

KNB – Position paper speculatieve grondhandel

Het afgelopen half jaar is in de media-aandacht besteed aan speculatieve grondhandel. Dit houdt in dat grondhandelaren opgeknipte landbouwpercelen verkopen aan kleine beleggers, met name consumenten, met de belofte dat er op termijn gebouwd mag worden en het perceel substantieel in waarde zal stijgen. Voor de eigendomsoverdracht van dit soort percelen grond is de tussenkomst van een notaris wettelijk verplicht, voor de koop zelf niet.

In de praktijk voelen veel kopers van dit soort percelen grond zich achteraf misleid als blijkt dat er op die percelen grond toch niet gebouwd mag worden. Maar zolang de koper niet kan bewijzen dat de grondhandelaar valse informatie heeft gegeven, komt die die laatste hier meestal mee weg.

De maatschappelijke kosten van deze misleiding gaan overigens nog verder, aangezien het opknippen van landbouwgronden tot 'postzegelpercelen' deze gronden zo goed als onbruikbaar maakt voor verdere ontwikkeling.

Om misleiding van consumenten tegen te gaan, ziet de KNB de volgende drietrapraket voor zich:

1. Er komt AFM-toezicht en vergunningplicht voor dit soort transacties.
2. Dergelijke vergunningplichtige transacties vereisen een notariële koopovereenkomst.
3. De notaris kan hierdoor misleiding tijdig actief tegengaan.

Voordat de maatregelen worden toegelicht, wordt eerst ingegaan op de juridische context.

Wettelijke situatie en de rol van de notaris

Voor de eigendomsoverdracht van de hiervoor benoemde percelen grond is tussenkomst van een notaris wettelijk verplicht. De notaris is op zijn/haar beurt wettelijk verplicht om zijn/haar medewerking te verlenen aan zo'n overdracht. De koop is immers al gesloten en weigeren om mee te werken aan de eigendomsoverdracht mag de notaris alleen in heel bijzondere omstandigheden. De Wet op het notarisambt zegt hierover: "*De notaris is verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft*" (art. 21 Wet op het notarisambt). Speculeren met grond is in beginsel niet in strijd met het recht of de openbare orde noch dient dat een ongeoorloofd doel (winst maken). In de praktijk is het heel moeilijk voor een notaris om niet mee te werken aan de overdracht van dit soort percelen grond als deze niet in strijd is met het recht of de openbare orde.

Kopers en verkopers hebben wederzijdse verplichtingen t.a.v. relevante informatie over het aan te kopen c.q. te verkopen perceel grond. De verkoper heeft een informatieplicht en de koper een onderzoeksplicht. De notaris heeft de verplichting om na te gaan of verkoper en koper begrijpen welke verplichting zij met elkaar aangaan. Hoewel notarissen een gesloten koop niet zomaar ongedaan kunnen maken, is het gezien het speculatieve karakter van deze transacties belangrijk dat zij kopers goed informeren over wat ze precies gekocht hebben. Daarbij is vooral het rechtstreekse contact met de kopers essentieel. In dit geval zal de notaris de koper wijzen op het speculatieve karakter van de koop en het risico dat hij/zij loopt, omdat niet zeker is of het betreffende perceel inderdaad meer waard wordt. De notaris zal de koper bijvoorbeeld vragen waarom hij/zij denkt dat het perceel vroeg of laat meer waard wordt en of koper bij derden heeft gecontroleerd of de informatie die verkoper heeft gegeven wel klopt. Heeft koper bijvoorbeeld onderzoek gedaan bij de gemeente of het bestemmingsplan van het perceel inderdaad op termijn woningbouw mogelijk maakt? De notaris kan dit toetsen in een persoonlijk gesprek. Hoewel koper wettelijk gezien niet in persoon bij de overdracht van de grond op het kantoor van de notaris aanwezig hoeft te zijn (koper laat zich dan vertegenwoordigen door iemand anders via een zogenoemde volmacht) adviseert de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) notarissen in elk geval rechtstreeks contact te hebben met koper, zowel schriftelijk als mondeling.

Drietrapsraket om misleiding actief tegen te gaan

Om misleiding van consumenten tegen te gaan, stelt de KNB als gezegd de volgende drietrapsraket voor:

1. Er komt AFM-toezicht op dit soort transacties, met andere woorden de transacties worden vergunningplichtig.
2. Dergelijke vergunningplichtige transacties vereisen een notariële koopovereenkomst.
3. De notaris kan hierdoor misleiding tijdig actief tegengaan.

1. Vergunningplicht AFM

Speculatieve grondhandel is eigenlijk een vorm van beleggen. Voor het aanbieden van beleggingsobjecten is een vergunning verplicht. De AFM houdt toezicht op de naleving van deze bepaling. Typische producten die als beleggingsobjecten worden aangeboden zijn kavels landbouwgrond, recreatief vastgoed, teakhoutparticipaties en edelmetaal zoals goud en zilver. Een aanbieder van beleggingsobjecten krijgt vrijstelling van de vergunningplicht indien:

- De aanbieder aan minder dan 100 consumenten aanbiedt; en/of
- Het beleggingsobject dat wordt aangeboden deel uitmaakt van een serie, kleiner dan 20 beleggingsobjecten; en/of
- De investering per beleggingsobject €100.000 of meer is.

De KNB pleit voor het afschaffen van de uitzondering van de vergunningplicht voor dit soort grondtransacties door de AFM.

2. Notariële koopovereenkomst

De volgende stap in het kader van de consumentenbescherming is om, naast de overdracht, ook het opstellen van de koopovereenkomst betreffende dit soort transacties verplicht door de notaris te laten verzorgen. Door de notaris al eerder in het proces te betrekken, kan de notaris de koper tijdig – dus vóór het sluiten van de koopovereenkomst – waarschuwen voor de risico's van dit soort transacties. Potentiële kopers kunnen dan afzien van de koop zonder bijvoorbeeld met een boete opgezadeld te worden.

Extra waarborgen, waar de KNB voorstander van is, betreffen het wettelijk vastleggen van een schriftelijkheidsvereiste voor dergelijke koopovereenkomsten en het invoeren van de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper, welke waarborgen thans ook al gelden voor woningverkoop aan particulieren.

3. Hierdoor kan de notaris misleiding tijdig actief tegengaan

Verplichte notariële betrokkenheid bij het opstellen van de koopovereenkomst geeft de notaris de mogelijkheid om zeker te stellen dat een potentiële koper vooraf beschikt over alle voor de koop relevante informatie. Op deze wijze wordt misleiding actief tegengegaan en is er een optimale consumentenbescherming. Indien een koper die vooraf actief door de notaris geïnformeerd is over alle relevante aspecten toch besluit de koop door te zetten, is dat een bewuste eigen keuze om op deze wijze te speculeren met landbouwgrond.

Slotopmerking

Een verdere suggestie is om keten breed te kijken naar oplossingen om de hiervoor benoemde problematiek met betrekking tot de zogenoemde 'postzegelpercelen' in de toekomst te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan een systeem, waarbij het opsplitsen van dergelijke percelen grond vergunningplichtig is.

Daarnaast zal een verplichting tot uitmeting van het betreffende perceel grond (er wordt dan een perceel grond gevormd met een definitieve kadastrale grens en oppervlakte) vóórdat de koopovereenkomst tot stand komt, zorgen voor meer rechtszekerheid aan de zijde van de consument.¹

¹ Ook zal hierdoor vervuiling van de Basisregistratie Kadaster worden tegengegaan.