

Verplichte
koopakte bij
de notaris?

**KOOP
CONTRACT**

Tofik Dibi is Tweede Kamerlid
van GroenLinks

*‘Moeten goedwillende burgers bij de koop
op kosten worden gejaagd?’*

Voor veel mensen is en blijft een notaris één van die notabelen waarmee je in je leven maar hoogst zelden te maken krijgt. Niet iedereen valt bijvoorbeeld het genoeg te beurt om bij een notaris aan te mogen schuiven om een fikse erfenis te verdelen. Wie echter een huis koopt, vaak één van de belangrijkste financiële beslissingen in iemands leven, ontkomt niet aan een notariële overdracht en de daarbij behorende hypothecaire verplichtingen. Pas bij de daadwerkelijke overdracht blijkt voor niet-ingewijden hoe razend ingewikkeld het kopen van een huis nu eigenlijk is. Goed daarom dat er een juridisch professional zoals de notaris bestaat om partijen te behoeden voor misstappen waarvan niemand de rechtsgevolgen kan overzien. Dit soort overeenkomsten horen in het belang van de betrokken partijen én in het belang van de betrouwbaarheid van de openbare registers transparant en deugdelijk afgehandeld te worden.

HANDZAME INDICATOREN

Veel lijkt er, omwille van die transparantie en betrouwbaarheid, voor te pleiten om ook de ‘voorfase’ – het opmaken van de koopakte – onder te brengen bij een notaris. Daarnaast verwachten velen dat de notariële betrokkenheid een buffer vormt tegen criminele inmenging. De parlementaire werkgroep verwevenheid van onder- en bovenwereld vindt dit zelfs een doorslaggevend argument om de notaris, als essentiële

schakel in de vastgoedbranche, al bij de totstandkoming van de koopovereenkomst te betrekken. Een tijdje geleden gaf criminoloog Henk Ferwerda in zijn onderzoek ‘Malafide praktijken in de vastgoedsector’ een ontstellend kijkje in de criminele keuken: ABC-constructies, vastgoedcarroussels en rare hypotheekconstructies zijn de belangrijkste verschijningsvormen van vastgoedzwendels. Ferwerda’s onderzoek maakte duidelijk dat de opsporing en bestrijding van vastgoedfraude nog in de kinderschoenen staat. Recent onderzoek van de Utrechtse hoogleraar Brigitte Unger laat zien dat met een aantal handzame indicatoren individuele gevallen van vastgoedfraude redelijk simpel zijn op te sporen, bijvoorbeeld indien er bij een pand een opmerkelijke waardesprong binnen korte tijd valt waar te nemen.

VRIJHEIDSBEPERKING BURGERS

De vraag doemt op waarom de jaarlijks honderdduizenden kopers en verkopers een extra juridische handeling moeten verrichten omdat er een klein percentage aan misstanden tussen zit. Misstanden die, naar nu blijkt, redelijk eenvoudig door verbeterde technieken opgespoord kunnen worden. En dan ook nog eens in de wetenschap dat een waterdicht systeem onmogelijk is omdat het door de marktwerking in het notariaat nog altijd mogelijk is om malafide notariële bijstand in even malafide vastgoedzaakjes te regelen. Notariële tussenkomst bij het sluiten van de koopakte kan dan

misschien wel een bruikbaar juridisch instrument zijn in de strijd tegen vastgoedcriminaliteit, maar moeten goedwillende burgers bij de koop daarvoor op kosten worden gejaagd en beperkt worden in hun vrijheid om de koopovereenkomst naar eigen inzicht vorm te geven? Rare kronkels in de koopovereenkomst zullen, daar ben ik van overtuigd, altijd wel ter sprake komen bij de daadwerkelijke notariële overdracht of de hypotheekverstrekking.

AANDACHT FINANCIËLE KANT

Het voorkomen van misstappen en misstanden is niet alleen een verantwoordelijkheid van de overheid, maar ook van de betrokken partijen. Daarbij past geen paternalistische benadering door alle rechtshandelingen onder de ogen van een notaris te laten verrichten, maar een emancipatieproces van kopers en verkopers. Zodat de aankoop van een huis niet langer gaat over de overname van gordijnen, maar ook eens de aandacht gevestigd wordt op de financiële kant van de (onroerende) zaak. ■

Voor- en nadelen volgens GroenLinks van
de verplichte koopakte bij de notaris

- ⊕
- Biedt transparantie en betrouwbaarheid
- Bestrijdt vastgoedcriminaliteit
- ⊖
- Kopers moeten extra juridische handelingen verrichten
- Beperkt kopers in hun vrijheid