

Weer een foutje in het koopcontract. Weer niet bedankt.



*Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Een tijd terug heb ik in een [column](#) geschreven over een notaris die in de koopovereenkomst een regeling inzake driedagen bedenktijd had opgenomen terwijl het om een zakelijk pand ging. Waarschijnlijk een domme fout (verkeerde modelkoopcontract gepakt ?), maar naar ik veronderstel één met een kostbaar staartje voor de notaris. Ik kan mij niet voorstellen dat de verkoper de notaris in die zaak niet aansprakelijk heeft gesteld voor geleden schade.

In de laatste alinea deed ik een suggestie dat makelaars en hun beroepsorganisaties mee moeten gaan met de wens van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) om koopcontracten alleen door notarissen te laten opstellen. Dat was cynisch bedoeld omdat een argument van de KNB nou net is dat de notaris beschikt over meer juridische kennis om problemen te voorkomen. En dat argument bleek in de geschetste situatie juist helemaal niet op te gaan.

Op 31 augustus 2011 heeft de rechtbank in Roermond weer een opmerkelijke [zaak](#) behandeld over een koopcontract opgesteld op een notariskantoor. Ook hier is een kostbare fout gemaakt en gaat het weer over een zakelijk object.

Ik wil je graag even de Limburgse situatie schetsen. Een ondernemer heeft een bedrijfspand en dat wordt verkocht. Op een notariskantoor wordt het koopcontract (dus nog niet de akte van levering) opgemaakt door een notaris-klerk. In het contract wordt niets afgesproken over de zogeheten BTW-herziening.

Zoals je weet mag een ondernemer de BTW die in rekening is gebracht bij de bouw aftrekken van de BTW aangifte van (simpel gezegd) het jaar van oplevering. Maar als het pand dan verkocht wordt binnen 10 jaar wordt deze aftrek herzien. Wordt bijvoorbeeld in jaar 6 verkocht en geleverd, dan zal de fiscus de afgetrokken BTW voor de resterende jaren herzien, oftewel de verkoper mag/moet $4/10^e$ van de afgetrokken BTW alsnog afdragen.

Om dat te voorkomen wordt meestal afgesproken tussen koper en verkoper dat er ge-opteerd wordt voor levering met BTW. Deze wordt meestal verlegd zodat de koper alleen de 6% overdrachtsbelasting hoeft te voldoen en de eigenlijk te betalen (en ook weer af te trekken) BTW niet echt hoeft te worden overgeboekt aan de fiscus.

De notaris-klerk was kennelijk vergeten om dit vraagstuk aan de orde te stellen en heeft daarover niets opgenomen in de koopovereenkomst. Uiteindelijk was de situatie zo dat de koper niet alsnog wilde opteren voor BTW-belaste levering en de verkoper een naheffing kreeg van de fiscus omdat 10/10 van de gefactureerde BTW was afgetrokken in het jaar van oplevering van de nieuwbouw en die binnen 10 jaar werd doorverkocht en geleverd.

De verkoper heeft de notaris aansprakelijk gesteld en de notaris kreeg van de Rechtbank Roermond te horen dat de notaris een zorgplicht heeft om zo goed mogelijk werk te leveren. De rechtbank oordeelde verder dat hieraan ook voldaan moest zijn als het gaat om werkzaamheden die weliswaar niet tot het verplichte werk van een notaris horen, maar ook voor werk dat in het verlengde daarvan ligt. De conclusie van de rechtbank: de notaris is in deze zaak aansprakelijk voor de schade van de verkoper. Kennelijk is het normaal dat een notaris ook van deze fiscale problematiek van BTW-herziening en opteren op de hoogte is. En in het verlengde daarvan dat de notaris er voor moet zorgen dat voldoende (juridisch) geschoold personeel het werk doet als de notaris het niet zelf doet.

Overigens is de zorgplicht van de notaris geen garantie-verplichting. Hierover heb ik al eens een [column](#) geschreven voor De Telegraaf.

Ik trek uit deze uitspraak en degene die ik in mijn eerdere column heb behandeld de conclusie dat het zowel voor makelaars als notarissen belangrijk is om (koop)akten goed te (laten) controleren voordat er getekend wordt. Een fout is zo gemaakt, maar kan je veel geld kosten. Misschien moeten we allemaal een vier-ogen-systeem invoeren op onze kantoren.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

