

Verplichte
koopakte bij
de notaris?

**KOOP
CONTRACT**

Sharon Gesthuizen is lid van de SP Tweede Kamerfractie. Zij is woordvoerder Economische Zaken en Justitie.

'Ik betwijfel of de deskundigheid in de praktijk wel wordt waargemaakt'

De notaris als rots in de branding in de woelige wereld van het onroerend goed. Dat is wat de voorstanders van een verplichte notariële koopakte voor ogen staat. Maar die rots is al jaren aan erosie onderhevig. Sinds eind jaren '90 zijn de vaste tarieven in het notariaat losgelaten en is er marktwerking ingevoerd. Notarissen moeten sinds die tijd om hun marktaandeel concurreren. In de media duiken steeds meer berichten op over notarissen die zich hebben laten verleiden tot ontoelaatbare praktijken. Er wordt, ook binnen het notariaat, gesproken over de verloedering van het ambt. Ik stel vast dat het vanzelfsprekende vertrouwen van de burger in de onkreukbare notaris dan ook niet meer bestaat.

DIFFUUS

De SP was en is nog steeds tegen de invoering van de verplichting van een notariële koopakte. Ik heb twee grote bezwaren. Het eerste bezwaar is dat de notaris namelijk onmogelijk in dezelfde mate zal kunnen waken over de belangen van beide partijen, zoals wel van hem zou worden verwacht. Het is zeer wel mogelijk dat partijen tegengestelde belangen hebben. De notaris zal dan echter toch

stelling moeten nemen over verkoopvoorwaarden en daarmee wordt zijn rol als onafhankelijk en onpartijdig functionaris diffuus. Ik zie dan ook veel meer in de rol van notaris die aan het eind van het kooptraject toetst of de overeenkomst in overeenstemming met de wet is. Voor advies over de wenselijkheid van een koop of verkoop onder bepaalde voorwaarden zijn de partijen dan elk op hun eigen adviseur aangewezen. Daar komt bij dat de SP vindt dat de bank die een koper een hypotheek verstrekt een uitgebreidere zorgplicht moet hebben. De afnemer moet ervan verzekerd zijn dat hij volledig is geïnformeerd over de voorwaarden en dat de bank het beste advies geeft dat mogelijk is.

Een tweede bezwaar tegen de verplichte notariële koopakte dat ik volmondig onderschrijf, wordt aangevoerd vanuit de eigen notariële beroepsgroep. Daar wordt hardop getwijfeld of de grote deskundigheid en zorgvuldigheid waar door voorstanders op wordt gewezen in de praktijk wel wordt waargemaakt, wanneer omwille van de prijs werk uit handen wordt gegeven aan minder geschoolde medewerkers. Kwaliteit heeft nu eenmaal een prijs.

VRIJHEID CONSUMENT

Natuurlijk ben ik er voorstander van dat consumenten zich goed laten informeren voordat ze overgaan tot zo'n belangrijke transactie. Maar dat dit adviseren altijd verplicht door een notaris moet gebeuren gaat mij te ver. Sterker nog: dat zorgt voor problemen. Alles afwegend, vind ik het beter dat de consument zijn vrijheid houdt om naar eigen keuze gebruik te maken van de bijzondere deskundigheid van, bijvoorbeeld, een notaris of advocaat bij een koopakte. Het is aan de notaris zelf om die consument te overtuigen van zijn toegevoegde waarde. ■

Voor- en nadelen volgens de SP van een verplichte koopakte bij de notaris

- ⊕ Consumenten moeten zich wel goed laten informeren, maar de SP ziet geen voordelen in een verplichting. De notaris moet zijn eigen toegevoegde waarde duidelijk maken.
- ⊖ De notaris zal stelling moeten nemen over verkoopvoorwaarden. Dat komt niet ten goede aan zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid.
- Twijfel over deskundigheid en zorgvuldigheid waar voorstanders op wijzen.