

Verplichte
koopakte bij
de notaris?

**KOOP
CONTRACT**

*‘De service aan de burger
moet optimaal zijn’*

Jeroen Recourt is lid van de
PvdA Tweede Kamerfractie.
Hij is woordvoerder Justitie.

Er zijn weinig woorden zo misleidend als het woord ‘voorlopig’ wanneer dit wordt gebruikt in combinatie met het woord ‘koopcontract’. De gemiddelde Nederlander is bij het sluiten van zo’n voorlopig koopcontract voor zijn nieuwe woning niet op de hoogte van het feit dat hij gewoon een bindende overeenkomst aangaat. Daar is niets voorlopigs aan.

Enige tijd later zal deze zelfde Nederlander de notaris bezoeken voor het passeren van de akte.

OPTIMAAL

De notaris zal vanwege zijn *Belehrungspflicht* partijen voorlichten en tegelijkertijd waken dat geen misbruik wordt gemaakt van ‘juridische onkunde en feitelijk overwicht’. Deze belangrijke taak van de notaris komt als mosterd na de maaltijd voor wat betreft de koopovereenkomst. Waarom dan niet de toch al verplichte bemoeienis van de notaris bij de overdracht van onroerend goed in tijd naar voren halen? De notaris kan dan bijvoorbeeld direct nagaan of de verkopers wel kunnen en mogen verkopen. De gedachte is te onderzoeken of de feitelijke overdracht zelf administratief afgehandeld kan worden en kan worden volstaan met één bezoek aan de notaris ten tijde van de koopovereenkomst. Met deze maatregel wordt feitelijk inbreuk gemaakt op het

vrije contractenrecht. Gezien de belangen in het spel lijkt dit gerechtvaardigd. Ik heb zelf – in mijn vorig leven als rechter – in het recente verleden letterlijk een koopovereenkomst zien langskomen die was opgemaakt op een bierviltje (hetgeen natuurlijk tot een procedure leidde). Dit is niet wenselijk voor de voor een particulier financieel zeer ingrijpende en risicovolle koopovereenkomst. De service aan de burger moet hier optimaal zijn; je mag door het bezoek aan de notaris naar voren te halen de burger in dit geval best een beetje beschermen tegen zijn eigen onkunde of ongewenste druk. Uiteindelijk blijft het maar één bezoek.

LOUCHE PARTIJEN

Een tweede voordeel is gelegen in de functie van de notaris als poortwachter van de bovenwereld. Door de koopovereenkomst ‘zichtbaar’ te maken, worden schimmige deals met vastgoed bemoeilijkt. Het wordt voor louche partijen moeilijker om door middel van koopcontracten de waarde van onroerend goed te manipuleren. Het wordt moeilijker om zogenaamde ‘katvangers’ als koper in een overeenkomst te schuiven, om na wanbetaling de woning via de executorial verkoop weer voor een lager bedrag terug te kopen. En vervolgens dezelfde truc met hetzelfde pand weer uit te halen.

PATERNALISTISCH

Kortom: een verplichte koopakte bij de notaris verhoogt de service en de juridische kwaliteit en gaat fraude tegen. Dit zijn redenen om het voorstel positief te ontvangen.

Tegelijkertijd zie ook ik de nadelen.

Zo moet de beroepsgroep die kwaliteit wel waarmaken, daar waar juist op een aantal kantoren omwille van een zo laag mogelijke prijs een efficiëncyslag wordt gemaakt die de kwaliteit onder druk zet. Bovendien is deze toch wat paternalistische maatregel alleen dan gerechtvaardigd als de voordelen ruimschoots opwegen tegen de nadelen. Het debat dat we hierover in de Tweede Kamer nog zullen voeren, zal het pleit moeten beslechten. Wordt vervolgd. ■

Voor- en nadelen volgens de PvdA van de verplichte koopakte bij de notaris.

- ⊕
- Optimale service voor burgers
- Burgers worden beschermd tegen eigen onkunde of ongewenste druk van verkopers
- Het voorkomt schimmige deals met vastgoed
- ⊖
- Kwaliteit notariële dienstverlening onder druk door marktwerking