

NASCHRIFT

I. Inleiding

Wij zijn zeer verheugd te zien dat Louwman en Vos gehoor hebben gegeven aan onze oproep tot discussie. Hun reactie “Waarom terstond inschrijven geen gevolgen heeft voor uitbetaling derdengelden” doet op heldere wijze verslag van de feitelijke procedure die een ter inschrijving aangeboden stuk doorloopt binnen de muren van het Kadaster. Alhoewel de titel van hun bijdrage anders doet vermoeden, lijken Louwman en Vos de mening te zijn toegedaan dat door invoering van ‘Terstond Inschrijven’ de notaris eerder gehouden is om derdengelden uit te betalen dan daarvoor en lijken zij derhalve de door Storm verwoorde opvatting van het bestuur van de KNB te delen.

Graag reageren wij nog even kort op enkele onderdelen van hun bijdrage.

II. Argwaan

Louwman en Vos schrijven dat er rond het onderwerp inschrijving en bijwerking van de registratie veel misverstanden bestaan. Dat zijn wij met hen eens¹ en wij achten hun toelichting op de verschillende procedures en de in de praktijk gebruikte terminologie dan ook zeer waardevol. Met een aantal onderdelen van de reactie van Louwman en Vos zijn wij het echter oneens.

Zo maken zij uit ons artikel op, dat wij vrezen dat notarissen zich *vergissen* in het rechtsgevolg van de inschrijving van hun akte. Dat is echter een misvatting. Zoals we uitgebreid toelichten in ons artikel, kunnen notarissen eenvoudigweg niet *zeker zijn* van het rechtsgevolg dat intreedt na inschrijving van de akte. Voor de notaris overigens niets nieuws onder de zon, vroeger was om die reden op de meeste kantoren de zogenaamde ‘vierde recherche’ of ‘slotrecherche’, waarbij aan de hand van een kadastrale en hypothecaire recherche werd gecontroleerd of de ter inschrijving aangeboden akte inderdaad het rechtsgevolg had dat de partijen voor ogen stond, een standaard onderdeel van de praktijk. Louwman en Vos lijken zelf ook te onderkennen dat na inschrijving het intreden van het rechtsgevolg niet vaststaat. In hun reactie schrijven zij:

“Van kunstfouten en rechten van derden die het beoogde rechtsgevolg *frustreren* zal bij een toename van het gebruik van stylesheets *steeds minder* sprake hoeven te zijn”² (cursiveringen HB en LWK).

III. Redder in nood

Op basis van de beleidsregel aangaande het tijdstip van uitbetaling van gelden, dient de notaris te wachten met uitbetalen van gelden tot het moment waarop hij heeft geconstateerd dat zijn akte het beoogde rechtsgevolg heeft. Hij dient zich hiervoor ten volle in te spannen en

moet allereerst, zoals ook Storm terecht betoogt, op zijn eigen oordeel kunnen vertrouwen. De notaris is echter ook mens en maakt fouten. Hij doet er derhalve verstandig aan om geen onnodige risico’s te nemen en waar mogelijk gebruik te maken van controles door anderen.

Op grond van het bepaalde in wet- en regelgeving³ dient de bewaarder voor bijwerking van de registratie zorg te dragen en daarbij de nodige inhoudelijke controles uit te voeren. In ons artikel betogen wij, dat de notaris de beleidsregel correct naleeft door te wachten met het uitbetalen van derdengelden totdat hij het BVI heeft ontvangen en hij daarnaast, op basis van de hem via de kadastrale en hypothecaire recherche blijken de gegevens, heeft vastgesteld dat de ingeschreven akte het beoogde effect heeft. Uiteraard bedenken we daarbij dat de bewaarder bij de controle en bijwerking van de registratie ook fouten maakt.⁴ De rol van “redder in nood” zien we dan ook absoluut niet voor hem weggelegd, laat staan dat wij denken aan een positief stelsel⁵ waarbij de bewaarder “beslist over het al dan niet intreden van het rechtsgevolg”. Het is echter wel een gegeven, dat twee meer zien dan één. Om die reden zijn wij van mening dat bij het uitbetalen van derdengelden eenvoudig kan worden aangesloten bij de controle door de bewaarder, die hij immers op basis van wet- en regelgeving toch moet uitvoeren.

IV. Tot slot: motieven

Kortom, we hebben dus geen “argwaan tegen het nieuwe proces tot registratie van akten”. Wij stellen slechts vast dat er zekere risico’s verbonden zijn aan het eerder uitbetalen van derdengelden terwijl de aangeboden akten inhoudelijk minder uitvoerig getoetst worden voordat een BVI wordt afgegeven. Het bewust aanvaarden van deze risico’s strookt naar ons idee niet met de essentie van het notarisambt. Naar ons idee kunnen ontwikkelingen als het “Stylesheet-systeem” en het “*Watchdog*-systeem” in combinatie met signaleringen door het Kadaster in de toekomst evenwel rechtvaardigen dat de beleidsregel wordt aangepast.

Louwman en Vos schrijven over “derden” die het vasthouden van gelden uit “minder nobele motieven dan die van rechtszekerheid” zullen verklaren. Deze derden hebben echter uit het oog verloren dat de notaris met oog op de ordening van het (civielrechtelijke) rechtsverkeer een specifieke functie heeft toebedeeld gekregen, namelijk het

1. Het is naar ons idee echter niet zo, dat wij in onze bijdrage, onder IV, het begrip ‘flattering’ onjuist uitleggen, zoals Louwman en Vos beweren.
2. Een van de redenen overigens waarom wij in een eerder artikel hebben gepleit voor een verplichte digitale inschrijving.
3. Zie bijvoorbeeld het bepaalde in de Kadasterwet.
4. Om die reden is het naar ons idee absoluut geen overbodige luxe om de voormelde slotrecherche weer onderdeel te maken van de kantoorpraktijk.
5. Anders dan de positieve elementen die ons recht nu al kent.

bevorderen van de rechtszekerheid.⁶ In dat kader raden wij hen aan om ook eens een verfrissende blik over de landsgrenzen te werpen.

Overigens is het vasthouden van gelden voor de notaris minder lucratief dan de door Louwman en Vos aangehaalde “derden” veronderstellen. De rente die is opgebouwd over aan partijen toekomende gelden wordt zo spoedig mogelijk na de transactie aan hen uitbetaald.

Tot slot vragen we ons nog af waarop Louwman en Vos hun stelling baseren, aangezien de bedoelde “derden” indertijd weinig van zich hebben laten horen, toen als gevolg van de invoering van de beleidsregel aangaande het tijdstip van uitbetaling van gelden in sommige gevallen

plotseling een dag langer op de gelden gewacht moest worden.

Al met al blijven dus voor het vasthouden van derden-gelden geen motieven over die het daglicht niet kunnen verdragen. Van een schuldig hart zijn wij ons dan ook niet bewust.

Mr. H.M.I.Th. Breedveld

Mr. L.W. Kelterman

6. Zie B.C.M. Waaijer, *De Notariswet*, Deventer: Kluwer 2003, p. 15.