

5 jaar na dato: Het inschrijven van de koopovereenkomst

En de gevolgen daarvan voor de notaris

Naam: Petra van Riel

Studentennummer: 9951282

Klas:

Locatie: 's-Hertogenbosch

Stageperiode: 6 februari – 14 mei 2008

Stageverlener: Notariskantoor Dongen

Afstudeermentor: mr. B. van de Graaf

Afstudeerdocent: J. Timmermans

Datum: 2 juni 2008

Voorwoord

Ik heb voor het onderwerp 'inschrijven van de koopovereenkomst' gekozen, omdat het een betrekkelijk nieuw onderwerp is, de wetsinvoering van artikel 7:3 BW is immers pas vijf jaar oud. Omdat het een nieuw onderwerp is, is er nog niet veel onderzoek naar gedaan en dat was voor mij een leuke uitdaging om daar zelf een onderzoek naar in te stellen.

Ik wil mijn collega's van Notariskantoor Dongen bedanken voor hun medewerking en hulp. Daarnaast wil ik de heer Timmermans en de heer Van de Graaf bedanken voor de goede begeleiding tijdens mijn stageperiode.

Tilburg, 2 juni 2008

Inhoudsopgave

Samenvatting

1.	Inleiding	1
2.	Onderzoeksplan	3
	§2.1 Vraagstelling	3
	§2.2 Onderzoekseenheden	3
	§2.3 Methodiek	3
3.	Het inschrijven van de koopovereenkomst	5
	§3.1 Inleiding	5
	§3.2 Ontstaansgeschiedenis	5
	§3.3 Artikel 7:3 BW	6
	§3.4 (Overbruggings-)hypotheek	7
	§3.5 Beslag	9
	§3.6 Faillissement	10
	§3.7 Jurisprudentie	11
	§3.8 Conclusie	12
4.	De rol van de notaris	14
	§4.1 Inleiding	14
	§4.2 Voorlichting van cliënten	14
	§4.2.1 Zorgplicht notaris en makelaar	14
	§4.2.2 Literatuur	16
	§4.2.3 Praktijksituatie	16
	§4.3 Inschrijven van de koopovereenkomst	17
	§4.3.1 Kadasterwet	17
	§4.3.2 Literatuur	18
	§4.3.3 Praktijksituatie	20
	§4.4. Conclusie	21
5.	Het uitbetalen van gelden aan derden	23
	§5.1 Inleiding	23
	§5.2 Baarns Beslag-arrest	23
	§5.3 Gevolgen beleidsregel 'uitbetaling van gelden'	24
	§5.4 Kritiek op beleidsregel 'uitbetaling van gelden'	25
	§5.5 Beleidsregel 'beperking uitbetaling derdengelden'	27
	§5.6 Praktijksituatie	28
	§5.7 Aanbeveling Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie	28
	§5.8 Conclusie	29
6.	Conclusie	30
7.	Aanbevelingen	32
8.	Evaluatie	33

Literatuurlijst

Boeken
Artikelen

Bijlagen

Samenvatting

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

In de resultaten wordt uitgelegd wat het inschrijven van de koopovereenkomst, artikel 7:3 BW, en de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' precies inhouden. Verder wordt er in de resultaten uitgelegd wat de rol van de notaris is bij het inschrijven van de koopovereenkomst en hoe de koopovereenkomst volgens de wet en literatuur moet worden ingeschreven. Uit de resultaten wordt ook duidelijk wat de gevolgen van de beleidsregel 'uitbetaling van gelden' voor de notaris zijn.

De resultaten komen niet alleen voort uit literatuur en jurisprudentie onderzoek, maar ook uit praktijkonderzoek onder notariskantoren, makelaarskantoren en het Kadaster.

Artikel 7:3 BW houdt in dat de koper van een registergoed beschermd wordt tegen rechten van derden die zich na de inschrijving van de koopovereenkomst, maar voor het tijdstip van levering voordoen. De koper wordt onder andere beschermd tegen later gelegde beslagen en bezwaren van hypotheek.

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

Artikel 26 Kadasterwet schrijft voor dat de koopovereenkomst moet worden ingeschreven door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht een (kopie van de) koopovereenkomst. Artikel 37 Kadasterwet schrijft echter voor dat de koopovereenkomst ook kan worden ingeschreven zonder aangehechte koopovereenkomst.

De beleidsregel 'uitbetaling van gelden' houdt in dat de notaris het geld aan de cliënt moet uitbetalen als er op het registergoed dat wordt verkocht narecherche is gepleegd. Het moment van narecherche ligt aan het tijdstip waarop de akte is ingeschreven in de openbare registers. Als de akte voor 15.00 uur is ingeschreven kan de volgende werkdag al uitbetaald worden. Als de akte na 15.00 uur is ingeschreven kan er pas twee werkdagen later uitbetaald worden. Tevens is het zo dat als de koopovereenkomst is ingeschreven er de volgende dag uitbetaald kan worden.

Een van de aanbevelingen is dat de notaris zijn cliënten moet voorlichten. Dit kan hij doen door middel van een bijgevoegde brief die met de ontvangstbevestiging van de koopovereenkomst wordt meegestuurd.

Verder dient de notaris de koopovereenkomst in te schrijven door middel van een registerverklaring met daaraan gehecht de koopovereenkomst.

Een laatste aanbeveling voor de notaris is dat hij bij het uitbetalen van gelden aan cliënten rekening houdt met een eventueel ingeschreven koopovereenkomst en met transporten die voor of na 15.00 uur zijn ingeschreven in de openbare registers.