

Tijdstip van uitbetaling van gelden in de onroerend goed praktijk

Bij levering van een registergoed en vestiging van een hypotheek daarop dient de notaris te wachten met het uitbetalen van de gelden die in dat verband in handen van de notaris zijn gestort totdat uit de narecherche in de openbare registers is gebleken dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:38 BW (De Vormerkung) aan de transactie in de weg kunnen staan.

Beleidsregel vastgesteld door het bestuur van de KNB, gepubliceerd op 2 juni 2006 en uitgebreid bij besluit van het bestuur van 12 december 2007, gepubliceerd op 18 december 2007.

Gebruikelijk is dat de koper van een registergoed de koopsom in handen van de notaris stort. Bij een levering van een registergoed plegen verkoper en koper met elkaar overeen te komen dat de levering vrij van hypotheek en beslagen plaats zal vinden. Volgens het arrest van de Hoge Raad van 30 januari 1981, NJ 1982, 56 (Baarns beslag) mag de notaris in dat geval de tegenprestatie van de koper pas ter beschikking stellen van diens wederpartij nadat hij heeft gecontroleerd dat de levering inderdaad vrij van hypotheek en beslagen heeft plaatsgevonden. Een correcte narecherche zal moeten uitwijzen of hieraan is voldaan.

Wanneer de notaris kan uitbetalen, hangt dus af van het tijdstip waarop de narecherche een actueel beeld geeft van hypotheek en beslagen die aan de koper kunnen worden tegengeworpen. Dit tijdstip hangt af van de snelheid waarmee het Kadaster aangeboden hypotheek en beslagen signaleert. De notaris dient de termijn af te wachten die het Kadaster daarvoor maximaal nodig heeft.

Het Kadaster geeft aan niet vóór 9.00 uur van de eerstvolgende werkdag na aanbidding van een afschrift van een hypotheekakte zekerheid te kunnen geven dat het betreffende afschrift wordt gesignaleerd. Beslagen worden gedurende de openingstijden van het Kadaster binnen 1 ½ uur verwerkt. Dat betekent dat de narecherche pas na het verstrijken van het laatste van deze twee tijdstippen een betrouwbaar beeld geeft. Een en ander geldt mutatis mutandis voor de vestiging van beperkte rechten op een registergoed.

(Toelichting 2 juni 2006)

De huidige beleidsregel is in beperkte mate uitgebreid. Recherche moet niet alleen plaatsvinden in Register hypotheek 3 maar ook in hypotheek 4.

Deze uitbreiding van de rechercheplicht betekent dat de notaris ook rechercheert op onbekende inschrijvingen in dat register. Deze regel betekent dat de notaris na het bewijs van ontvangst in Register hypotheek 3 rechercheert op onbekende beslagen en hypothecaire inschrijvingen. Hierdoor wordt onderkend of een verkoper de onroerende zaak diezelfde dag reeds aan een ander heeft overgedragen dan wel Vormerkung door een andere koper heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de notaris na bewijs van ontvangst en na recherche in beide registers kan uitbetalen.

(Toelichting 18 december 2007), Bron: KNB