9 EVALUATIE

De doelstelling is behaald. De argumenten staan bij elkaar opgesomd en daarbij wordt verwezen naar de motivering. De scriptie resulteert in mijn mening in de vorm van een betoog vóór de notariële koopovereenkomst. In dat betoog zijn de argumenten verwerkt van de rest van de scriptie.

Het onderzoek is goed gegaan. Ik heb van de verschillende partijen meningen kunnen vinden over de noodzaak van een notariële koopovereenkomst, soms eenvoudig, soms was er veel navraag nodig. Ik heb de beschikbare tijd ook nodig gehad om alles te verzamelen en uit te werken. Ik heb de feiten niet kunnen controleren maar dat is ook niet de opzet van het onderzoek geweest. Ik heb gekeken naar de argumenten en daar mijn eigen conclusie uit getrokken.

Het is me gelukt me niet te laten beïnvloeden door het notariskantoor waar ik stage liep. Ik heb mijn onderzoek onafhankelijk en onpartijdig uitgevoerd. Mijn mening heb ik ook een aantal keer bijgesteld naar aanleiding van de argumenten van de verschillende partijen. Uiteindelijk heb ik een betoog geschreven die goed onderbouwd is.

Ik beveel aan dat er een vervolgonderzoek wordt gedaan om de feiten te onderzoeken, omdat deze scriptie een aantal dingen open laat. Onderzocht zou moeten worden hoeveel problemen er nu precies zijn en de aard van deze problemen. Daarnaast kan worden onderzocht in welke mate de kosten voor koper en/of verkoper zullen stijgen. Ook een uitgebreidere enquête onder de kopers en verkopers zou het draagvlak kunnen vergroten of verkleinen.

LITERATUURLIJST

Almelo 2007

L. van Almelo, 'Evaluatie Notariswet komend najaar: Kamer wil verplichte koopakte', *Notariaat Magazine* 2007-8, p. 32-33.

'Amsterdamse praktijk' centraal in rondetafelgesprek met Kamerleden' 2006

'Amsterdamse praktijk' centraal in rondetafelgesprek met Kamerleden', *Notariaat Magazine* 2006-5, p. 21-22.

Berkers 2002

M. Berkers, 'Frank van Loon (Vereniging Eigen Huis): 'Domeinmonopolies eventueel ter discussie', *Notariaat Magazine* 2002-3, p. 28-30.

Kraan 1989

C.A. Kraan, 'De Angelsaksische landen', in: *Atlas du notariat. Atlas van het notariaat*, Deventer: Kluwer 1989, p. 519-533.

Dammingh 2008

J.J. Dammingh, 'Boekbespreking' (bespreking van: C.G. Breedveld-de Voogd, *Vorm, vrijheid en gebondenheid bij de koop van een woning*, Leiden: Boom Juridische Uitgevers 2007), *WPNR* 2008/6741, p. 121-123.

Gerver 1989

P.H. Gerver, 'Italie, de bakermat', in: *Atlas du notariat. Atlas van het notariaat*, Deventer: Kluwer 1989, p. 441-454.

De Gruiter 2001

J. de Gruiter, 'Voorlopig koopcontract bij Notariaat: Amsterdamse makelaars en notarissen 'koesteren' hun model', *Notariaat Magazine* 2001-5, p. 10-12.

De Gruiter 2005a

J. de Gruiter, 'Lekkerkerker over vervolg 'Hammerstein': 'KNB moet investeren in het interne debat', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

De Gruiter 2005b

J. de Gruiter, 'Vroege inschakeling notaris roept vragen op: Niet iedereen achter 'Amsterdams model', *Notariaat Magazine* 2005-11, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

De Gruiter 2005c

J. de Gruiter, 'Wolfsen worstelt: 'Een goed rapport, maar verandert het de weerbarstige praktijk?', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

De Gruiter 2006a

J. de Gruiter, 'Salomons: 'Het kabinet had iets positiever kunnen zijn over Amsterdams model', *Notariaat Magazine* 2006-2, p. 14-15.

De Gruiter 2006b

J. de Gruiter, 'Hammerstein teleurgesteld en kritisch: 'Rapport had Amsterdamse praktijk beter moeten beargumenteren', *Notariaat Magazine* 2006-3, p. 14-15.

De Gruiter & Vijselaar 2005

J. de Gruiter & J. Vijselaar, 'Notariaat verrast door rapport Hammerstein: 'Notaris die hoopte op vast tarief kan hier vrede me hebben'', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 14 maart 2008.

Ferwerda e.a. 2007

H. Ferwerda e.a., *Malafide activiteiten in de vastgoedsector. Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak*, Amsterdam: WODC, Advies- en Onderzoeksgroep Beke 2007.

'Hallo notaris' 2006

'Hallo notaris', *Notariaat Magazine* 2006-2, p. 7.

Hammerstein e.a. 2005

A. Hammerstein e.a., *Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt. Het beste van twee werelden*, commissie Evaluatie Wet op het notarisambt 2005.

Heering & Clement 2005

A.D.G. Heering & M.J. Clement, *Onroerend goed in Frankrijk. Kopen, bezitten en ontwikkelen*, Amersfoort: Sdu Fiscale & Financiële Uitgevers 2005.

Hijma 2007

J. Hijma, Asser, *Bijzondere overeenkomsten I (koop en ruil)*, Deventer: Kluwer 2007.

Huyser 2007

A. Huyser, 'Wat doet de notaris?', *Notariaat Magazine* 2007-1, p. 23-26.

Huijgen & Pront-van Bommel 2007

W.G. Huijgen & S. Pront-van Bommel, 'Implicaties van de Wkpb voor mededelings- en onderzoeksplichten van de (ver)koper en de notaris', *WPNR* 2007/6724, p. 813-816.

'Koopcontract' ter discussie in ronde-tafelgesprek met Kamer' 2001

'Koopcontract' ter discussie in ronde-tafelgesprek met Kamer', *Notariaat Magazine* 2001-4, p. 17.

Nieuwenhuis, Stolker & Valk 2005

J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk, *Burgerlijk Wetboek. Tekst & Commentaar*, Deventer: Kluwer 2005.

'Salomons in ledenvergadering: 'Nieuw elan door Hammerstein' 2005

'Salomons in ledenvergadering: 'Nieuw elan door Hammerstein'', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>.

Scheltema 2005

T. Scheltema, 'Ik ken geen koper of verkoper die zich er niet in kan vinden: Alle partijen tevreden over het Amsterdamse model', *Notariaat Magazine* 2005-11, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 6 maart 2008.

Scheltema 2006

T Scheltema, 'Kamer welwillend over het Amsterdams model', *Notariaat Magazine* 2006-3, p. 36-39.

Syllabus Vermogensrecht 2007

Syllabus Vermogensrecht, Dukers & Baelemans 2007.

Vijselaar 2002

J. Vijselaar, 'NVM-voorzitter Oscar Smit: 'No hard feelings na strijd om de koopakte'', *Notariaat Magazine* 2002-2, p. 22-24.

Vijselaar 2005a

J. Vijselaar, 'Hammerstein: 'Notaris móet eerder ingeschakeld worden bij huizentransacties', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 11 maart 2008.

Vijselaar 2005b

J. Vijselaar, 'Van Mourik over 'Hammerstein': Vaste tarieven zijn écht verleden tijd', *Notariaat Magazine* 2005-10, <login.notaris.nl/notarisnet>, geraadpleegd op 5 maart 2008.

Vijselaar 2006

J. Vijselaar, 'Onder mij was geen marktwerking ingevoerd', denkt Justitieminister Piet Hein Donner', *Notariaat Magazine* 2006-2, p. 10-13.

Vijselaar 2007

J. Vijselaar, 'Onderzoek naar huizenzwendel levert weinig nieuwe feiten op', *Notariaat Magazine* 2007-4, p. 10-15.

BIJLAGEN

Hierna zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

- Bijlage 1: Verslag interview notaris
- Bijlage 2: Samenvatting 'Malafide Activiteiten in de Vastgoedsector'
- Bijlage 3: Samenvatting Rapport Hammerstein
- Bijlage 4: Verslag interview makelaars
- Bijlage 5: Antwoorden makelaar
- Bijlage 6: Uitslag enquête koper
- Bijlage 7: Uitslag enquête verkoper
- Bijlage 8: E-mail Consumentenbond

BIJLAGE 1
VERSLAG INTERVIEW NOTARIS

Verslag interview mr. J.J.M. Borghstijn, Notariaat Deurne / Bots & Borgstijn, Netwerk Notarissen

Denkt u dat de consumentkoper voldoende beschermd wordt met de huidige wetgeving, zoals de bedenktijd en de Vormerkung, en waarom?

De bedenktijd en de Vormerkung bieden wel bescherming voor de koper. In hoeverre de drie dagen bedenktijd echt nodig is, daar heb ik wel mijn vraagtekens bij. Ik kan me niet voorstellen dat iemand bij zo'n serieuze zaak je er binnen drie dagen toch vanaf ziet. Het schijnt voor te komen dat mensen er gebruik van maken maar dat zijn uitzonderlijke gevallen.

De Vormerkung draagt zeker bij aan een betere positie van de koper. Er zou vaker gebruik van gemaakt moeten worden. Als er een verplichte notariële koopovereenkomst zou zijn, dan zou de Vormerkung meer voorkomen. Het beeld dat ik nu heb is dat de makelaar er te gemakkelijk over doet. Zijn opdrachtgever is de verkoper en de Vormerkung beschermt de koper. Hij zal het niet aanbevelen. De verkoper kan het als een motie van wantrouwen opvatten.

Waarom bent u vóór de notariële koopovereenkomst?

Het komt beide partijen ten goede als er een verplicht notariële koopovereenkomst komt. De partijen krijgen dan een beter product. In het ene geval help je de koper, in het andere geval de verkoper. In een vroegtijdig stadium wordt er een juridische specialist bij betrokken. De notaris is in staat dingen uit te zoeken, problemen op tijd te signaleren en deze met partijen te bespreken, die problemen op te lossen en uiteindelijk een goede koopovereenkomst te maken. Nu wordt de juridisch specialist pas na het opstellen van de overeenkomst betrokken bij de zaak, als partijen hun afspraken al hebben gemaakt en vastgelegd. Voor wijziging heb je ook beide partijen nodig.

Kunt u voorbeelden aangeven van situaties waarin het mis gaat?

Er gaat nu dingen mis met betrekking tot de beschikkingsbevoegdheid, vaak in verband met echtscheiding of erfrecht. Een praktijkvoorbeeld is het volgende: ouders hebben hun huis in het verleden op naam van de kinderen gezet. De ouders gaan verhuizen en het ouderlijk huis moet verkocht worden. De kinderen werken daaraan mee en de makelaar laat de kinderen tekenen. Hij denkt dat het dan goed is. Maar stel één van de kinderen is ondertussen gescheiden en de ex-echtgenoot is nog deels mede-eigenaar van die ouderlijke woning. De advocaat houdt bij een echtscheiding vaak geen rekening met een onverdeeld aandeel in een ouderlijk huis. De ex-echtgenoot had bij de verkoop van de woning mee moeten tekenen. De notaris moet dan maar hopen dat de ex-echtgenoot de leveringsakte komt tekenen. Maar het kan ook zo zijn dat de ex-echtgenoot geld in ruil voor de handtekening, geld wil zien of gewoon dwars wil liggen en voorlopig niet mee wil werken.

Een ander probleem wat voorkomt is dat er meerdere eigenaren zijn van een woning bijvoorbeeld door vererving. De makelaar is op de hoogte van de vererving en laat de erfgenamen tekenen. Maar stel dat van één van de erfgenamen de echtgenoot is overleden. Daardoor kunnen erfrechtelijk de kinderen mede-eigenaar geworden zijn van de woning. Het wordt nog een groter probleem als één kind nog minderjarig is. Dan is er zelfs toestemming van de kantonrechter nodig.

Nog een ander voorbeeld is dat de makelaar te weinig aandacht kan hebben gehad of de verkoper wel in staat is om zijn wil te bepalen en zijn woning te verkopen. De notaris is daarop gespitst. Er moet dan misschien eerst een meerderjarigen bewind komen, waarin bijvoorbeeld de echtgenoot of een kind wordt aangesteld als bewindvoerder. Voor de verkoop is dan de handtekening van de bewindvoerder en de kantonrechter nodig.

Hoe vaak komen deze situaties voor?

Deze komen regelmatig voor. Dat wil niet zeggen dat wekelijks, maar het zijn wel serieuze problemen. Het kan ook om andere dingen gaan, bijvoorbeeld dat de makelaar erfdiensbaarheden die op de zaak liggen of verplichtingen die op de verkoper rusten over het hoofd ziet. Er moet niet alleen gekeken worden in de eigendomsakte van de verkoper. Er kunnen ook regelingen staan in eerdere aktes, of in aktes van buurpanden.

Er kunnen ook kwesties spelen omtrent overdrachtsbelasting en omzetbelasting. Die komen bij de notaris boven water. Dit is niet de specialiteit van de makelaar. Ook over transacties binnen de familiesfeer zoals schenkingen, kan de makelaar niet adviseren. Er zijn veel goede makelaars, die aanvoelen als er iets mis is. Zij vragen dan de notaris om advies. Er zijn ook slechte makelaars die de problemen niet zien en denken dat ze zelf genoeg weten. Daar gaat het fout.

Waarom zou je de notariële kennis niet naar voren halen en daarmee de problemen voorkomen in plaats van achter op te lossen?

Denkt u dat de consumentkoper met de notariële koopovereenkomst niet op extra kosten wordt gejaagd en waarom?

De makelaar hoeft minder te doen en kan dus minder rekenen. De notaris rekent voor een koopovereenkomst maar een gering bedrag. Denk aan rond de 200 euro. Die kosten kunnen de verkoper en de koper delen. Beide betrokken partijen krijgen zo een beter en veiliger product. Wat is 100 euro bij een grote transactie als de aankoop van een woning? Er zijn mensen die daar problemen van maken, maar daarna wel naar de Praxis gaan om te dure nieuwe kranen te kopen.

Nog terug naar de notariële koopovereenkomst. Een ander voordeel is dat de partijen in een vroeg stadium naar de notaris komen en dan al geadviseerd kunnen worden over andere kwesties, zoals de tenaamstelling van de woning en over een samenlevingscontract en testamenten. Bij de leveringsakte moeten deze er al zijn.

Wordt de monopoliepositie van het notariaat zo niet te groot en waarom?

Een monopoliepositie wordt alleen een probleem als er misbruik van wordt gemaakt door bijvoorbeeld te hoge tarieven te gaan berekenen. Door de vrije tarieven binnen het notariaat is er sprake van concurrentie en dus zal er geen misbruik worden gemaakt. Een ander probleem van een monopoliepositie zou zijn als de monopolist zijn werk niet goed zou doen. Nederland heeft het meest degelijke notariaat in Europa en hoort tevens tot de goedkoopste. Er is dus geen enkele reden voor angst.

Kunt u ook een argument tegen de notariële koopovereenkomst bedenken?

Ik kan er geen bedenken. Ik realiseer me wel dat een verplichte notariële koopovereenkomst leidt tot de noodzaak om de werkprocessen aan te passen. Er moeten voldoende deskundige mensen zijn. Wij hebben die wel, maar op sommige kantoren is dat een probleem. Er moeten kandidaat-notarissen en gediplomeerd notarisklerken zijn met voldoende juridische en fiscale kennis en ervaring die de koopaktes kunnen maken.

De werkzaamheden moeten in het werkproces naar voren gehaald worden. In de beginfase moet snel gehandeld worden. In de huidige situatie is het zo dat de koopovereenkomst binnen komt en de levering pas speelt over drie maanden. Het kantoor heeft dan twee maanden de tijd. De makelaar, verkoper en koper willen beslist geen dagen wachten op een koopovereenkomst. De kantoren moeten dus organisatorisch aangepast worden.

Wilt u verder nog iets toevoegen?

Dat de verplichte notariële koopovereenkomst er nu nog niets is, is het resultaat van politieke processen. Er wordt uitgegaan van de gedachte dat de notaris toch werk genoeg heeft en genoeg verdient. En er is tegenwerking vanuit de makelaardij. Zij willen natuurlijk liever niet dat de koopovereenkomst bij hun weggehaald wordt.

BIJLAGE 2
SAMENVATTING 'MALAFIDE
ACTIVITEITEN IN DE VASTGOEDSECTOR'

Malafide activiteiten in de vastgoedsector

Een exploratief onderzoek naar aard, actoren en aanpak

Henk Ferwerda, Richard Staring, Edo de Vries Robbé en Joris van de Bunt
Advies- en Onderzoeksgroep Beke, Arnhem/Erasmus Universiteit Rotterdam
Uitgeverij SWP, Amsterdam, 2007
ISBN 978 90 6665 839 4

In dit rapport wordt verslag gedaan van een verkennend en exploratief onderzoek met als doel een beschrijving te geven van de malafide activiteiten binnen de vastgoedsector in ons land. De vastgoedsector kan onderverdeeld worden in woningen, winkels, horeca, kantoren en bedrijfsgebouwen. In onderhavig onderzoek wordt ingegaan op de malafide activiteiten binnen de deelsector woningen in de steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht (G4).

Op basis van open bronnen, zoals literatuur, kranten, internet, gegevens van het Kadaster, observaties tijdens veilingen van panden, gegevens van veilinghuizen en interviews met lokale en landelijke experts, is ingezoomd op en wordt een beeld gegeven van de malafide verschijningsvormen binnen het vastgoed. Het gaat daarbij concreet om het beantwoorden van de volgende drie onderzoeksvragen:

- Wat is de aard van de malafide activiteiten in de vastgoedsector in de grote gemeenten en welke ontwikkelingen zijn op dit punt te verwachten?
- Welke actoren en welke samenwerkingsverbanden spelen een rol bij deze activiteiten?
- Welke mogelijkheden bestaan en ontbreken er voor een betere aanpak van deze malafide praktijken?

Gelieerd aan dit onderzoek wordt een analyse van opsporingsdossiers (gesloten bronnen) met betrekking tot dit onderwerp uitgevoerd door het Ministerie van Justitie (WODC).

Verschijningsvormen

Op basis van de uitgevoerde onderzoeksactiviteiten wordt in dit rapport een onderscheid gemaakt tussen malafide activiteiten met betrekking tot exploitatie enerzijds en speculatie anderzijds. Het exploiteren van en speculeren met panden is in beginsel rechtmatig en legitiem. Tegelijkertijd kunnen de opbrengsten dermate lucratief zijn dat de verleiding om deze winsten op onrechtmatige wijze te realiseren groot zijn. Bij de malafide activiteiten in panden (exploitatie) wordt een onderscheid gemaakt in drie verschijningsvormen. De eerste vorm is *onrechtmatige bewoning*, waarbij er sprake is van illegale (door)verhuur aan legaal of illegaal in ons land verblijvende personen. De tweede vorm bestaat uit *onregelmatigheden rond de verhuur* van particuliere woningen, waarbij de traditionele huisjesmelker zijn huurders uitbuit. Tot slot is er onrechtmatig gebruik. Binnen deze vorm wordt de woning voor andere doeleinden gebruikt dan reguliere huisvesting. Dit kan uiteenlopen van illegale pensions tot het gebruik van de woning als dekmantel voor criminele activiteiten zoals wietplantages, vrouwenhandel, witwaspraktijken en illegale prostitutie.

De malafide activiteiten met panden (speculatie) worden op basis van het onderzoek onderverdeeld in zeven verschijningsvormen. Bij ABC-transacties gaat het om die transacties waarbij er bij de verkoop van partij A aan B en van B aan C zaken gebeuren die niet rechtmatig zijn. De tweede vorm; de verkoopcarroussel heeft betrekking op het met behulp van malafide praktijken buitenproportioneel snel doorverkopen van panden om hogere winsten te behalen. De derde onderscheiden vorm is hypotheekfraude waarbij personen of groepen onder valse voorwendselen (zoals vervalste inkomensgegevens of vervalste identiteitsbewijzen) een (hogere) hypotheek proberen te bemachtigen. Belastingontduiking als vorm binnen malafide speculatie kent meerdere verschijningsvormen. Het onderhands betalen van vastgoed is wellicht de meest bekende. Een andere vorm die onderscheiden wordt, is het witwassen van crimineel of zwart geld via de aankoop van vastgoed. Hypotheekdiscriminatie of redlining is een vorm van malafide handelen door banken waarbij personen in bepaalde riskante buurten uitgesloten worden van een hypotheek. Tot slot kan er op verschillende momenten in de vastgoedsector – bij het verwerven en afstoten – sprake zijn van intimidatie en bedreiging. Het kan daarbij zowel gaan om kopers en verkopers op executieveilingen als om taxateurs en notarissen die onder druk worden gezet.

Het is van belang om aan te geven dat we bij de beschrijving van malafide activiteiten in het vastgoed soms aandacht schenken aan in beginsel bonafide activiteiten die ook ten behoeve van malafide activiteiten kunnen worden ingezet. Zo is sec speculeren met vastgoed niet strafbaar, maar waar speculeren met vastgoed samengaat met bijvoorbeeld belastingontduiking, hypotheekfraude of bedreiging is er wel sprake van een strafbaar feit.

Couleur locale

Het blijkt dat er in de vier grote steden verschillen zijn in de verschijningsvormen van malafide activiteiten op het gebied van exploitatie. Een belangrijk verschil vloeit voort uit de relatieve krapte op de woningmarkt in Amsterdam en Utrecht ten opzichte van die in Rotterdam en Den Haag. Hierdoor concentreert de problematiek zich in Amsterdam en Utrecht rond illegale onderhuur. In Amsterdam spelen malafide woningbemiddelaars hierop in door als tussenpersoon op te treden. Huiseigenaren in de private verhuur bedienen zich soms van (dreiging met) geweld om weinig betalende, langzittende huurders te kunnen vervangen door yuppen en andere welgestelden. In Rotterdam komen dergelijke bedreigingen ook voor, maar dan gaat het voornamelijk om het leeg kunnen verkopen van panden (speculatie). In Rotterdam en Den Haag concentreert de problematiek zich rond (de uitbuiting van) illegalen, traditionele huisjesmelkers, overlast, verkrotting en overbewoning van panden die veelal privaat eigendom zijn. Het huisvesten van illegalen komt overigens ook voor in Amsterdam en Utrecht. In zowel Amsterdam als Utrecht lijken illegalen vaker te worden gehuisvest in panden die toebehoren aan woningcorporaties waar legale allochtonen de hoofdhuurder zijn. We kunnen concluderen dat de woningen in de probleemwijken van Rotterdam en Den Haag vooral afkomstig zijn uit de particuliere sector terwijl deze woningen in Amsterdam en Utrecht vaker in bezit zijn van woningbouwcorporaties. Het onrechtmatig gebruik van panden komt in alle vier de steden voor.

Voor speculatie geldt minder dat er sprake is van een couleur locale. Actoren bedienen zich in de verschillende steden van vergelijkbare constructies en kanalen om met behulp van panden te speculeren of geld wit te wassen. Wel is het zo dat zware criminelen traditioneel meer vastgoed bezitten in Amsterdam dan in andere steden. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van vastgoedcarousels, waarbij panden steeds van eigenaar wisselen en via executieveilingen weer op de markt komen, vinden we eigenlijk alleen een enkele keer in Den Haag en Rotterdam.

Actoren en hun beweegredenen

Het aantal actoren dat een rol kan spelen bij malversaties in het vastgoed is groot. Allereerst zijn er de slachtoffers zoals de burger c.q. huurder, (lokale) overheid, de Belastingdienst, energiebedrijven en woningbouwcorporaties. In het onderzoek worden dertien actoren, die hierbij een negatieve rol kunnen spelen, benoemd en beschreven. Het gaat bijvoorbeeld om de individu die onderhuurt, de stroman, de malafide huiseigenaar, het kamerbemiddelingsbureau, het criminele netwerk, de makelaar, de taxateur en de notaris.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, kunnen bij de malafide handel in vastgoed verschillende actoren uit respectabele branches betrokken zijn. Ze maken deel uit van sectoren die de vrije markt zijn opgegaan en mede daardoor beïnvloedbaarder zijn geworden voor de normen van de markt. In hoeverre deze structuur georganiseerde criminele netwerken de gelegenheid biedt zich te nestelen in de 'bovenwereld' kan op basis van deze studie niet beantwoord worden.

Effecten

De effecten van de malafide praktijken zijn zeer breed en verschillend in ernst en reikwijdte. Het kan bijvoorbeeld gaan om verdringingseffecten op een krappe woningmarkt, het ontstaan van malafide kamerbemiddelingsbureaus, het achterwege blijven van registratie van huurders in het GBA, diverse vormen van fraude en ontduiking, overlast door overbewoning, problemen met de brandveiligheid, misdrijven in het kader van de opiumwetgeving, prijsbeïnvloeding en prijsafspraken, intimidatie en bedreiging, verwevenheid met de georganiseerde misdaad en criminele exploitatie van panden.

Malafide praktijken in het vastgoed kunnen bovendien verweven zijn met andere illegale fenomenen als illegaal verblijf, mensensmokkel, informele arbeid of met ernstige vormen van criminaliteit.

Aanpak

Het onderzoek laat zien dat de aanpak van het fenomeen voor een belangrijk deel nog in de kinderschoenen staat. De bestaande aanpak richt zich vooral op de malafide exploitatie van panden en kenmerkt zich in de voorttrekkersrol c.q. regierol die de gemeente heeft. Voorbeelden zijn het Van Traa-team (Amsterdam), het AMFI-project (Den Haag) en het Alijda-project (Rotterdam). Voorts blijkt dat binnen de aanpak frequent gebruik gemaakt wordt van bestuursrechtelijke instrumenten en dat de inzet van het strafrecht relatief gering is. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de aanpak zich tot op heden vooral richt op het bestrijden van overlast en in mindere mate op de bestrijding van strafbare feiten. De aanpak van malafide speculatie en met name de verbreding van het fenomeen naar ernstige criminaliteit en illegaliteit zou meer aandacht moeten krijgen.

In het onderzoek worden aanbevelingen gedaan om de aanpak van malafide activiteiten in het vastgoed beter te laten verlopen. Daarbij wordt een eigen rol en verantwoordelijkheid gelegd bij de landelijke overheid, de lokale overheid, de branches en de burgers. Bij de aanbevelingen gaat het

bijvoorbeeld om het op orde brengen en houden van de gemeentelijke basisadministratie, het verbeteren van de mogelijkheden voor diverse instanties om informatie samen te brengen (datamining) om potentieel besmette panden in beeld te brengen, uitbreiding van het gebruik van het instrument 'bestuurlijke boete', een bredere toepassing van de wet Bibob, vergroten van de transparantie en het toezicht in diverse branches (taxateurs, notarissen, makelaars en hypotheekbemiddelaars) en het aanpassen van de werkwijze op of van de executieveiling in de huidige vorm.

Tot slot wordt ook aandacht gevraagd om het fenomeen malafide activiteiten in het vastgoed vanuit een breder perspectief te beschouwen en aan te pakken. De aanpak van malafide activiteiten in het vastgoed zal gepaard moeten gaan met het verminderen van de krapte op de woningmarkt voor zowel seizoenarbeiders als studenten, starters en doorstromers. Daarnaast lijken er duidelijke relaties te zijn met illegaliteit en andere vormen van criminaliteit. Het is van belang om na te gaan wat de repressieve aanpak van vastgoedhandelaren zoals huisjesmelkers voor de andere actoren in dit semi-autonome sociale veld betekent. Het afsluiten van de informele woningmarkt zal naar verwachting immers niet het einde betekenen van de binnenkomst van illegale vreemdelingen.

BIJLAGE 3
SAMENVATTING RAPPORT HAMMERSTEIN

Hoofdpijnen van het rapport¹⁷¹

1.1 Inleiding

In 1999 is de nieuwe Wet op het notarisambt (Wna) in werking getreden. De bedoeling ervan was dat meer marktwerking en vrijere vestigingsmogelijkheden zouden leiden tot meer aanvaardbare prijzen en prijsdifferentiatie, alsmede tot verbetering van de kwaliteit en de toegankelijkheid van de dienstverlening. Ondanks waarschuwende geluiden waren de verwachtingen hoog, wellicht te hoog, gespannen. Deze hooggespannen verwachtingen zijn gedeeltelijk uitgekomen. Notarissen zijn efficiënter gaan werken, hebben (nog) meer oog gekregen voor innovatie en de klantvriendelijkheid is toegenomen. In de onroerendgoedpraktijk zijn de tarieven gedaald, zij het in het laagste segment minder dan werd verwacht, en is prijsdifferentiatie opgetreden. Daar staat tegenover dat de tarieven voor het overige zijn gestegen, hetgeen mede het gevolg is van het wegvallen van kruissubsidie. Voorts bestaat zorg over handhaving van de kwaliteit van de notariële dienstverlening. Vooral de informerende rol van de notaris dreigt in de knel te komen. De ambachtelijke kwaliteit van de akten lijkt echter nog steeds voldoende te zijn.

De notaris vervult in onze samenleving de rol van deskundige en onpartijdige vertrouwenspersoon. Het voortbestaan van het notariaat in de vorm die wij reeds lang en ook thans nog kennen, is zonder meer gerechtvaardigd als de notaris deze rol kan blijven vervullen. Daarom mogen en moeten aan de persoon die het ambt van notaris bekleedt, hoge eisen worden gesteld als het gaat om integriteit, onafhankelijkheid en bekwaamheid. Aan deze eisen mag niet worden getornd. Daarover bestaat binnen en buiten het notariaat een grote mate van consensus. De commissie denkt daarover niet anders. Integendeel, alle voorstellen van de commissie zijn erop gericht de bestaande eisen beter dan thans gebeurt te handhaven en nog wat verder aan te scherpen. De commissie wil bovendien de positie van de notaris in enkele opzichten versterken in het belang van de rechtsorde, waaronder de rechtszekerheid.

1.2 Gevolgen van marktwerking

De commissie heeft vastgesteld dat, vooral binnen de beroepsgroep zelf, zorgen bestaan over de handhaving van de integriteit en de kwaliteit van de dienstverlening. Deze zorgen lijken in de eerste plaats voort te komen uit de hiervoor al genoemde hoge eisen die aan het ambt gesteld worden. Voorts heeft de liberalisering van de tarieven geleid tot meer concurrentie tussen de notarissen waardoor op veel plaatsen de onderlinge verhoudingen onder druk zijn komen te staan. Er zijn aanwijzingen dat vele notarissen niet voldoende waren voorbereid op de marktwerking waardoor zij zich, overigens lang niet altijd terecht, bedreigd zijn gaan voelen en zij soms, uit vrees voor verlies van hun marktpositie, onderling wel erg scherp zijn gaan concurreren. Ten slotte heeft het loslaten van vaste tarieven de notaris in de onroerendgoedpraktijk kwetsbaarder gemaakt voor beïnvloeding en manipulatie door met name grote partijen in de markt die in staat zijn eigen voorwaarden te dicteren. Daarnaast hebben de economische omstandigheden na 1999 een ongunstige invloed gehad. De economische conjunctuur is teruggelopen en de onroerendgoedpraktijk in het algemeen heeft het zwaar te verduren.

De commissie stelt vast dat de marktwerking een aantal positieve effecten heeft gehad, zoals betere toegankelijkheid en dienstverlening, innovatie en prijsdifferentiatie. De commissie heeft geen concrete aanwijzingen gevonden voor de juistheid van de veronderstelling dat marktwerking en liberalisering van tarieven hebben geleid tot het op grote schaal teruglopen van de kwaliteit en aantasting van de integriteit binnen de beroepsgroep. Notarissen hechten nog steeds zeer aan handhaving van betrouwbaarheid en kwaliteit. Door het toenemen van de concurrentie zijn wel meer dan voorheen de grenzen opgezocht van de bestaande regels en normen die blijkens de tuchtrechtspraak hier en daar ook zijn overschreden. Aan de commissie zijn voorbeelden gemeld van grensoverschrijdend gedrag van notarissen waartegen niet altijd effectief is of kon worden opgetreden. Er zijn echter geen duidelijke aanwijzingen gevonden voor een onaanvaardbare vermindering van de kwaliteit van de dienstverlening. Mogelijk is wel sprake van verschraling, in het bijzonder doordat ook in de familiepraktijk kostendekkend moet worden gewerkt omdat kruissubsidiëring vanuit de onroerendgoedpraktijk voor het grootste deel is weggefallen. In deze laatste praktijk probeert een aantal notarissen, om begrijpelijke doch voor de commissie niet aanvaardbare redenen, tijd te besparen op hun informatie- en adviestaak.

De commissie beveelt aan dat zowel door het ministerie als door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) in de nabije toekomst nader onderzocht wordt in hoeverre de thans gehoorde klachten over en zorgen ten aanzien van de kwaliteit van de notariële dienstverlening en de integriteit van de beroepsuitoefening gegrond zijn. Het notariaat bevindt zich nog steeds in een transitiefase die monitoring vereist.

¹⁷¹ A. Hammerstein e.a., *Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt. Het beste van twee werelden*, commissie Evaluatie Wet op het notarisambt 2005.

1.3 Professionele autonomie

De commissie meent dat in elk geval maatregelen nodig zijn om ook voor de toekomst te waarborgen dat een betrouwbaar en deskundig notariaat, waaraan in onze samenleving met het oog op de eisen van het rechtsverkeer behoefte bestaat, blijft bestaan. Dit vereist een sterke preventieve en repressieve kwaliteitsborging. De belangrijkste bijdrage daaraan zal vanuit de beroepsgroep zelf moeten komen. Notarissen zullen zich goed moeten realiseren welke hoge eisen aan het ambt gesteld worden en zich dienovereenkomstig moeten gedragen. De KNB kan een belangrijke bijdrage leveren door voorlichting en verscherpte regelgeving op het gebied van kwaliteit, integriteit en ondernemerschap. Binnen de beroepsgroep zal in zoverre een cultuuromslag moeten plaatsvinden dat de urgentie van zelfregulering en het elkaar aanspreken op verantwoordelijkheid beter dan thans wordt onderkend, en dat een en ander ook daadwerkelijk in praktijk gebracht wordt.

De notaris is allereerst zelf verantwoordelijk voor het handhaven en bevorderen van de kwaliteit van de dienstverlening. Daarnaast acht de commissie een aantal flankerende maatregelen nodig die neerkomen op:

- strengere toetsing bij de toelating via een onafhankelijke commissie;
- versterking van het toezicht (surveillerende rol van de beroepsorganisatie) en verbetering van de onderzoeksmogelijkheden door het Bureau Financieel Toezicht (BFT);
- concentratie van het tuchtrecht;
- kwaliteitsnormen en invoering van audits.

Binnen het notariaat zullen integriteit en kwaliteit niet alleen tot normale onderdelen van de bedrijfsvoering moeten worden gemaakt, maar het tekortschieten op deze punten zal sneller en effectiever dan voorheen onderwerp van onderzoek en handhaving moeten worden.

Wat de toelatingseisen betreft, pleit de commissie voor handhaving van de universitaire opleiding. De notaris behoort een academisch geschoolde jurist te zijn die zelfstandig in staat is zijn vak bij te houden en op zijn vakgebied verbanden te zien tussen verschillende onderdelen van het recht. Voor behoud van de kwaliteit van de dienstverlening is nodig dat de notaris op de gebieden waarop hij werkzaam is (vooral onroerendgoedpraktijk, familie- en erfrecht en ondernemingsrecht) voldoende kennis in huis heeft, hetgeen echter op bepaalde terreinen de noodzaak van bijzondere expertise en specialisering niet hoeft uit te sluiten. De commissie acht het ook noodzakelijk dat meer dan thans aandacht wordt besteed aan de geschiktheid van degenen die tot dit publieke ambt worden geroepen. De eis van alleen een ondernemingsplan is te mager. Er zal opnieuw aandacht besteed moeten worden aan het toetsen van de geschiktheid van de te benoemen persoon. Deze zou kunnen bestaan uit een objectieve toets, op enig moment tijdens de opleiding waarmee de geschiktheid van de persoon voor het ambt zou kunnen worden getoetst. Omdat de levensvatbaarheid van een nieuwe standplaats objectief getoetst wordt, bestaat geen reden voor beperking van de mogelijkheid van vrije vestiging.

De commissie doet nog enkele andere aanbevelingen:

- versoepeling van de stage-eisen;
- vereenvoudiging van de zij-instroom;
- zo spoedig mogelijk invoering van de notaris in dienstbetrekking van een notaris;
- invoering van de mogelijkheid om waarnemend notaris te zijn tot de leeftijd van 70 jaar;
- aanvaardbaarheid van betaling van een goodwillvergoeding.

1.4 Toezicht en tuchtrecht

De commissie is van oordeel dat de tijd gekomen is om toezicht en tuchtrecht van elkaar los te maken. Toezicht behoort in handen te komen van degenen die daarvoor voldoende zijn toegerust. Los daarvan moet een vorm van onafhankelijke tuchtrechtspraak bestaan. Met het oog op dit laatste en om meer eenheid van tuchtrechtspraak te bevorderen en afstand te scheppen van de beroepsbeoefenaren, beveelt de commissie aan dat landelijk vijf notariële tuchtkamers worden gevormd, één per ressort in de rechtbank die is gevestigd in de hoofdplaats van het ressort. De samenstelling van deze kamers zou moeten bestaan uit twee rechters en een notaris. De commissie is voorstander van benoeming van presidenten van de rechtbanken van het ressort tot leden van deze notariële kamer. Aldus blijft de band met de plaatselijke situatie in stand. Sancties moeten worden uitgebreid met de geldboete en de mogelijkheid van het opleggen van voorwaarden.

Wat het toezicht betreft is vooral van belang dat het aantal toezichthouders wordt verminderd en dat de resterende toezichthouders over voldoende bevoegdheden en middelen beschikken om het toezicht effectief te doen zijn. Onderzoek ten kantore van de notaris en in dossiers behoort mogelijk gemaakt te worden voor de gevallen waarin naar het oordeel van (de voorzitter van) de notariële kamer voldoende gegronde verdenking bestaat dat in strijd met de regels wordt gehandeld. Voor bepaalde gevallen zal een vorm van stille bewindvoering mogelijk gemaakt moeten worden.

1.5 Domeinmonopolie en ministerieplicht

De commissie acht de huidige domeinmonopolies van de notaris gerechtvaardigd. Op al deze gebieden waar de wetgever een authentieke, door een notaris opgestelde akte heeft voorgeschreven, vervult de notaris een essentiële rol door zijn expertise in samenhang met zijn onafhankelijkheid annex onpartijdigheid. De hiermee bereikte rechtszekerheid is ook in economisch opzicht van groot belang. De deskundigheid betreft mede de samenhang tussen de gebieden. Daarom mag in beginsel van de notaris full service worden verwacht en dient de ministerieplicht gehandhaafd te blijven. De commissie vraagt ook aandacht voor de mogelijkheid van een zekere specialisatie. Aan de ministerieplicht moet in deze gevallen kunnen worden voldaan door een adequate verwijzing naar een andere notaris. Daarvoor moeten nieuwe regels worden gesteld.

1.6 Tarieven en mededinging

De notaris heeft zijn ambt in de moderne geschiedenis altijd vervuld als vrije beroepsbeoefenaar. De nieuwe wet heeft de notaris wel meer tot ondernemer gemaakt dan voorheen. Dit ondernemerschap moet worden uitgeoefend binnen de strenge normering van het ambt. Dit is geen eenvoudige opgave. Het kan geen verbazing wekken dat vele notarissen daarmee hebben geworsteld en daarmee ook thans nog moeite hebben. Zij kunnen hun onpartijdigheid en onafhankelijkheid, waaraan zij terecht gehecht zijn, moeilijk in overeenstemming brengen met de rol van 'koopman' die moet concurreren op de markt en klanten moet zien te verwerven. De commissie is zich ervan bewust dat om deze reden door velen gehoopt wordt op een herinvoering van de tariefregulering. Deze zou volgens hen weer rust kunnen brengen in de gelederen. De commissie is van oordeel dat deze rust van zeer tijdelijke aard zou zijn. De werkelijke knelpunten worden hiermee niet opgelost. Tariefregulering is bovendien een uiterste maatregel waarvoor zwaarwegende redenen moeten bestaan die thans niet aanwezig zijn. De mogelijkheid van tariefregulering dient wel als noodmaatregel in de wet verankerd te blijven. Toepassing is pas gerechtvaardigd als de continuïteit van het notariaat of de toegang tot de notariële dienstverlening in gevaar zou komen. De commissie wijst erop dat tariefregulering ingewikkeld is en dat daaraan ook grote nadelen kunnen kleven. Zelfs als alleen minimumtarieven voor bepaalde verrichtingen zouden worden vastgesteld, is niet aanstonds duidelijk door wie dat zou moeten gebeuren en op grond van welke gegevens. De kostprijs van akten loopt uiteen en is afhankelijk van een aantal factoren.

Inschakeling van de notaris in de obligatoire fase van de consumptieve onroerendgoedpraktijk overeenkomstig de Amsterdamse praktijk draagt bij aan de oplossing van de gesignaleerde knelpunten omdat de concurrentie dan meer op kwaliteit kan geschieden en de notaris in een vroeger en dus effectiever stadium kan adviseren (in hoofdstuk 4 zal nader op de Amsterdamse praktijk worden ingegaan). Bevordering van de concurrentie heeft ook positieve aspecten, in het bijzonder waar het de positie van de consument betreft. Aan deze positie wordt in dit rapport aandacht besteed in verband met helderheid van tarieven, innovatie en kwaliteit van de dienstverlening.

De ontwikkeling van de notaris als publiek ambtenaar naar de notaris als professionele dienstverlener die op grond van de wet een ambt vervult, past in de huidige tijd. Ook aan de overheid worden bij de uitoefening van haar publieke taak bepaalde eisen van ondernemerschap gesteld. Professionele dienstverlening verlangt van de notaris dat deze kan voldoen aan hoge maatstaven op het gebied van zowel de vakinhoudelijke als bedrijfsmatige invulling van zijn werkzaamheden.

Dit betekent een langdurig en continu proces van verbeteringen en aanpassingen. Door zijn ambt moet de notaris daarnaast voldoen aan hoge eisen op het gebied van integriteit. Deze eisen gelden in zekere mate ook voor andere professionele dienstverleners op de juridische markt, doch van de notaris wordt meer verwacht in verband met zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid waardoor hij een vertrouwensfunctie vervult. Deze eisen stellen beperkingen aan de vrije mededinging, maar met deze beperking gelden de mededingingsregels ook voor de notaris die daaraan ook zelf een zekere bescherming kan ontfangen als het gaat om handhaving van eerlijke mededinging. Professionele dienstverlening houdt in dat de werkzaamheden van de notaris op een hoger plan kunnen worden getrokken. Dat is, ook vanuit het perspectief van de consument, ongetwijfeld een vooruitgang, als daarnaast verzekerd is dat aan de ambtsverplichtingen wordt voldaan. De commissie ziet de oplossing van de thans bestaande problemen dus niet in het herinvoeren van vaste tarieven, maar wel in het versterken van de positie van de notaris als professionele dienstverlener.

BIJLAGE 4
VERSLAG INTERVIEW MAKELAARS

Verslag interview Richard Bakens en Ruud Koopmans, beiden makelaar bij Bakens Makelaardij te Deurne

Vormerkung:

Daar wordt weinig gebruik van gemaakt. De koper wordt op de hoogte gebracht van de mogelijkheid, o.a. door een toelichting op de koopovereenkomst.

Notariële koopovereenkomst:

Zij zijn van mening dat het niet nodig is de notaris de koopovereenkomst bij onroerende zaken op te laten stellen. De makelaardij is zelf goed in staat dit te doen en zelf nemen ze contact op met de notaris als ze iets juridisch tegenkomen waar ze zelf niet uitkomen. Er gaat zelden iets fout. Ook voor het tijdsbestek is het niet aan te bevelen de notaris de koopovereenkomst te laten opstellen. De verkoper wil vaak dat, indien er overeenstemming is bereikt met de koper, dat er snel getekend wordt zodat de drie dagen bedenktijd in kan gaan. Als de notaris eerder wordt ingeschakeld moet eerst contact daarmee worden opgenomen, er moet een afspraak gemaakt worden en dan moet er gewacht worden op de overeenkomst. Hier gaat volgens de makelaars teveel tijd overheen.

Nog een ander aspect dat wordt aangegeven is dat de notaris geen tot weinig inzicht heeft in de bouwkundige staat van de woning en over bijvoorbeeld de bestemmingsplannen. Daarnaast geven ze wel aan dat zij aannemen dat de verkoper de waarheid spreekt als hij bijvoorbeeld zegt dat hij in gemeenschap van goederen is getrouwd en dat dit zijn eerste huwelijk is. Er wordt alleen gekeken naar het identiteitsbewijs. Ze hebben niet de mogelijkheid om verdere persoonlijke gegevens op te vragen. Alles bij elkaar zijn ze van mening dat het moet blijven zoals het is. Ook omdat het beter is voor de makelaar zelf.

Bedenktijd:

De koper heeft niks aan de bedenktijd.

Verder is Maarten Jochems, werkzaam bij Notariaat Deurne / Bots & Borgstijn, Netwerk Notarissen aanwezig bij het interview. Hij zegt dat het een optie zou zijn het publiekrechtelijke gedeelte over te laten aan de makelaar en het privaatrechtelijke aan de notaris (bijvoorbeeld inzake erfrecht, identiteitsgegevens, huwelijksgegevens, GBA). Ook in verband met de tijd. Verder vindt hij het niet wenselijk dat iedereen de koopovereenkomst kan inzien.

BIJLAGE 5
ANTWOORDEN MAKELAAR

Functie/beroep:

Makelaar/directeur Hulstkamp Makelaars B.V.

Bent u op de hoogte van de discussie die speelt rond de notariële koopovereenkomst?

Ja, daarvan ben ik op de hoogte.

Denkt u dat de huidige wetgeving voldoende bescherming biedt aan de consumentkoper bij de aankoop van een woning en waarom vindt u dat?

Ja, de consument heeft voldoende bescherming. Doorgaans bezichtigt hij een woning 1 of meer keer, daarna volgt er een onderhandeling, taxatie door externe taxateur (ivm hypotheek) en ontvangt hij ter beoordeling de concept-koopovereenkomst. Deze bestudeert hij, geeft dan pas accoord, dan wordt er getekend en na ondertekening door beide partijen en ontvangst kopie door koper, heeft koper nog eens drie dagen bedenktijd. Dat alles bij elkaar is ruim voldoende bescherming!

Vroeger hadden we het schriftelijkheidsvereiste voor een koopovereenkomst niet en geen drie dagen bedenktijd; nu wel, dat is meer dan voldoende.

Vergeet in dit kader ook de belangen van een verkopende partij niet, die wil ook zekerheid.

Bent u voor of tegen de verplichting de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen en waarom?

Het is onzin om de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen. Makelaars hanteren landelijk gehanteerde model-koopovereenkomsten en ik zie geen enkel nut om de notaris de koopovereenkomst op te laten stellen. Het werkt kostenverhogend en vertragend.

Wilt u verder nog iets opmerken over dit onderwerp?

Nee, mijn visie is duidelijk.

BIJLAGE 6
UITSLAG ENQUÊTE KOPER

Voor 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door makelaar

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft u de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		IIII	I
2. Is de koop goed verlopen?	IIII		I
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?		IIII	
4. Heeft u het gevoel dat u als consumentkoper voldoende beschermd wordt?	IIII	I	
5. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?	I	II	II
6. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als koper zullen stijgen?	II	I	II
7. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	IIII	I	
8. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	III	I	I

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

1. - Anders: Weet niet.
2. - Anders: Niet ingevuld.
4. - Ja: Goede informatie vooraf.
- Nee: Slechte ervaring. Boktor in nieuw huis. Volgens notaris viel dit niet onder verborgen gebreken. Heeft veel geld gekost. We konden niets verhalen op oude eigenaar.
5. - Nee: De makelaar was voor ons een bekende.
- Anders: Ik denk dat dat niet uitmaakt.
- Anders: Niet ingevuld.
6. - Ja: Ik denk het wel, omdat weer een persoon tussen zit.
- Anders: Weet niet.
- Anders: Niet ingevuld.
8. - Ja: Voor de zekerheid.
- Ja: Betere juridische kennis. Onafhankelijk orgaan.
- Anders: Maakt mij niet uit.

Voor 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door notaris

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft u de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		II	I
2. Is de koop goed verlopen?	III		
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?	I	II	
4. Heeft u het gevoel dat u als consumentkoper voldoende beschermd wordt?	II	I	
5. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?	I	I	I
6. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als koper zullen stijgen?		II	I
7. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	III		

8. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	III		
--	-----	--	--

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

1. - Anders: Weet niet.
3. - Ja: Fouten in beschrijving van koopovereenkomst. Dit werd door mijn externe adviseur ontdekt.
4. - Ja: De wetgeving draagt hier zorg over.
- Nee: Omdat makelaars de zaak vaak bewust of onbewust niet goed voor elkaar hebben.
5. - Ja: Betere bescherming.
- Nee: Slechte ervaring met de toen betreffende notaris.
- Anders: Niet ingevuld.
6. - Nee: De kosten die de een maakt hoeft de ander niet te maken.
- Nee: Makelaarskosten kunnen omlaag
- Anders: Niet ingevuld.
7. - Ja: Kosten zijn op zulke bedragen sowieso relatief.
- Ja: Een foute koopovereenkomst kost veel geld.
- Ja: Meer zekerheid.
8. - Ja: Probeer zoveel mogelijk alles centraal te regelen.
- Ja: Kennis van zaken.
- Ja: Minder kans op belangenverstrengeling.

Voor 1 september 2003 - Geen schriftelijke koopovereenkomst

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft u de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?			II
2. Is de koop goed verlopen?	I	I	
3. Werdt u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?			II
4. Heeft u het gevoel dat u als consumentkoper voldoende beschermd wordt?	I		I
5. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?		I	I
6. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als koper zullen stijgen?	I		I
7. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	II		
8. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	II		

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

1. - Anders: Niet van toepassing.
- Anders: Niet van toepassing.
2. - Nee: Notaris heeft ons niet geïnformeerd dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is wanneer een object binnen 6 maanden doorverkocht wordt. Hierop werden wij gewezen door andere notaris bij doorverkoop van gedeelte van de betreffende grond. Hierop notaris aangesproken en fout toegegeven. Notaris heeft uit eigen middelen teveel betaald bedrag terug gestort.
3. - Anders: Niet van toepassing.
- Anders: Niet van toepassing.
4. - Anders: Niet van toepassing.

5. - Nee: Ik denk niet dat het wat uitmaakt wie het opstelt.
- Anders: Niet ingevuld.
6. - Ja: Ik denk dat een notaris duurder wordt.
- Anders: Niet ingevuld.
7. - Ja: Misschien wel
8. - Ja: Lijkt me toch wel verstandiger.

Na 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door makelaar

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft u de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		III	
2. Is de koop goed verlopen?	III		
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?		III	
4. Heeft u het gevoel dat u als consumentkoper voldoende beschermd wordt?	III	I	
5. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?	II	II	
6. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als koper zullen stijgen?	III	I	
7. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	II	I	I
8. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	II	II	

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

4. - Ja: Door de invoering van de drie dagen bedenktijd na ondertekening van het koopcontract enkele jaren geleden is de bescherming van de consumentkoper naar mijn mening voldoende gewaarborgd.
- Nee: Als achteraf blijkt dat er fouten gemaakt zijn door de makelaar en/of aannemer probeert men dit toch vaak bij de consument neer te leggen (verantwoordelijkheid afschuiven).
5. - Ja: De notaris zal beter en meer controleren. Tevens zal een notaris meer ondersteuning kunnen leveren in zaken als de vroeger genoemde 'schroef en nagelvaste zaken', zoals buitenverlichting, vlagenmasten e.d.
- Ja: Meer juridische zekerheid.
- Nee: Omdat de notaris dan waarschijnlijk ook met standaard koopcontracten zal gaan werken wat nu ook in de makelaardij het geval is met NVM koopakten.
6. - Ja: Omdat ik denk dat de tarieven van een notaris hoger zullen liggen, gelet op de langere opleiding die ze hebben doorlopen en er in hun beroepsgroep waarschijnlijk minder concurrentie zal zijn.
- Ja: Niet voor niets! Iemand moet de notaris betalen: koper of verkoper.
- Ja: I.v.m. te maken kosten.
- Nee: In de meeste gevallen is de makelaar duurder.
7. - Anders: Dat zal van geval tot geval verschillen denk ik.
8. - Ja: Zekerheid.
- Nee: Omdat ik vind dat consumentkoper op grond van het huidige recht voldoende beschermd wordt en ik me afvraag of die bescherming veel beter zal worden door een verplichte notariële akte.

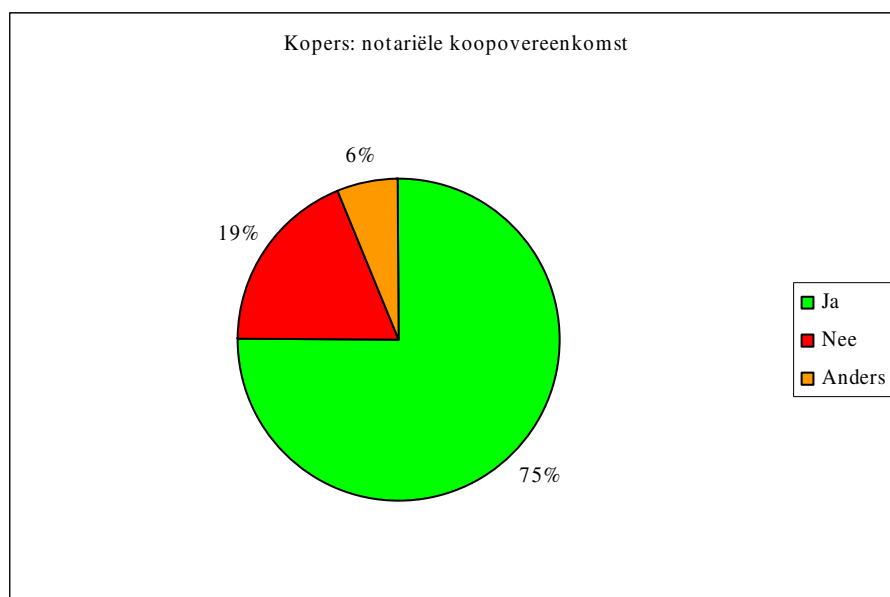
Na 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door notaris

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft u de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?			
2. Is de koop goed verlopen?			
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?			
4. Heeft u het gevoel dat u als consumentkoper voldoende beschermd wordt?			
5. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?			
6. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als koper zullen stijgen?			
7. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote aankoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?			
8. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?			

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

4. - Ja: Goeie makelaar
5. - Anders: Niet ingevuld
- Anders: Niet ingevuld
6. - Anders: Niet ingevuld
- Anders: Niet ingevuld
7. - Ja: Zekerheid
8. - Ja: Alles wordt dan hetzelfde geregeld. Betere juridische kennis

Percentage kopers voor- of tegenstander van de notariële koopovereenkomst



BIJLAGE 7
UITSLAG ENQUÊTE VERKOPER

Voor 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door makelaar

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft de koper de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		III	II
2. Is de koop goed verlopen?	IIII		
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?		IIII	
4. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?	I	III	I
5. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als verkoper zullen stijgen?	II	II	I
6. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote verkoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	IIII		I
7. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	IIII	I	

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

1. - Anders: Weet niet.
- Anders: Weet niet.
4. - Anders: Niet ingevuld.
5. - Anders: Niet ingevuld.
6. - Anders: Weet niet.
7. - Ja: Gewoon voor de zekerheid.
- Ja: Onafhankelijk orgaan. Betere juridische kennis.

Na 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door makelaar

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft de koper de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		I	
2. Is de koop goed verlopen?	I		
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?		I	
4. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?		I	
5. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als verkoper zullen stijgen?	I		
6. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote verkoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?		I	
7. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?		I	

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

5. Ja: De notaris wil ook geld verdienen.

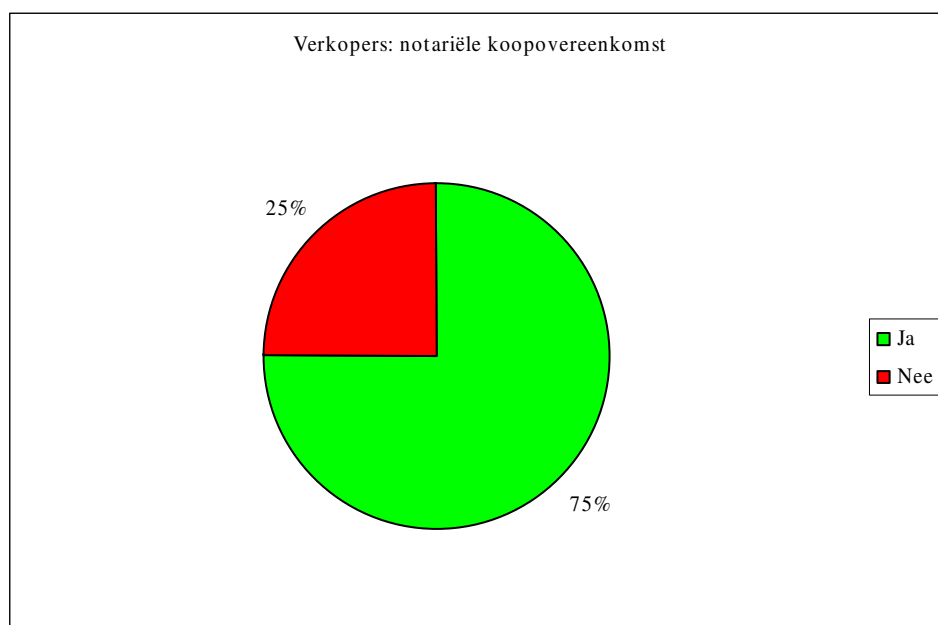
Na 1 september 2003 - Koopovereenkomst opgesteld door notaris

	Ja	Nee	Anders
1. Heeft de koper de koopovereenkomst vóór de levering in laten schrijven in het Kadaster?		II	
2. Is de koop goed verlopen?	II		
3. Werd u achteraf geconfronteerd met fouten in de koopovereenkomst?		II	
4. Zou u zich zekerder voelen als de koopovereenkomst wordt opgesteld door de notaris?	I		I
5. Denkt u dat als de notaris de koopovereenkomst op zou stellen, de kosten voor u als verkoper zullen stijgen?		I	I
6. Is eventuele kostenstijging in vergelijking met een grote verkoop als een woning te verwaarlozen, mede gelet op de betere juridische kennis van de notaris?	II		
7. Kortom, bent u voorstander van de notariële koopovereenkomst?	II		

Aanvullende antwoorden ja/nee vragen:

4. - Ja: De notaris weet wat er in de koopovereenkomst dient te staan. Tevens fungeert hij als getuige van de koopovereenkomst.
- Anders: Niet ingevuld
5. - Nee: De makelaar is in bijna alle gevallen duurder.
- Anders: Niet ingevuld
6. - Ja: Zekerheid
7. - Ja: Zekerheid

Percentage verkopers voor- of tegenstander van de notariële koopovereenkomst



BIJLAGE 8
E-MAIL CONSUMENTENBOND

Geachte mevrouw Hanssen,

Inderdaad is de Consumentenbond tegen het verplicht inschakelen van de notaris. Onze mening is als volgt:

De verplichte inschakeling van een notaris is volgens de Consumentenbond slechts gewenst als dit echt noodzakelijk is gelet op de kennis en bevoegdheden van een notaris. Dit geldt niet voor de eerste fase van koop van onroerend goed. Inhoudelijke ondersteuning van de consument hierbij is tevens mogelijk door andere dienstverleners (denk aan makelaar, advocaat, financieel specialist). De notaris kan uiteraard wel proberen zich hierbij te onderscheiden waardoor consumenten vrijwillig een notaris in deze fase inschakelen.

In de Geldgids van juni 2007 hebben we een test gepubliceerd over notarissen. In dit artikel wordt ook iets gezegd over de verplichte inschakeling van de notaris. Verder hebben we bij mijn weten geen officiële publicaties over dit onderwerp. Wel ben ik een keer geïnterviewd door de NVM voor het NVMagazine en daar is toen onze mening weergegeven.

Als u nog meer vragen heeft dan ben ik uiteraard graag bereid ze te beantwoorden. Ik ben verder ook benieuwd naar de uitkomsten van uw onderzoek, misschien kunt u deze tzt ons doen toekomen?

Met vriendelijke groet,
Bregje Krijnen
Juridisch beleidsadviseur