

VORMERKUNG, BESLAG EN DE NOTARIS

*Bescherming van kopers van registergoederen bij
inschrijving van de koop*



Bijlagen

Naam: Stefan Veenenberg
Opleiding: Juridische Hogeschool Avans - Fontys, Tilburg
Studentnummer: 2039535
Periode: September 2014 – Januari 2015

Bijlage 1:

Naam afstudeerder:	De heer S. Veenenberg
Onderwijsinstantie:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys, 's-Hertogenbosch/Tilburg

Naam:	De heer/mevrouw (doorhalen wat niet van toepassing is)
Werkgever:	
Functie:	Notaris/kandidaat-notaris (doorhalen wat niet van toepassing is)

Onderwerp
Inschrijving koopakte en advisering inschrijving door de (kandidaat-)notaris

Probleembeschrijving
Onder vigeur van het huidige art. 7:3 BW kan een beslag op de koopsom door een derde de werking van de <i>Vormerkung</i> doorkruisen. Inschrijving van de koopakte beoogt de koper van een registergoed te beschermen tegen wanprestatie van de verkoper, beslaglegging, onderbewindstelling van de verkoper en tegen een faillissement van de verkoper. Door de koopakte in te schrijven in de openbare registers wordt de naam van de koper openbaar, waardoor een derde vervolgens beslag kan leggen op de koopsom. Het gevolg van dit beslag is dat de overdracht van het registergoed wordt geblokkeerd. Doordat inschrijving van de koopakte derdenbeslag op de koopsom mogelijk maakt, is het voor notarissen onduidelijk in welke gevallen het zinvol is om kopers te adviseren de koopakte in te schrijven. Voor sommige notarissen is dit aanleiding om kopers af te raden de koopakte in te schrijven.

Vragen:

Vraag 1: Adviseert u kopers van registergoederen om de koopakte in te schrijven in de openbare registers?	
Ja	Nee

Vraag 2: Ervaart u problemen met toepassing van art. 7:3 BW?	
Ja	Nee

Vraag 3: Indien u problemen ervaart. Welke problemen ervaart u met toepassing van art. 7:3 BW?

Indien u inschrijving van de koopakte adviseert

Vraag 4: In welke gevallen adviseert u kopers van registergoederen om de koopakte in te schrijven?

Vraag 5: Wijst u kopers (die u verzoeken om de koopakte in te schrijven) op het risico dat een derde beslag kan leggen op de koopsom?	
Ja	Nee

Indien u inschrijving van de koopakte niet adviseert

Vraag 6: Raadt u op voorhand kopers af om de koopakte in te schrijven in de openbare registers?	
Ja	Nee

Vraag 7: Motiveert u ook waarom u inschrijving van de koopakte niet aanbeveelt?	
Ja	Nee

Overige vragen:

Vraag 8: Hoe vaak komt het voor dat u namens een koper de koopakte inschrijft?				
1x per maand	2x per maand	3x per maand	4x per maand	> 4x per maand

Vraag 9: Is het wel eens voorgekomen dat een derde beslag heeft laten leggen onder u (als notaris) op de koopsom?	
Ja	Nee

Vraag 10: Hoe vaak heeft een koper (vanaf 2003) beslag gelegd onder u (als notaris) op de koopsom?				
1x	2x	3x	4x	> 4x

Vraag 11: Is het wel eens voorgekomen dat een derde beslag heeft laten leggen onder een koper op de koopsom?	
Ja	Nee

Vraag 12: Hoe vaak heeft een koper (vanaf 2003) beslag gelegd onder een koper op de koopsom?				
1x	2x	3x	4x	> 4x

Vraag 13: Bent u eens door een koper aansprakelijk gesteld na derdenbeslag als gevolg van inschrijving van de koopakte?	
Ja	Nee

Vraag 14: Hoe vaak bent u aansprakelijk gesteld door een koper naar aanleiding van het advies om de koopakte in te schrijven?	
1x	> 1x

Vraag 15: Bent u op de hoogte van het <i>Wetsvoorstel verbeterde werking Vormerkung</i> ?	
Ja	Nee

Vraag 16: Wat verwacht u van het <i>Wetsvoorstel verbeterde werking Vormerkung</i> ?	

Vraag 17: Bent u voornemens anders te gaan adviseren na het van kracht worden van bovengenoemde wetswijziging?	
Ja	Nee

Vraag 18: Hoe verwacht u kopers onder toekomstig recht te adviseren?	
Koopakte inschrijven	Koopakte niet inschrijven