

Reactie

Reactie KNB op WPNR-themanummer “Consumentenkoop van vastgoed”, in WPNR 2024/7449

De consumentenbescherming bij het kopen van een woning of een stuk grond schiet volgens de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) op meerdere vlakken tekort.¹ Het Nederlandse notariaat, dat staat voor rechtszekerheid en rechtsbescherming, kan en wil een bijdrage leveren aan de verbetering hiervan.² De KNB is dan ook zeer verheugd met de bijdragen van Dammingh, Visser, Pavillon en Tierolff in het WPNR-themanummer ‘Consumentenkoop van vastgoed’. Ter bevordering van de rechtsbescherming en rechtszekerheid pleit de KNB voor een “notariële” koopakte: het ‘naar voren schuiven’ van de betrokkenheid van de notaris van de leveringsfase naar de obligatoire fase.

1. Notariële betrokkenheid bij de aan- en verkoop van onroerende zaken door consumenten

Dammingh duikt de historie in en laat zien dat er in het verleden meerdere momenten zijn geweest waarop de vraag naar voren kwam of het wenselijk zou zijn om bij wet te regelen dat de notaris reeds bij de koop van een woning – en dus niet pas bij de levering – behoort te worden ingeschakeld.³ Ook in de literatuur wordt het belang van notariële tussenkomst in de obligatoire fase genoemd.⁴

Volgens Dammingh verdient het sterke aanbeveling om een wettelijke regeling tot stand te brengen aangaande de notariële koopakte, welke regeling strekt tot de koop van iedere onroerende zaak door een als consument handelende koper.⁵ Het voorstel van Dammingh ligt in lijn met de standpunten van de KNB, zoals verwoord in haar brief aan de Staatscommissie rechtsstaat van 14 augustus 2023.⁶

Ook Visser juicht eerdere betrokkenheid van de notaris bij de obligatoire fase toe. De KNB is er van overtuigd dat door eerdere betrokkenheid van de notaris bij de obligatoire fase van de koop, de notariële zorgplicht op grond van de rechtszekerheidspijler beter tot zijn recht komt.⁷ Het is onbegrijpelijk dat de wetgever het argument van de rechtszekerheid bij de verplichte notariële tussenkomst in de obligatoire fase terzijde heeft geschoven, terwijl volgens de wetgever de rechtszekerheid wel verplichte notariële tussenkomst in de leveringsfase rechtvaardigt.⁸

De twijfel van Dammingh over de in de praktijk (te lange) termijn waarbinnen een schriftelijke koopovereenkomst is getekend, ziet de KNB niet als een probleem.⁹ Een voorbeeld kan worden genomen aan de ‘Amsterdamse praktijk’. Immers, in Amsterdam is het sinds jaar en dag goed gebruik dat de notaris betrokken is bij de obligatoire fase van de koop en de mondelinge afspraken tussen verkoper en koper vastlegt in een notariële koopovereenkomst.

Een van de argumenten van de KNB die eveneens pleit voor het in een eerder stadium inschakelen van de notaris betreft het gebrek aan transparantie in het biedproces bij de verkoop van woningen.¹⁰ Dammingh is het hier niet mee eens, volgens hem behoort het biedproces tot het ‘domein’ van de makelaar en speelt de notaris hier (nog) geen rol. De stelling van de KNB dat in dit biedproces de notariële bewaking van een eerlijk koopproces wordt gemist, is volgens Dammingh niet (zo) valide.¹¹

Vanwege de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris zal notariële betrokkenheid bij het biedproces er evenwel voor kunnen zorgen dat

1. S. Beemster, ‘De notaris eerder aan tafel bij de koop’, *Notariaat Magazine* 2023, afl. 6.
2. <https://www.staatscommissierechtsstaat.nl/onderwerpen/brieven/documenten/brieven/2023/08/14/brief-koninklijke-notariële-beroepsorganisatie-knb-aan-de-staatscommissie-rechtsstaat>.
3. J.J. Dammingh, ‘Is invoering van de notariële koopakte wenselijk?’, *WPNR* 2024/7449, p. 123 e.v.
4. E.A.A. Luijten, ‘De koopakte van onroerende zaken in notariële vorm: een na te streven rechtsgoed’, *WPNR* 1993/6081, p. 129-134 en A.G. Castermans, ‘De makelaar, de notaris en de koop van onroerende zaken’, *WPNR* 1992/1644, p. 271-274.
5. J.J. Dammingh, ‘Is invoering van de notariële koopakte wenselijk?’, *WPNR* 2024/7449, p. 131.
6. Zie noot 2.
7. I. Visser, ‘De rechtszekerheidsverschaffende functie van de notaris in het overdrachtsproces’, *WPNR* 2024/7449, p. 155.
8. Parl. Gesch. Boek 3, p. 349 (Openbare commissievergadering van de vaste Commissie voor Justitie in de Tweede Kamer).
9. Zie noot 5.
10. Zie noot 2.
11. J.J. Dammingh, ‘Is invoering van de notariële koopakte wenselijk?’, *WPNR* 2024/7449, p. 128.

consumenten meer inzicht en vertrouwen krijgen in het biedproces. Voor veel (potentiële) kopers en verkopers van woningen is het biedproces – ondanks de plicht tot gebruik van het biedlogboek voor leden van brancheorganisaties NVM¹², VBO¹³ en VastgoedPro¹⁴ – nog steeds ondoorzichtig te noemen.¹⁵

2. Grondspectatie

Visser en Pavillon bepleiten een grondige informatie- en waarschuwingsplicht voor grondhandelaren ten aanzien van de financiële aspecten en risico's van de aankoop van speculatieve grond. Ook zijn voornoemde auteurs voorstander van het vergunning- plichtig maken van deze grondbeleggingen door het aanpassen van de definitie van 'beleggingsobject' zoals opgenomen in artikel 1:1 Wft.¹⁶ Op grond van de Wft wordt een perceel grond thans niet gezien als beleggingsobject indien de verkrijger ervan contractueel *zelf* verantwoordelijk wordt voor het beheer (onderhoud) ervan. Aanbieders van grondbeleggingen maken hiervan slim gebruik, waardoor er voor dit soort grondbeleggingen geen vergunning van de AFM benodigd is.¹⁷

De KNB acht bovenvermelde voorstellen niet afdoende. Naast het aanpassen van het begrip 'beleggingsobject' (artikel 1:1 Wft) – waardoor dergelijke grondbeleggingen vergunningplichtig worden en onder AFM-toezicht komen te vallen – achten wij het essentieel dat de vrijstelling van de vergunningplicht voor aanbieders van speculatieve grond, zoals thans neergelegd in artikel 2:55 Wft juncto artikel 2 Vrijstellingsregeling Wft wordt afgeschaft. Op dit moment gelden er namelijk nog vrijstellingen van deze vergunningplicht, bijvoorbeeld als de aanbieder een stuk grond aan minder dan honderd consumenten aanbiedt, als het stuk grond deel uitmaakt van een serie van beleggingsobjecten die minder dan twintig beleggingsobjecten omvat of als de investering per beleggingsobject € 100.000 of meer is.

Naast deze voorstellen acht de KNB het van wezenlijk belang dat de notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst voor de aankoop van dergelijke gronden verplicht wordt ingeschakeld.¹⁸ Dit geeft de notaris mede vanuit zijn zorgplicht de mogelijkheid om zeker te stellen dat een (potentiële) koper *vooraf* beschikt over alle voor de koop relevante informatie. Zo blijkt ook uit de position paper van de KNB aan de Tweede Kamer met de daarin voorgestelde 'drietrapsraket'.¹⁹

Verplichte notariële betrokkenheid bij het opstellen van de koopovereenkomst bij dergelijke transacties acht de KNB – anders dan Visser en Pavillon stellen – niet paternalistisch²⁰, maar juist essentieel. De onafhankelijke en onpartij-

dige positie van de notaris zorgt immers voor het juiste evenwicht tussen partijen. Het uitsluitend neerleggen van de informatie- en waarschuwingsplicht bij grondhandelaren – wier rol in beginsel niet als onafhankelijk en onpartijdig kan worden beschouwd – achten wij in het licht van de bescherming van de consument niet afdoende.

Met bovenvermelde voorstellen wordt de bron van het probleem derhalve effectief aangepakt, waardoor consumenten in een zo vroeg mogelijk stadium beschermd worden en misleiding actief en tijdig kan worden tegengegaan.²¹

3. Notariële researchplicht

Tierolff acht het niet juist dat publiekrechtelijke lasten en beperkingen die vóór de invoering van de Omgevingswet civielrechtelijk gelden als bijzondere lasten en beperkingen, dat ná de invoering van de Omgevingswet opeens niet meer zijn.²² Tierolff doelt hiermee op de brief van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan de voorzitter van de KNB van 8 maart 2022.²³

Het door voornoemde minister in vermelde brief gestelde is volgens Tierolff niet in lijn met de ratio van het *Portsight*-arrest.²⁴ De invoering van

12. <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek/#:~:text=Per%201%20januari%202023%20is,NVM%2Dmakelaar%20transparant%20voor%20iedereen>.
13. <https://www.vbomakelaar.nl/blogs/biedlogboek-verplicht-bij-woningverkoop-per-1-januari-2023/>.
14. <https://www.vastgoedpro.nl/nieuws/update-biedlogboek-overeenkomst-eerlijk-bieden/>.
15. L. Schipper, 'Wie biedt? Maakt een logboek het biedproces transparanter?', *Eigen Huis Magazine*, 09-2023.
16. I. Visser en C.M.D.S. Pavillon, 'Beleggen in grond', *WPNR* 2024/7449, p. 143.
17. Brief van de KNB aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, t.a.v. de leden van de vaste Kamercommissies voor Binnenlandse Zaken, Financiën, Justitie en Veiligheid de dato 17 april 2023, p. 3. (online, via [KNB pleit voor vergunningsplicht voor grondbeleggingen | Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie](https://www.knb-pleitvoorvergunningsplichtvoorgrondbeleggingen.nl/KoninklijkeNotariëleBeroepsorganisatie)).
18. Dit sluit aan op hetgeen wij hiervoor stelden met betrekking tot de door Dammingh voorgestelde wetsbepaling.
19. Zie KNB-position paper speculatieve grondhandel de dato 9 juni 2023 (online, via https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2023A02762).
20. Zie noot 16.
21. Zie noot 19.
22. A.J.V. Tierolff, 'Monumentale metamorfose door de Omgevingswet en notariële researchplicht', *WPNR* 2024/7449, p. 157.
23. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-1021058.pdf>.
24. HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159.

de Omgevingswet kan volgens Tierolff niet tot gevolg hebben dat daarmee de civielrechtelijke kennis van de rechthebbende over het aan hem toegestuurde besluit opeens is verdwenen en daarmee de in het *Portsight*-arrest geconstateerde ratio opeens niet meer geldt. Ook acht hij het redelijk dat daarmee de mededelingsplicht bij voornoemde rechthebbende ligt en dat deze prevaleert boven de onderzoeksplicht van de koper.²⁵

In lijn met het standpunt van voornoemde minister heeft de KNB haar leden handvatten geboden middels een interne instructie.²⁶ In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat als de notaris twijfelt of het verkochte – in afwijking van hetgeen daarover is vermeld in de koopovereenkomst – weleens een gemeentelijk of provinciaal monument kan zijn, hier nader onderzoek naar moet worden gedaan. In zulke situaties dient verkoper te worden gevraagd naar zijn kennis en dient (na overleg daarover met partijen) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) het omgevingsplan te worden geraadpleegd. Derhalve zal slechts in bijzondere omstandigheden een noodzaak bestaan voor de notaris tot het gericht raadplegen van het omgevingsplan. Van structurele raadpleging van het DSO is echter geen sprake aldus voornoemde minister.²⁷

Tot slot stelt Tierolff dat er een instructie van de KNB nodig is om te bewerkstelligen dat de notaris publiekrechtelijke beperkingen verplicht gaat rechercheren en/of opneemt in de notariële akte. Ondanks dat de KNB meent dat de consumentenbescherming door de invoering van de Omgevingswet onder druk is komen te staan,²⁸ zoals ook verwoord in de brief van de zijde van de KNB van 18 februari 2022 waarop de minister op 8 maart 2022 heeft gereageerd,²⁹ zijn er thans geen voornemens vanuit de KNB om de reeds bestaande wet- en regelgeving voor het notariaat aan te vullen met de door de auteur bedoelde instructie. Totdat uit de rechtspraak anders blijkt, zal worden volstaan met de geboden handvatten middels vermelde interne instructie.³⁰

4. Conclusie

Ten faveure van de rechtszekerheid en de consumentenbescherming zijn er meerdere argumenten om de notaris eerder bij het koopproces te betrekken. De discussie over de consumentenbescherming en de verplichte notariële inschakeling bij de koop van een onroerende zaak is niet nieuw, zoals blijkt uit de bijdrage van Dammingh.³¹ Meer recente berichtgeving over dubieuze grondhandel, het gebrek aan transparantie in het biedproces bij de verkoop van woningen en de invoering van de Omgevingswet die het voor kopers moeilijker

maakt bepaalde ‘beperkingen’ te achterhalen, maakt duidelijk dat de bescherming van de consument ook hier te wensen overlaat, waardoor wederom de vraag naar voren komt of verplichte notariële betrokkenheid bij het koopproces toch niet opnieuw overwogen dient te worden.

De eerdere argumenten van de toenmalige minister van Justitie – verplichte notariële inschakeling in de obligatoire fase leidt tot verhoging van de kosten aan de zijde van de consument en het verstoren van het evenwicht in posities van de bij de koop betrokken partijen – rechtvaardigen niet dat consumenten binnen onze rechtsstaat tot op heden onvoldoende worden beschermd.³² De onafhankelijke en onpartijdige positie van de notaris zorgt juist voor het bevorderen van het evenwicht in posities van de bij de aan- en verkoop betrokken partijen. Verkoper en koper profiteren dan immers beiden van de juridische deskundigheid en de onafhankelijke advisering door de notaris.

Daarnaast kan niet zonder meer worden gesteld dat de kosten voor de consument door notariële inschakeling in de obligatoire fase hoger zullen uitvallen. Immers, veel van de werkzaamheden die de notaris nu al verricht in de leveringsfase worden alsdan ‘verschoven’ naar de obligatoire fase, met als bijkomend voordeel dat de notaris hierdoor bepaalde zaken eerder kan signaleren, waardoor nogal wat complicaties kunnen worden voorkomen.

Voorts is onze verwachting dat het aantal gerechtelijke procedures met betrekking tot de koop een daling tot gevolg zal hebben indien de notaris – als juridische deskundige bij uitstek – reeds vóór het sluiten van de koopovereenkomst bij het koopproces wordt betrokken. Door vroegtijdige inschakeling bij het koopproces kan de notaris ook zijn poortwachtersrol³³

25. Zie noot 22.

26. <https://notarisnet.notaris.nl/veelgestelde-vragen-recherches-onder-de-omgevingswet>.

27. Zie noot 23.

28. Zie noot 1.

29. Zie noot 23.

30. In het licht van de consumentenbescherming geeft deze instructie de notaris verdergaande handvatten hoe te handelen in verscheidene situaties.

31. Zie noot 3.

32. *Kamerstukken II*, 2001-2002, 23 095, nr. 15, p. 1.

33. J.C.H. Melis/B.C.M. Waaijer, *De Notariswet (druk 9)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019, p. 299.

eerder en dus beter uitoefenen, waardoor misstanden in de praktijk vroegtijdig kunnen worden geconstateerd en de kans op frauduleuze en dubieuze transacties wordt verminderd.³⁴

Zoals hierboven al aangegeven, kan en wil het Nederlandse notariaat een bijdrage leveren aan de verbetering van de bescherming van de consument en de versterking van de rechtsstaat.

Hiertoe is van belang dat de notaris vroegtijdig bij het koopproces wordt betrokken. Het wordt hoog tijd dat de wetgever hiervoor met het oog op de bescherming van de consument en de rechtszekerheid passende wet- en regelgeving maakt.

KNB*

34. Het rapport '*Het beste van twee werelden*' is – als bijlage – bij brief van 28 september 2005 door de (toenmalige) minister van Justitie aan de Tweede Kamer gestuurd. Zie *Kamerstukken II* 2005-2006, 23 706, nr. 62, p. 39 (online, via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-23706-62-b1.pdf>).

* Deze reactie is voorbereid door mr. I. Altıntaş-Langendoen en mr. A.N.R. Rahman. Zij zijn verbonden aan de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als juridisch adviseur.