

Waarom moet een notaris recherches doen?

Een notaris is bij een akte betrokken in het kader van de rechtszekerheid. Daarom raadpleegt een notaris voorafgaande aan het tekenen van de akte en vaak ook bij binnenkomst van de akte diverse registers. Zo weet een notaris of iemand failliet is, of er een bewind is ingesteld en of iemand wel daadwerkelijk eigenaar is van een woning die hij heeft verkocht.

ONDERZOEKSP LICHT EN TOEZICHT FINANCIËLE AFWIKKELING (verordening beroeps- en gedragsregels 2011)

1. Bij de levering van registergoederen en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die registergoederen stelt de notaris een zodanig onderzoek in dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat. Eenzelfde verplichting rust op de notaris bij de levering van aandelen op naam en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die aandelen.
2. De notaris neemt in de akte de gegevens op die voor de rechtstoestand van belang zijn. Hij ziet erop toe dat de koper het verkochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken.
3. De notaris ziet toe op de juiste financiële afwikkeling.

Het onderzoek naar de rechtstoestand van registergoederen in verband met de overdracht daarvan (en de vestiging van beperkte rechten daarop) is een van de kerntaken van het notariaat. Ditzelfde geldt bij de levering van aandelen op naam en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die aandelen. Voor de overdracht van registergoederen moet de notaris de openbare registers op zodanige wijze en tijdstippen raadplegen dat de koper verkrijgt waarop hij recht heeft. Lid 2 verplicht de notaris ook de uitkomst van het door hem gehouden onderzoek, bijvoorbeeld de aanwezigheid van erfdienstbaarheden of kettingbedingen, in de akte op te nemen, met eventuele aanhechting als bijlage aan de akte. De notaris is verplicht partijen voor te lichten wanneer omtrent de rechtstoestand onzekerheid bestaat. Gezien de taak die de notaris door de wet is toebedeeld bij het rechtsverkeer in registergoederen zal hij niet aan de overdracht van een registergoed kunnen meewerken wanneer hij niet in de gelegenheid is gesteld naar de rechtstoestand daarvan een onderzoek in te stellen. Zie hierover ook artikel 3 van deze verordening.

De notaris vervult ook een belangrijke rol bij de financiële afwikkeling van transacties in registergoederen. Artikel 7:26 BW bepaalt dat op het moment van het ondertekenen van de akte van levering het verschuldigde "ten minste uit de macht van de koper" moet zijn gebracht en na de inschrijving in de openbare registers pas "in de macht van de verkoper" behoeft te worden gebracht. In het verlengde daarvan is het de taak van de notaris er op toe te zien dat de verkoper ook daadwerkelijk de koopsom ontvangt. Dit zal gewoonlijk betekenen dat de koopsom door of vanwege de koper voor het passeren van de akte van levering op de bijzondere rekening als bedoeld in artikel 25 WNA is gestort (hetgeen door de bank waarbij de rekening wordt gehouden is bevestigd) zodat de verkoper daarover na regelmatige voltooiing van de overdracht kan beschikken. Rustte op het verkochte een hypotheek en/of beslag, dan zal de notaris in het

algemeen op grond van de tussen hem en de verkoper bestaande rechtsverhouding gerechtigd zijn tot aflossing van de hypothecaire geldlening en/of het beslag over te gaan.

Bij bepaalde transacties wordt de notaris regelmatig geconfronteerd met de situatie waarin partijen zijn overeengekomen de betaling van de koopsom buiten de notaris om te laten plaatsvinden. Voorbeelden zijn leveringen binnen een concern of in familierelaties. Te allen tijde zal de notaris dan door het stellen van vragen en het geven van de nodige voorlichting over de gevolgen van een andere dan de gebruikelijke handelwijze, zich ervan moeten overtuigen dat partijen zich terdege van de risico's bewust zijn. Het bestuur kan bij reglement de verplichting tot onderzoek als bedoeld in de eerste zin van lid 1 nader vaststellen. Het bestuur heeft een Beleidsregel tijdstip uitbetaling van gelden vastgesteld, waarin is bepaald wanneer de notaris gelden, die in verband met de levering van een registergoed en de vestiging van een beperkt recht daarop, mag uitbetalen.

(Toelichting van 22 juni 2011)

Bron: KNB

REGLEMENT RECHERCHEREN REGISTERGOEDEREN

Het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie;

Overwegende dat het gewenst is een reglement vast te stellen met betrekking tot het rechercheren in het Centraal Insolventieregister, het Curateleregister

en Handelsregister;

Gelet op artikel 61 en 89 van de Wet op het notarisambt;

Gelet op artikel 11 en artikel 20 van de Verordening Beroeps- en Gedragsregels 2011;

Gehoord de ledenraad;

Stelt de navolgende reglement vast;

Reglement van het bestuur van de KNB van 14 juli 2010, inw. tr. 1 oktober 2010, en aangepast op 25 januari 2012.

In dit reglement wordt de researchplicht van de notaris bij het Kadaster uitgebreid met een recherche in het C IR, het Curateleregister en het Handelsregister. De ledenraad heeft er voor gekozen de narecherche in het C IR en het Curateleregister te koppelen aan de narecherche bij het Kadaster zoals die krachtens de Beleidsregel tijdstip uitbetaling van gelden dient te worden uitgevoerd.

De Beleidsregel tijdstip uitbetaling van gelden en het Reglement rechercheren registergoederen tezamen brengen mee dat in de praktijk bij de levering van een registergoed en de vestiging van een beperkt recht daarop voor wat betreft de *narecherche* de volgende werkwijze dient te worden gevolgd.

Toepassen indien de koper niet wordt beschermd door een ingeschreven koopovereenkomst:

1. Bied het afschrift van de akte ter inschrijving aan bij het Kadaster.
2. Wacht op het Bewijs van Inschrijving (BV I) van het Kadaster.
3. Ga na op welk tijdstip de akte is ingeschreven. Dit staat vermeld op het Bewijs van Ontvangst (BV O) van het Kadaster.
4. Wacht tot minimaal 9.00 uur van de werkdag na het tijdstip van inschrijving dat op het BV O staat; het Kadaster heeft dan in beginsel de signaleringen van de inschrijvingen tot en met het tijdstip van inschrijving dat op het BV O staat, verwerkt. (Of het Kadaster daadwerkelijk 'bij' is met de verwerking van stukken, kan worden gecontroleerd aan de hand van het scherm 'datum-informatie' in Kadaster-online.)
5. Doe na het sub 4 genoemde tijdstip een *narecherche* bij het Kadaster in de registers hypotheken 3 en 4: controleer of op het opgegeven tijdstip van inschrijving (zie BV O en/of BV I) geen andere inschrijvingen (koop, beperkte rechten, andere levering, beslag) zijn gedaan die aan de levering in de weg staan.
6. Doe na het sub 4 genoemde tijdstip een *narecherche* in het CIR: controleer of partijen niet in staat van insolventie verkeerden op de dag van inschrijving bij het kadaster.
7. Doe na het sub 4 genoemde tijdstip een *narecherche* in het Curateleregister: controleer of partijen op de dag van het sluiten van de koop en/of de dag van passeren van de akte niet onder curatele waren gesteld.
8. Indien uit de *narecherche* geen bijzonderheden blijken, kan de koopsom worden uitbetaald.

Toepassen indien de koper wel wordt beschermd door een ingeschreven koopovereenkomst:

1. Bied het afschrift van de akte ter inschrijving aan bij het Kadaster.
2. Wacht op het Bewijs van Inschrijving (BV I) van het Kadaster.
3. Doe een *narecherche* in de registers hypotheken 3 en 4 en controleer of nog onverwachte inschrijvingen zijn gedaan die niet tegen de koper ingeroepen kunnen worden, maar nog wel doorgehaald moeten worden. Eventueel kan voor deze doorhalingen een bedrag in depot worden gehouden.
4. Doe een *narecherche* in het CIR: controleer of partijen niet in staat van insolventie verkeerden op de dag van inschrijving bij het kadaster (nu krachtens art. 7:3 aanhef en sub g BW de insolventie niet tegen de koper kan worden ingeroepen, is de curator/ bewindvoerder volgens de heersende leer verplicht mee te werken aan de levering).
5. Doe een *narecherche* in het Curateleregister: controleer of partijen op de dag van het sluiten van de koop en/of de dag van het passeren van de akte niet onder curatele waren gesteld.

6. Indien uit de narecherche geen bijzonderheden blijken, kan worden uitbetaald.

Aangetekend zij dat narecherche in het CIR en het Curateleregister op het thans voorgeschreven moment geen volledige zekerheid biedt omtrent een tussentijdse insolventie of ondercuratelestelling. Dit vindt zijn oorzaak in het feit het CIR dagelijks in de loop van de dag wordt bijgewerkt met uitspraken die een of twee werkdagen voordien zijn gedaan, en tussen het uitspreken van een ondercuratelestelling en de verwerking van de uitspraak in het Curateleregister minimaal een à twee weken verstrijkt. Bovendien blijkt momenteel ten aanzien van beide registers achterstand te bestaan bij het verwerken van uitspraken.

Narecherche in het Handelsregister is, gelet op de derdenbescherming van art. 25 Handelsregisterwet, niet noodzakelijk. In verband met een eventuele aansprakelijkstelling dient de notaris de prints van alle voorgeschreven reches in het CIR, het Curateleregister en het Handelsregister in zijn dossier te bewaren. De KNB onderzoekt of het mogelijk is via aangepaste programmatuur het recherchen te vergemakkelijken.

Aanbeveling

Het bestuur beveelt aan dat de notaris ook bij andere goederenrechtelijke rechtshandelingen waarbij hij wordt betrokken, waaronder de levering van aandelen op naam en de vestiging en levering van beperkte rechten op die aandelen, in het CIR, het Handelsregister en, indien bij de akte ook een natuurlijk persoon is betrokken, in het Curateleregister te recherchen.

Artikel 1

Bij levering van een registergoed en vestiging van een beperkt recht daarop dient de notaris te recherchen in het Centraal Insolventie Register (CIR). De notaris raadpleegt het CIR bij de eerste recherche, de herrecherche en de narecherche.

Artikel 2

Bij levering van een registergoed en vestiging van een beperkt recht daarop dient de notaris te recherchen in het Curateleregister. De notaris raadpleegt het Curateleregister bij de eerste recherche, de herrecherche en de narecherche. Indien bij de akte geen natuurlijke personen partij zijn, blijft de recherche in het Curateleregister achterwege.

Artikel 3

Bij levering van een registergoed en vestiging van een beperkt recht daarop dient de notaris te recherchen in het Handelsregister. De notaris raadpleegt het Handelsregister bij de recherche en de herrecherche. Indien bij de akte geen ondernemingen of rechtspersonen partij zijn, blijft de recherche in het Handelsregister achterwege.

Artikel 4

Dit reglement kan worden aangehaald als: Reglement recherchen registergoederen.

Artikel 5

Dit reglement treedt in werking op 1 oktober 2010.

Bron: KNB