

Aanbeveling van het bestuur voor (quasi) Baarns beslag situaties

1 okt 2007

Inleiding

Reeds lang bestaat onvrede over de te volgen procedures bij samenhangende transacties die op dezelfde dag moeten plaatsvinden op twee notariskantoren, of te wel de (quasi) Baarns beslag transacties. Dit heeft te maken met het feit dat in de zuivere Baarns beslag situatie de C-partij formeel moet instemmen met een procedure waar hij eigenlijk buiten staat, de daarmee samenhangende kwijtingsproblematiek en het feit dat de standaard Baarns beslag brief onterecht wordt gebruikt bij de quasi Baarns beslag situaties.

In Notariaat Magazine nr. 12, december 2005 is uitgebreid aandacht besteed aan deze problematiek en is toegezegd dat de KNB een kwijtingsclausule zal formuleren. Bij nader inzien biedt een dergelijke clausule onvoldoende oplossing.

In plaats daarvan doet het bestuur een aanbeveling hoe te handelen als twee notariskantoren zijn betrokken bij samenhangende transacties op dezelfde dag.

Het betreft drie te onderscheiden situaties:

1. AB en CA (de Baarns beslag situatie):

A verkoopt zijn pand aan B. C verkoopt zijn pand aan A. De levering AB vindt plaats bij notaris AB en de levering CA vindt plaats bij notaris CA.

De koopsom die A ontvangt van B is nodig om C te betalen. Notaris AB maakt de koopsom over aan notaris CA onder de voorwaarden die zijn neergelegd in de Baarns beslagbrief. Notaris CA ontvangt de koopsom derhalve voorwaardelijk en notaris CA moet C daarvan op de hoogte stellen en C moet dus in de akte voorwaardelijk kwijting verlenen.

2. AB en HypB:

A verkoopt zijn pand aan B. B gaat een hypothecaire lening aan. De levering AB vindt plaats bij notaris AB. De hypotheekakte HypB wordt gepasseerd door notaris HypB.

Het geld dat B ontvangt van de hypothecaire geldverstrekker is nodig om A te betalen. Notaris HypB maakt de hypotheekgelden over aan notaris AB onder voorwaarden. Notaris AB moet A daarvan op de hoogte stellen en A moet dus voorwaardelijk kwijting verlenen. De Baarns beslagbrief is niet van toepassing.

3. AB en BC (de doorverkoop):

A verkoopt zijn pand aan B en B verkoopt hetzelfde pand aan C. De levering AB vindt plaats bij notaris AB en de levering BC bij notaris BC.

De koopsom die B ontvangt van C is nodig om A te betalen. Ook in deze situatie moet notaris BC de koopsom overmaken aan notaris AB onder voorwaarden en ook hiervoor is de Baarns beslagbrief niet geschreven.

Problematiek

In alle situaties rijzen vragen als:

- In welke volgorde moeten de akten worden gepasseerd;
- Wie moet wanneer gelden betalen;
- Kan onvoorwaardelijke kwijting worden verleend;
- Wat als bij de narecherche blijkt dat er beslag op de onroerende zaak is gelegd;
- Wat als bij de narecherche blijkt dat er nog een hypotheek is gevestigd;

- Wat als achteraf de verkoper failliet blijkt te zijn.

De zuivere Baarns beslag model brief (ook wel genoemd "kettingbrief") zoals tot nu toe gehanteerd ziet op het probleem van een alsnog gelegd beslag of gevestigd hypotheekrecht en geeft als oplossing dat notaris CA het door notaris AB overgeboekte geld terugstort als bij de narecherche van de levering AB alsnog van een beslag of hypotheek blijkt. Dit betekent dat er geen onvoorwaardelijke kwijting kan plaatsvinden.

Oplossing

Het probleem van een later beslag of hypotheekrecht wordt voorkomen door de koopovereenkomst AB tenminste vijf werkdagen voor de passeerdatum in te schrijven in de openbare registers conform artikel 7:3 BW (in situatie 1: ook de verkoper is bevoegd de koopovereenkomst in te laten schrijven!). Daarnaast moet een bepaalde volgorde van passeren en inschrijven van de akten worden aangehouden en moeten afspraken worden gemaakt voor de overboeking van het geld. Onvoorwaardelijke kwijting is dan geen probleem meer.

Overigens realiseert het bestuur zich dat inschrijving niet altijd mogelijk is. Dit kan spelen bij bouwerijen, splitsing in appartementen en verloop van de zes maanden termijn (artikel 7:3 lid 4 en 5 BW).

Aanbeveling

In geval van samenhangende onroerendgoedtransacties op dezelfde dag bij twee notariskantoren beveelt het bestuur van de KNB de volgende werkwijze aan:

1. De koopovereenkomst AB moet minimaal vijf werkdagen voor de datum van passeren zijn ingeschreven in de openbare registers conform artikel 7:3 BW.
Is dit niet het geval, dan kan een betreffende akte slechts worden gepasseerd als vaststaat dat onvoorwaardelijk over de gelden kan worden beschikt (in situatie 1 en 3 zal B de transactie AB moeten voorfinancieren).
2. Als passeervolgorde wordt aangehouden:
in situatie 1 (AB CA): eerst akte AB en daarna akte CA;
in situatie 2 (AB HypB): eerst akte HypB en daarna akte AB;
in situatie 3 (AB BC): eerst akte BC en daarna akte AB.
3. De gelden worden direct na ontvangst door de betreffende notaris nog voor het passeren van de akte met een spoedoverdracht doorgeboekt (vanzelfsprekend alleen voor zover de koopovereenkomst tijdig is ingeschreven).
4. In de situaties 2 (AB HypB) en 3 (AB BC) maken de betreffende notarissen duidelijke afspraken over het tijdstip van het inschrijven van de akten in de openbare registers (de leveringsakte AB moet altijd als eerst worden ingeschreven, dus voor akte HypB resp. BC).
5. De betreffende notarissen maken uitsluitend gebruik van elektronische aanlevering, bijvoorbeeld door middel van Web-Elan, voor de inschrijving in de openbare registers.
6. Deze afspraken zijn vastgelegd overeenkomstig de van toepassing zijnde modelbrief van de KNB.
7. De betreffende notaris zorgt voor doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst middels een machtiging daartoe in de leveringsakte.

Modelbrief

Voor de drie verschillende situaties zijn drie modelbrieven gemaakt.

In situatie 1 wordt de brief gestuurd door notaris AB aan notaris CA die deze voor akkoord retourneert.

In situatie 2 wordt de brief gestuurd door notaris HypB aan notaris AB die deze voor akkoord retourneert.

In situatie 3 wordt de brief gestuurd door notaris BC aan notaris AB die deze voor akkoord retourneert.

Tekstblok leveringsakte

De levering geschiedt ter uitvoering van de koopakte, die is ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op in deel ... nummer.... , zodat deze inschrijving thans waardeloos is.

Verkoper (en koper) machtig(t)(en) de bewaarder van de Dienst de betreffende inschrijving door te halen.

De drie modelbrieven en het tekstblok leveringsakte zijn opgenomen bij de modellen op knb.nl.