

VORMERKUNG AANGEPAST, PROBLEEM OPGELOST ?



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

Dit jaar worden er verkiezingen gehouden voor de gemeenteraad. Of je al dan niet gebruik maakt van dit democratisch recht is een keuze aan jou als burger. Ook als financieel adviseur heb je het recht om je stem te laten horen. Maar dan door je deskundige [mening](#) te geven over het wetsvoorstel inzake wijziging van de Vormerkung. (www.internetconsultatie.nl/vormerkung)

Vormerkung is de term die gebruikt wordt voor de inschrijving van het (voorlopig) koopcontract in de registers van het Kadaster. Daarmee wordt nog niet de eigendom van de woning (of andere onroerende zaak) overgedragen. Eerst moet nog de akte van levering worden opgesteld en gepasseerd door de notaris en verwerkt worden door het Kadaster.

Deze Vormerkung is een paar jaar geleden onder meer ingevoerd om er voor te zorgen dat crediteuren van de verkoper de levering niet kunnen frustreren door vóór de juridische levering beslag te leggen op het verkochte object. Gedurende een periode van zes maanden na de Vormerkung kleven in deze periode gelegde beslagen niet aan het pand, althans voor zover het koper en verkoper betreft.

Het is dus niet zo dat het beslag niet werkt of effectief is, maar gedurende de aangegeven periode rust er als het ware een Teflon-laagje op de woning. Deze laag lost echter na ommekomst van die termijn op.

Probleem onder de huidige Vormerkung en de voorgestelde oplossing

Die bedoeling van de Vormerkung komt echter niet volledig tot zijn recht. De

schuldeisers van de verkoper kunnen de levering toch dwarsbomen door beslag te leggen. Maar dan niet op de verkochte woning, maar op hetgeen de koper onder zich houdt voor de verkoper. Simpel gezegd: de koopsom die de koper nog moet betalen. Dit is het gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Vormerkung heeft de wetgever een regeling opgenomen dat de crediteuren geen beslag meer kunnen leggen op de (nog te betalen) koopsom bij de koper, waardoor de levering kan doorgaan.

Onder de huidige regeling kan het zijn dat de verkoper er voor kiest om juist niet over te gaan tot Vormerkung. Hierdoor krijgen de schuldeisers namelijk alle informatie over de koper op een presenteerblaadje geserveerd. Beslag leggen onder de koper is dan heel eenvoudig.

In het wetsvoorstel is dat probleem geëlimineerd en is het juist aan te raden om over te gaan tot Vormerkung. Weliswaar kunnen de crediteuren nog steeds eenvoudig de personalia van de koper achterhalen door inzage te nemen bij het Kadaster, maar er kan geen beslag meer gelegd worden op de (nog te betalen) koopsom.

Kanttekening bij het voorstel van notarissen

De schuldeisers van de verkoper hebben en houden de mogelijkheid om beslag te leggen op dat wat de notaris onder zich houdt voor de verkoper. Kort door de bocht is dat de koopsom zodra de akte van levering getekend is en door het Kadaster is verwerkt. Tot dat moment houdt de notaris het geld nog voor de verkoper.

Ook dit beslag onder de notaris kan de levering frustreren omdat de notaris dan dat geld niet zou kunnen gebruiken om een hypothecaire schuldeiser, die een eerder recht heeft dan de beslaglegger, af te lossen. De rechters hebben onderling afgesproken dat zij geen verlov verlenen voor beslag op de gehele koopsom die op de rekening Derdengelden staat, maar alleen op het surplus. Dat is de koopsom na aftrek van de aflossing van de hypotheekschuld. Alleen is dat geen wettelijke regeling, dus als de rechter verlov tot beslaglegging bij de notaris verleent en niet expliciet wordt vermeld dat het alleen het surplus betreft, dan ontstaat onduidelijkheid. Dat kan aanleiding zijn voor de notaris om het zekere voor het onzekere te nemen en de akte niet te passeren.

In het wetsvoorstel tot aanpassing van de Vormerkung is helaas ook niet met zoveel woorden vermeld dat het beslag onder de notaris alleen mogelijk is op het surplus. Notarissen zullen de wetgever hierop wijzen en vragen om dat duidelijk te vermelden in de wet. In een zorgvuldig wetgevings-proces biedt consultatie vooraf de mogelijkheid om dit soort zaken te signaleren en indien gewenst alsnog correct te formuleren in de aan te nemen wet.

Mocht jij als financieel adviseur het idee hebben dat er zaken niet of niet goed geregeld zijn onder de (huidige of voorgestelde) Vormerkung, laat dat dan weten op de voormelde site.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

