

Verplichte
koopakte bij
de notaris?

**KOOP
CONTRACT**

Ard van der Steur is lid van
de VVD Tweede Kamerfractie.
Hij is woordvoerder voor de
Commissie Justitie.

*'Het risico bestaat dat de notaris
iets weet van alles
en van niets genoeg'*

De notaris staat als juridisch deskundige dicht bij de afnemers van zijn diensten. De notaris is de onafhankelijke en objectieve dienstverlener die zonder eigen belang de cliënt(en) bijstaat. Het beeld is dat de notaris van alle markten thuis is. Van familierecht via onroerend goed tot vennootschapsrecht wordt de notaris geacht in staat te zijn deskundig en kwalitatief hoogwaardig juridisch advies te geven. Klopt die gedachte ook met de werkelijkheid? Naar mijn oordeel niet altijd. Ook het notariaat ontkomt niet aan specialisatie in het complexe juridische speelveld anno 2011. Het ligt niet voor de hand dat de notaris nog jaren als allround juridisch adviseur kan blijven functioneren. Het risico bestaat namelijk dat men iets weet van alles en van niets genoeg.

DOORBREKEN BARRIÈRE

Ondertussen staat de ontwikkeling niet stil. Op de grotere kantoren wordt nog maar nauwelijks het familie- of erfrecht bedreven, de boeken 1 en 4 liggen in oude drukken in de kast. De meer regionale notariskantoren bestormen de markt juist met hun expertise op dit gebied, zeker nu de onroerendgoedmarkt zo stroef is. Ik pleit voor specialisatie van het notariaat. Terecht wordt daarbij vaak opgemerkt dat de individuele ministerieplicht daaraan in de weg staat. Die barrière moet dan ook worden doorbroken.

Ik vind dat de individuele ministerieplicht moet worden afgeschaft en dat een beroepsgroepbrede ministerieplicht moet ontstaan. Het Nederlandse notariaat garandeert dat al het denkbare werk professioneel en kwalitatief hoogwaardig zal worden gedaan. Daarvoor zal artikel 21 van de Notariswet moeten worden veranderd en zal ook binnen de KNB een verordening moeten worden opgesteld die in het uiterste geval een toewijzing van een notaris regelt. Marktwerking binnen het notariaat krijgt hiermee nog meer kans. Individuele notaris laat zien waar je hart, je meerwaarde en deskundigheid ligt als onderdeel van een door-dachte marketingstrategie!

VRIJE KEUS

Hieruit vloeit voort dat een verplichte notariële koopovereenkomst voor onroerend goed misschien aardig klinkt maar voorsnog minder wenselijk is. Naast het feit dat consumenten vrij moeten zijn om hun keus te maken, zullen er immers notarissen zijn die daar geen verstand van (willen) hebben. Dat zou anders kunnen zijn als blijkt dat zonder assistentie van de notaris problemen ontstaan bij de vaststelling van de identiteit van koper en verkoper, of de juridische risico's stelselmatig onvoldoende bekend zijn. Denkbaar is ook nog dat de bedenktijd wordt verlengd, bijvoorbeeld om ABC-transacties te voorkomen.

MEERWAARDE BEWIJZEN

Door de verbeterde marktwerking is het mogelijk dat een notariskantoor zich, zodra dat weer commercieel aantrekkelijk is, exclusief richt op de vastgoedmarkt en de meerwaarde bewijst van betrokkenheid van de notaris ten opzichte van makelaars en andere adviseurs. Roep van de daken dat het voordelen biedt om vroegtijdig door een notaris te worden bijgestaan bij de koop en verkoop van onroerend goed. Dat moet dan wel een notaris zijn die bij voorkeur ook bouwkundig goed onderlegd is en weet waar 'Abraham in vastgoed de mosterd haalt'. Een notaris die ervoor zorgt dat de koper objectief en volledig geïnformeerd is en alle risico's kent. Een notaris dus die door eigen kracht de meerwaarde bewijst van zijn betrokkenheid. Een notaris waar je niet zonder moet willen contracteren. Een notaris van de 21e eeuw. ■

Voor- en nadelen volgens de VVD van de verplichte koopakte bij de notaris:

- ⊕ Als, zonder tussenkomst van de notaris, er problemen ontstaan bij vaststelling van de identiteit van partijen of juridische risico's onvoldoende bekend zijn
- ⊖ Consumenten moeten vrij zijn om keuzes te maken
- Er zullen notarissen zijn die geen verstand (willen) hebben van de notariële koopovereenkomst