

MASTER'S THESIS

Digitaal notariaat

Wat betekent het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten voor de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen?

Lamkin, D.J.P.M.

Award date:
2022

Awarding institution:
Department of Private Law

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain.
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

pure-support@ou.nl

providing details and we will investigate your claim.

Downloaded from <https://research.ou.nl/> on date: 25. Sep. 2023

Open Universiteit
www.ou.nl





DIGITAAL NOTARIAAT

Wat betekent het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten voor de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen?

Naam:	Mw. Denise J.P.M. Lamkin
Studentnummer:	852086522
Begeleider:	Mw. mr. dr. A.C. Ramautar
Examinator:	Mw. mr. dr. M. Reumers
Datum:	2 mei 2022
Aantal woorden:	13.999

Open Universiteit Nederland
Master Rechtsgeleerdheid
RM9906

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterscriptie waarmee een einde is gekomen aan mijn master Rechtsgeleerdheid aan de Open Universiteit. Graag wil ik dan ook eenieder bedanken die heeft bijgedragen aan een succesvolle afronding van mijn studie. In het bijzonder mevrouw mr.dr. A.C. Ramautar voor haar uiterst vriendelijke en positieve wijze van begeleiding en ondersteuning tijdens deze afstudeerperiode. Haar zeer waardevolle feedback heeft mij gedetailleerder verder gebracht in het onderzoek zonder de hoofdlijnen te verliezen. Dit heb ik enorm gewaardeerd.

Al een geruime tijd ben ik geïnteresseerd in de notariële dienstverlening. Door de komst van COVID-19 waren we gebonden aan de anderhalve meter afstand en was het samenkomen met een aantal mensen in één ruimte niet meer vanzelfsprekend. Dit heeft niet alleen op sociaal vlak grote impact gehad, maar ook in de zakelijke dienstverlening. Zo heeft de tijdelijke spoedwet tijdens COVID-19 gezorgd voor het digitaal passeren van notariële akten. Deze situatie heeft mij nieuwsgierig gemaakt naar de getroffen maatregelen, de bijbehorende wetgeving en de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van digitalisering binnen het notariaat. De toevoeging van een rechtsvergelijkend onderzoek met België heeft mij laten inzien dat het recht voortdurend in ontwikkeling is en wij in Nederland ook kunnen leren van andere landen.

In de afrondende fase van mijn scriptie heeft het kabinet versoepelende maatregelen aangekondigd, waaronder het loslaten van de anderhalve meter samenleving, waardoor we (gelukkig!) ons oude leven weer lijken te kunnen oppakken. Dit is ook de reden dat zowel de wetgeving tijdens als aspecten buiten de COVID-19-periode terugkomen in deze scriptie.

Met veel plezier heb ik deze masterscriptie geschreven en wens u dan ook evenveel leesplezier toe!

Inhoudsopgave

Inleiding	1
1.1. Aanleiding van het onderzoek	1
1.2. Maatschappelijke relevantie van het onderzoek	1
1.3. Wetenschappelijke relevantie van het onderzoek	2
1.4. Probleemstelling en onderzoeksvragen	2
1.5. Methodologie van het onderzoek	2
1.6. Leeswijzer	3
2. Welke criteria zijn bepalend voor het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten en wat is daarvan de juridische grondslag?	4
2.1. Inleiding	4
2.2. Begrippen 'overdracht' en 'levering'	4
2.3. Wat wordt verstaan onder een leveringsakte?	4
2.4. Wat wordt verstaan onder een hypotheekakte?	5
2.5. Welke criteria zijn in de huidige wetgeving bepalend ten behoeve van het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten?	6
3. Welke criteria zijn bepalend voor het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakten en welke wijzigingen moeten in de huidige wetgeving plaatsvinden?	8
3.1. Inleiding	8
3.2. Welke wetgeving is van toepassing bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten? ..	8
3.3. Welke criteria en omstandigheden zijn bepalend bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten?	10
3.4. Welke wetswijzigingen zijn noodzakelijk voor het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?	13
4. Hoe verhouden de Kadasterwet en de Registratiewet zich op het gebied van digitalisering tot het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten?	16
4.1. Inleiding	16
4.2. Welke digitale ontwikkeling heeft het Kadaster doorgemaakt op het gebied van leverings- en hypotheekakten?	16
4.3. Welke digitale ontwikkeling heeft de Registratiewet doorgemaakt op het gebied van leverings- en hypotheekakten?	17
4.4. Belangrijke criteria die bepalend zijn voor het invoeren van de digitale notariële leverings- en hypotheekakten	18

5. Welke criteria zijn bepalend voor de consumentenbescherming en de wettelijke zorgplicht van notarissen bij het digitaal passeren van notariële akten en op welke manier kan dit voldoende gewaarborgd blijven?	20
5.1. Inleiding	20
5.2. Welke criteria zijn van belang bij de zorgplicht van de notaris bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?.....	20
5.3. Welke criteria zijn, gelet op de rechtszekerheid en rechtsbescherming, van belang bij de consumentenbescherming bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?	22
5.4. Op welke manier kan de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen bij de invoering van het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten gewaarborgd blijven?.....	23
6. Hoe verhoudt de Belgische notariële wet- en regelgeving zich tot de Nederlandse notariële wet- en regelgeving ten aanzien van het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?	25
6.1. Inleiding	25
6.2. Welke criteria worden in de Belgische notariële wet- en regelgeving gehanteerd voor het passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?.....	25
6.3. Op welke manier wordt de consumentenbescherming gewaarborgd?	28
6.4. Op welke manier wordt de zorgplicht van de notaris gewaarborgd?	30
7. Conclusie en aanbevelingen	31
Literatuurlijst	34
Jurisprudentielijst.....	37

Bijlagen

I Wet van 22 april 2020, houdende tijdelijke voorzieningen op het terrein van het Ministerie van Justitie en Veiligheid in verband met de uitbraak van COVID-19 (citeertitel: 'Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid').

II Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden: *Besluit van 27 augustus 2020 tot wijziging van enkele vervaldata van wettelijke voorzieningen die zijn getroffen in verband met de uitbraak van COVID-19.*

III Ambtelijk voorontwerp - Wijziging van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de Wet op het notarisambt in verband met de implementatie van Richtlijn (EU) 2019/1151 van het Europees Parlement en de Raad van 20 juni 2019 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot het gebruik van digitale instrumenten en processen in het kader van het vennootschapsrecht (PbEU 2019, L 186).

IV Reactie Voorontwerp online oprichting besloten vennootschappen - Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), 12 juli 2021.

Afkortingen

2FA	Twee-factorauthenticatie
AWB	Algemene Wet Bestuursrecht
BFT	Bureau Financieel Toezicht
BRK	Basisregistratie Kadaster
BRP	Basisregistratie Personen
BVI	Bewijs van inschrijving
BVO	Bewijs van ontvangst
BV	Besloten Vennootschap
BW	Burgerlijk Wetboek
CDR	Centraal Digitaal Repertorium
COVID-19	Coronavirus 2019
DigiD:	Digitale Identiteit
eIDAS	Electronic Identities and Trust Services
Fednot	Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat
KFBN	Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat
KIK	Keten Integratie Kadaster
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
MvT	Memorie van Toelichting
NABAN	Notariële Aktebank - Banque des Actes Notariés
Rb	Rechtbank
Rv	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
SDU	Staatsdrukkerij en Uitgeverij
SYVAS	Systeem voor het aanbieden van stukken
Vbg	Verordening beroeps- en gedragsregels
Wna	Wet op het notarisambt

Inleiding

1.1. Aanleiding van het onderzoek

De wereld om ons heen digitaliseert steeds sneller. Ook het notariaat is onderhevig aan deze veranderingen.¹ De wetgeving met betrekking tot het digitaal oprichten van een besloten vennootschap (hierna: BV) is op dit moment volop in ontwikkeling.² De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) noemt het concept wetsvoorstel 'Voorontwerp online oprichting besloten vennootschappen' (hierna: Voorontwerp) een eerste concrete stap in de richting van verdere digitalisering van *verschillende typen notariële akten*, waarmee een fundament gelegd wordt voor een modern en duurzaam notariaat.³ Nadat het Voorontwerp tot wet is verheven, zal het mogelijk worden om bij BV's de notariële oprichtingsakte op elektronische wijze te verlijden. Partijen zullen middels beeldverbinding deze handeling verrichten en hoeven niet meer fysiek voor de notaris te verschijnen.⁴ Met het Voorontwerp wordt richtlijn (EU) 2019/1151 geïmplementeerd⁵ en zullen Boek 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) gewijzigd moeten worden.⁶ Daarnaast is als gevolg van COVID-19 een spoedwet in het leven geroepen die het mogelijk maakt om notariële akten digitaal te passeren.⁷ De wetgeving was in eerste instantie geldig vanaf 24 april 2020 tot 1 september 2020 en vervolgens werd besloten deze te verlengen tot 1 oktober 2020.⁸ Na deze datum is besloten de spoedwet telkens met twee maanden automatisch te verlengen.⁹ Deze automatische verlening wordt stopgezet indien de KNB aangeeft dat de tijdelijke voorziening niet meer nodig is. Deze stopzetting is tot op heden, 2 mei 2022, nog niet gepubliceerd op de website van de KNB. Op dinsdag 15 februari 2022 heeft het Kabinet versoepelende maatregelen aangekondigd. Een reden voor het nog niet stopzetten van de automatische verlenging van de spoedwetgeving kan zijn dat men de uitwerkingen van de versoepelende maatregelen wil afwachten. Mocht het aantal besmettingen onverhoopt oplopen kan de notariële digitale dienstverlening blijven doorlopen.

Om te beoordelen welke (wets)wijzigingen relevant zijn voor de digitalisering van *verschillende typen notariële akten* wordt het Voorontwerp als kader binnen dit onderzoek gebruikt. Dit onderzoek beperkt zich tot de notariële leverings- en hypotheekakten. Het Voorontwerp en de spoedwet zijn cruciale digitale ontwikkelingen waarmee een fundament gelegd wordt voor een modern en duurzaam notariaat en zijn om deze reden de aanleiding van dit onderzoek.

1.2. Maatschappelijke relevantie van het onderzoek

Dit onderzoek is maatschappelijk relevant, omdat het invoeren van digitale notariële akten grote gevolgen met zich meebrengt voor zowel de consument als de notaris. De consument hoeft in dit geval namelijk niet meer fysiek naar een notariskantoor en de benodigde stukken worden digitaal aangeleverd en opgeslagen. Het maatschappelijk belang ligt onder andere in de consumentenbescherming en de zorgplicht binnen het notariaat. Het is van belang dat de consument ook via de digitale weg wordt voorzien van duidelijk, betrouwbaar en gedegen advies. Tevens is het noodzakelijk dat de veiligheid van stukken in de digitale omgeving gewaarborgd blijft. Het doel van dit onderzoek is in kaart te brengen welke gevolgen het invoeren van de digitale notariële akten hebben voor de wetgeving, de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen. Voor de afbakening van deze scriptie wordt onderzoek gedaan naar de notariële leverings- en hypotheekakten.

¹ '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021. 'KNB-Ledenraad akkoord met gebruik NotarisID voor notariële transacties', knb.nl, 16 september 2021. Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

² Zie bijlagen III en IV.

³ Zie bijlage IV. Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁴ 'Voorontwerp online oprichting besloten vennootschappen', overheid.nl.

⁵ 'Deze richtlijn wijzigt een aantal bepalingen in de richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot het gebruik van digitale instrumenten en processen in het kader van het vennootschapsrecht (PbEU 2019, L 186) en voegt daaraan bepalingen toe inzake de online oprichting van vennootschappen, de online registratie van bijkantoren en de online indiening van documenten en informatie door vennootschappen en bijkantoren', Memorie van Toelichting.

⁶ Zie bijlagen III en IV.

⁷ Zie artikel 26 van Tijdelijke Wet COVID-19 Justitie en Veiligheid (bijlage I). *Kamerstukken II* 2019/20, 35434, nr. 9, p.2.

⁸ Zie bijlage II.

⁹ 'Spoedwet elke 2 maanden automatische verlengd', knb.nl, 22 september 2020.

1.3. Wetenschappelijke relevantie van het onderzoek

Dit onderzoek is wetenschappelijk relevant omdat tot op heden, 2 mei 2022, het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten alleen gedurende de COVID-19-maatregelen op grond van de spoedwet is uitgevoerd. De verwachting is dat het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten in de toekomst digitaal zal plaatsvinden.¹⁰ Middels dit onderzoek wordt nagegaan welke wettelijke wijzigingen hiervoor noodzakelijk zijn en wat deze digitale verandering betekent voor de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notarissen. Tevens blijkt de wetenschappelijke relevantie uit het minimale onderzoek dat tot nog toe op dit gebied verricht is, welke hierna verder aan bod komt.

1.4. Probleemstelling en onderzoeksvragen

In deze scriptie wordt onderzocht op welke wijzen het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten kan worden gedaan, zodat de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notarissen gewaarborgd blijft.

De volgende probleemstelling staat in deze scriptie centraal:

“Wat betekent het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten voor de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen?”

De centrale probleemstelling zal beantwoord worden aan de hand van een aantal (deel)onderzoeksvragen. Deze (deel)onderzoeksvragen zullen per hoofdstuk worden uitgewerkt.

Onderzoeksvraag 1: *Welke criteria zijn bepalend voor het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten en wat is daarvan de juridische grondslag?*

Onderzoeksvraag 2: *Welke criteria zijn bepalend voor het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakten en welke wijzigingen moeten in de huidige wetgeving plaatsvinden?*

Onderzoeksvraag 3: *Hoe verhouden de Kadasterwet en de Registratiewet zich op het gebied van digitalisering tot het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten?*

Onderzoeksvraag 4: *Welke criteria zijn bepalend voor de consumentenbescherming en de wettelijke zorgplicht van notarissen bij het digitaal passeren van notariële akten en op welke manier kan dit voldoende gewaarborgd blijven?*

Onderzoeksvraag 5: *Hoe verhoudt de Belgische notariële wet- en regelgeving zich tot de Nederlandse notariële wet- en regelgeving ten aanzien van het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?*

1.5. Methodologie van het onderzoek

Een groot gedeelte van dit onderzoek bestaat uit *beschrijvend onderzoek*, namelijk het beschrijven van de huidige wetgeving. *Fundamenteel onderzoek*, waarbij het vooral gaat om kennisverwerking, is hierbij van toepassing. Deze informatie wordt verkregen uit literatuur, jurisprudentie en rechtsvergelijkend onderzoek. In het gehele onderzoek blijft het *Literatuuronderzoek* centraal. Daarnaast worden de bij het Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’ (hierna: Webinar) aangehaalde ervaringen, bevindingen en knelpunten op het gebied van digitaal passeren van notariële akten opgedaan door verschillende notarissen en software leveranciers ter illustratie meegenomen in dit onderzoek.

¹⁰ Zie bijlage IV. Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

De ervaringen, bevindingen en knelpunten op het gebied van digitale leverings- en hypotheekakten die zijn besproken in het Webinar worden in dit onderzoek in kaart gebracht door middel van de volgende vragen:

1. Ziet men het Voorontwerp ten behoeve van het digitaal oprichten van een besloten vennootschap als startpunt van het digitaal notariaat?
2. Wat zijn de ervaringen, zowel positief als negatief, van het digitaal passeren van notariële akten?
3. Welke aanpassingen in de huidige (notariële) wet- en regelgeving zijn noodzakelijk voor het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?
4. Op welke manier kan men de consumentenbescherming en de zorgplicht voldoende waarborgen bij digitaal passeren van notariële akten?

Deze vragen worden gebruikt als input voor de beantwoording van de onderzoeksvraag. Middels het Voorontwerp wordt richtlijn (EU) 2019/1151 geïmplementeerd en Boek 2 BW en de Wna zullen gewijzigd moeten worden. Het is van belang om te bekijken of het Voorontwerp wordt gezien als startpunt van het digitaal notariaat om te beoordelen of de voorgestelde wetswijzigingen ook relevant zijn bij het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakten. De tweede vraag brengt de opgedane (digitale) ervaringen uit de praktijk in kaart. De derde vraag geeft de bepalende criteria voor het invoeren van de digitale notariële leverings- en hypotheekakten weer. De laatste vraag geeft input voor de beantwoording van de sub-onderzoeksvraag 5.

1.6. Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk zullen de criteria die van belang zijn bij het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten en de juridische grondslag daarvan worden beschreven. Vervolgens worden in hoofdstuk twee de belangrijkste noodzakelijke wetswijzigingen bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten in kaart gebracht. De Kadasterwet en Registratiewet hebben op het gebied van digitalisering een ontwikkeling doorgemaakt. Hoe deze ontwikkelingen zich verhouden tot het digitaliseren van het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten komt in het derde hoofdstuk aan bod. Op welke wijzen de consumentenbescherming en de wettelijke zorgplicht van notarissen bij het digitaal passeren van notariële akten voldoende gewaarborgd kunnen blijven en welke aanpassingen in de bestaande notariële wet- en regelgeving noodzakelijk zijn, worden besproken in het vierde hoofdstuk. Tot slot vindt in het laatste hoofdstuk een rechtsvergelijking plaats tussen onze wetgeving op dit gebied met die van ons buurland België. Het geheel wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.

2. Welke criteria zijn bepalend voor het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten en wat is daarvan de juridische grondslag?

2.1. Inleiding

De aankoop van een woning, een registergoed, is een belangrijke gebeurtenis in het leven van de consument. De consument heeft bij de aankoop van een woning een notaris nodig voor het opstellen van de officiële documenten, voor de overdracht en voor het eventueel vestigen van de hypotheek.¹¹ Een notaris is een openbaar ambtenaar, benoemd door de koning, die alle juridische zaken rondom de overdracht regelt en bevoegd is verklaard om de benodigde akten op te maken.¹² Een notaris is een onpartijdige en onafhankelijke belangenbehartiger van zowel de koper als de verkoper. In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven wat wordt verstaan onder een leveringsakte en wat onder een hypotheekakte. Vervolgens worden de criteria die van belang zijn bij het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten met de juridische grondslag in kaart gebracht. Ter verduidelijking wordt vooraf stilgestaan bij een aantal begrippen die van belang zijn binnen dit rechtsgebied.

2.2. Begrippen 'overdracht' en 'levering'

De begrippen 'overdracht' en 'levering' werden in het oude BW als synoniemen gebruikt.¹³ De handeling zelf, 'het overdragen', en het resultaat daarvan, 'het overgedragen zijn' werden door elkaar gebruikt. In de huidige wetgeving wordt wel onderscheid gemaakt tussen beide termen. De handeling die tot overdracht moet leiden is de 'levering' en het door die handeling bewerkstelligde resultaat is de 'overdracht'. Kanttekening hierbij is dat 'overdracht' in bepaalde wetsartikelen weer wordt gebruikt in de zin van een handeling. De terminologie in het wetboek is niet altijd consequent. De context maakt duidelijk of het gaat om de handeling of het rechtsgevolg. In de praktijk leidt dit niet tot grote problemen.¹⁴

De wet stelt in artikel 3:84 lid 1 BW drie vereisten aan een geldige eigendomsoverdracht, namelijk: een geldige levering, een geldige titel en de beschikkingsbevoegdheid van de vervreemder. Daarnaast moet het betreffende goed overdraagbaar zijn volgens art. 3:83 lid 1 BW.¹⁵

2.3. Wat wordt verstaan onder een leveringsakte?

De leveringsakte, ook wel de notariële akte van levering of overdrachtsakte genoemd, is een notarieel document waarmee een (register)goed, zoals een woning met de grond, juridisch overgedragen wordt aan iemand anders.¹⁶ De leveringsakte wordt beschouwd als het document dat uiteindelijk zorgt voor de rechtsovergang van de woning van de vervreemder op de verkrijger.¹⁷ De leveringsakte moet een authentieke akte zijn die is opgemaakt door notaris en is verplicht.¹⁸ De inhoud van de leveringsakte moet in overeenstemming zijn met de eerder gesloten koopovereenkomst van de woning.¹⁹ De leveringsakte bevat de nadere specificatie van het registergoed en alle bindende voorwaarden die met de verkoop van de woning te maken hebben. Dit betreft de kadastrale gegevens van de woning, de gegevens van de huidige eigenaar, de titel van de overdracht, de overeengekomen koopprijs, de ontbindende voorwaarden uit de koopovereenkomst en eventuele erfdiensbaarheden.²⁰

¹¹ Artikel 7:3 lid 6 BW. Artikel 156 lid 2 Rv.

¹² Artikel 1 lid 1 sub a Wna. Artikel 3 lid 1 Wna.

¹³ Bartels, Heyman & Tweehuysen 2019, p. 17-18.

¹⁴ Bartels, Heyman & Tweehuysen 2019, p. 17-18.

¹⁵ art. 3:83 lid 1 BW: *Eigendom, beperkte rechten en vorderingsrechten zijn overdraagbaar, tenzij de wet of de aard van het recht zich tegen een overdracht verzet.*

¹⁶ Artikel 3:89 lid 1 BW.

¹⁷ *Kamerstukken II 2003/04, 29 210, nr. 3, p. 44.*

'Omdat een woning waarin de belastingplichtige woont tussen het moment van de obligatoire overeenkomst tot verkoop van de woning en de zakelijke levering van die woning in de praktijk nog wordt behandeld als eigen woning, gaat het om vervreemding van een eigen woning over de notariële akte van levering en niet om de zogenoemde voorlopige koopovereenkomst.'

¹⁸ Artikel 3:31 BW.

¹⁹ HR 22 april 1994:ECLI:NL:HR:1994:ZC1345.

²⁰ Artikel 3:89 lid 2 BW.

De notaris dient de gegevens van de leveringsakte die niet overeenkomen met de gegevens uit de eerder gesloten koopovereenkomst in een zo vroeg mogelijk stadium te ontdekken en te laten herstellen.²¹ Dit herstellen kan zowel voor als na het verlijden van de leveringsakte.²² De leveringsakte kan alleen door een beëdigde notaris worden opgemaakt en bekrachtigd. Dit is pas mogelijk als alle afspraken uit de koopovereenkomst zijn nagekomen, waaronder het verstrijken van de drie dagen wettelijke bedenktijd, het geld op de derdengeldenrekening van de notaris staat en hij kan verklaren dat de woning vrij is van hypotheek en beslagen. Wanneer de notaris een afschrift van de leveringsakte inschrijft bij het Kadaster en de openbare registers, is de eigendomsoverdracht compleet en is de koper officieel eigenaar van het registergoed, oftewel de woning.²³

2.4. Wat wordt verstaan onder een hypotheekakte?

De hypotheekakte is een notariële akte waarin wordt vastgelegd dat de consument (de hypotheekgever) een registergoed/woning als onderpand geeft aan de bank (de hypotheeknemer) in ruil voor het verkrijgen van een geldlening.²⁴ Indien de consument de gemaakte afspraken niet nakomt, heeft de hypotheeknemer het recht om de woning in het openbaar te verkopen. Dit zekerheidsrecht wordt het recht van hypotheek genoemd en eindigt zodra de lening volledig is afgelost.²⁵ De hypotheekakte bevat onder andere de hoogte van de hypothecaire inschrijving, de omschrijving van het onderpand, de te betalen hypotheekrente, de verplichting om de woning te verzekeren en de algemene voorwaarde van de hypotheeknemer. Deze akte is verplicht en wordt getekend door de hypotheekgever, de hypotheeknemer en de notaris.²⁶ In de praktijk wordt meestal door een medewerker van een notariskantoor als gevolmachtigde namens de bank getekend.²⁷ De hypotheekakte wordt vervolgens door de notaris ingeschreven in het Kadaster.²⁸ Vanaf dat moment is de hypotheek officieel gevestigd. Daarnaast zorgt de notaris voor de financiële afhandeling.²⁹ De hypotheeknemer stort de gelden op de derdengeldenrekening bij de notaris. Vanuit die rekening wordt het verschuldigde bedrag overgemaakt aan de verkoper en worden alle openstaande rekeningen, waaronder makelaarskosten, kosten van het Kadaster en de notaris, voldaan.

²¹ Artikel 11 Vbg: *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. De notaris neemt in de akte de gegevens op die voor de rechtstoestand van belang zijn. Hij ziet erop toe dat de koper het gekochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken.*

²² Artikel 45 lid 2 Wna. *Kamerstukken II 1993/1994, 23706, nr. 3, p.40.*

²³ Artikel 3:16 BW. Artikel 8 Kadasterwet.

²⁴ 'Hypotheekrecht', wetrecht.nl. Artikel 3:260 lid 1 BW.

²⁵ Artikel 3:260 lid 1 BW.

²⁶ Artikel 3:260 lid 1 BW.

²⁷ 'Wat is een hypotheekakte?', hypotheekrente.nl. Waaijer, *WPNR 1997/6256*. Artikel 3:260 lid 3 BW. Artikel 3:60 BW. Artikel 3:61 BW. Artikel 3:89 BW.

²⁸ Artikel 3:260 lid 1 BW.

²⁹ Artikel 25 lid 1 Wna. Artikel 13 Vbg.

2.5. Welke criteria zijn in de huidige wetgeving bepalend ten behoeve van het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten?

In deze scriptie heeft de overdracht van registergoederen een centrale rol en zijn een aantal artikelen uit Boek 3 BW van belang. Al eerder kwam artikel 3:84 lid 1 BW aan bod, welke de vereisten van een geldige eigendomsoverdracht regelt. Voor een geldige leveringsakte is een wilsovereenstemming zowel bij de vervreemder als bij de verkrijger noodzakelijk.³⁰ De beschikkingsbevoegdheid van de verkoper speelt hierbij een belangrijke rol, die door de notaris gecontroleerd moet worden.

Beschikkingsbevoegdheid is de bevoegdheid van een bepaalde persoon om een bepaald goed over te dragen of te bezwaren met een beperkt recht. De rechthebbende, de eigenaar van een woning, is exclusief beschikkingsbevoegd.³¹ Uit artikel 3:84 lid 1 BW blijkt dat een levering van een registergoed door een beschikkingsonbevoegde persoon in beginsel niet leidt tot een eigendomsoverdracht.³² Het meetmoment van de beschikkingsbevoegdheid vindt plaats op het tijdstip dat de levering wordt afgerond. De afronding van een levering staat beschreven in artikel 3:89 lid 1 BW. Bij de levering van onroerend goed is dit het moment dat de leveringsakte wordt aangeboden ter inschrijving in de openbare registers.³³ Het tweede lid van dit artikel geeft aan dat de akte een nauwkeurige titel van overdracht moet bevatten.

Deze voorgenoemde afrondende fase hangt nauw samen met de Kadasterwet en de Registratiewet. Het Kadaster registreert van alle percelen (het vastgoed) in Nederland wie welke rechten heeft. Alle informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland is via het Kadaster te raadplegen.³⁴ Alle wet- en regelgeving met betrekking tot de openbare registers voor registergoederen en het Kadaster staat in de Kadasterwet.³⁵

Vóór het passeren van een leverings- en hypotheekakte controleert de notaris drie maal bij het Kadaster op eventuele aanwezige hypotheek en beslagen op de woning/het betreffende registergoed.³⁶ Uit verschillende uitspraken is gebleken dat de notaris mag vertrouwen op de juistheid van de informatie in de betreffende registers.³⁷ De controle gebeurt achtereenvolgens bij het aanleveren van de koopovereenkomst, vlak voor het tekenen van de akte van levering en na de inschrijving in het Kadaster. Bij deze derde en laatste controle wordt nogmaals gecontroleerd of geen (verdere) beslagen zijn gelegd en worden vervolgens de gelden betaald aan degenen die daartoe gerechtigd zijn. Dit zijn de gelden die in dat verband bij de notaris zijn gestort. Gebruikelijk is dit de koopsom van de woning.³⁸ De consument mag erop vertrouwen dat de gelden in veilige handen zijn bij de notaris. In het notariaat staat deze vertrouwelijke afhandeling voorop en is cruciaal voor een correcte dienstverlening. Tot slot wordt het zogenoemde eigendomsbewijs toegezonden. Dit is een afschrift van de akte van het Kadaster welke van een inschrijvingsstempel is voorzien. De digitale ontwikkeling welke de Kadasterwet en Registratiewet inmiddels hebben doorgemaakt wordt besproken in hoofdstuk 4 van deze scriptie.

³⁰ Hof Leeuwarden 24 april 2012, ECLI:NL:GHLEE:2012:BW3951.

³¹ Hijma en Olthof 2020, p. 114.

³² In beginsel, omdat deze regel een aantal uitzonderingen kent onder andere op het gebied van derdenbescherming en bekrachtiging. Gezien de onderzoeksvraag wordt dit onderwerp niet verder uitgewerkt. Derdenbescherming bij registergoederen blijkt ook uit de artikelen: 3:11, 3:23, 3:24, 3:36 en 3:88 BW.

³³ Bartels, Heyman & Tweehuysen 2019, p. 63-64.

³⁴ 'Wat doet het Kadaster?', kadaster.nl.

³⁵ Artikel 8 Kadasterwet.

³⁶ HR 28 september 1990, ECLI:NL:PHR:1990:AC0095. Rb. Gelderland 23 november 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:7115. HR 12 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH4723.

³⁷ HR 13 juni 2003: ECLI:NL:PHR:2003:AF3413.

³⁸ Artikel 3:270 BW en 7:26 lid 3 en 4 BW. HR 30 januari 1981, ECLI:NL:PHR:1981:AG4140. Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:20.

Het proces van overdracht begint bij het sluiten van de koopovereenkomst tussen koper en verkoper. Een aantal belangrijke artikelen bij het sluiten van een koopovereenkomst staan in Boek 7 BW. Een van de belangrijkste artikelen is artikel 7:2 BW. Dit artikel draagt zorg voor de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument. In het eerste lid van dit artikel wordt bepaald dat een koopovereenkomst ten behoeve van de koop van een woning schriftelijk moet worden aangegaan. De drie dagen kopers bedenktijd, de termijn waarin de koper het recht heeft de koop te ontbinden zonder opgave van reden, staat in het tweede lid van dit artikel.

Cruciaal bij het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakte zijn de verantwoordelijkheid en de zorgplicht van de notaris. Belangrijke regels waaraan de notaris zich moet houden zijn geregeld in de Wna. De notaris oefent zijn ambt in onafhankelijkheid uit en behartigt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Deze essentiële zorgplicht vloeit voort uit artikel 17 Wna. Deze omschrijving brengt de onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsnorm met zich mee en hangt samen met de informatie- en Belehrungspflicht uit artikel 43 Wna.³⁹ Verder heeft de notaris te maken met de zogenoemde ministerieplicht. Deze verplichting staat in artikel 21 Wna en verplicht de notaris de bij wet verplichte of door partijen verlangde werkzaamheden uit te voeren. Dit zorgt voor de toegankelijkheid van de notariële dienstverlening. Verder heeft de notaris te maken met de geheimhoudingsplicht op grond van artikel 22 Wna. Daarnaast moet artikel 39 Wna uitgelicht worden. De notaris is volgens dit artikel verantwoordelijk voor het vaststellen van de identiteit van de personen die voor hem verschijnen.⁴⁰ Vooralsnog vindt deze controle plaats op het notariskantoor, omdat partijen in persoon dienen te verschijnen. De bepalingen uit de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (hierna: Vbg)⁴¹ beschrijven het gewenst gedrag en handelingen van de notaris.⁴² Aangezien een notaris een bestuursorgaan is, zijn gedeeltelijke regels van afdeling Algemene Wet Bestuursrecht (hierna: AWB) op hun van toepassing. Voor dit onderzoek zijn met name de regels vervat in afdeling 2.3. van belang. In deze afdeling staan de regels voor elektronisch verkeer tussen burgers en bestuursorganen. Deze afdeling regelt verder wanneer verkeer elektronisch mag plaatsvinden en aan welke voorwaarden dit dient te voldoen. Deze regeling draagt bij aan de digitalisering in het notariaat, omdat het omzetten van papieren afschriften en uittreksels naar een elektronische vorm het doel van deze regeling is.⁴³

Een aantal wettelijke vereisten in de huidige wetgeving maakt het digitaal passeren van notariële akten nog onmogelijk.⁴⁴ Artikel 156a lid 1 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) bepaalt dat een akte ook op andere wijze dan bij geschrift kan worden opgemaakt.⁴⁵ Dit is op dit moment alleen van toepassing op onderhandse akten en niet op authentieke akten.⁴⁶ Artikel 6:227a lid 1 BW⁴⁷ stelt onder bepaalde voorwaarden elektronische overeenkomsten gelijk aan schriftelijke overeenkomsten, maar dit is niet van toepassing op overeenkomsten waarvoor de wet de tussenkomst voorschrijft van de rechter, overheidsorgaan of een beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent, waaronder de notaris.⁴⁸ Verder stelt artikel 41 lid 2 Wna dat een akte op deugdelijk materiaal moet zijn gesteld en artikel 43 Wna verplicht partijen te moeten verschijnen bij het verlijden van de akte. Op welke manier deze artikelen zich verhouden tot het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten en welke wetwijzigingen noodzakelijk zijn, komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

³⁹ De notaris is verplicht de consument op een juiste manier te informeren en dient de consument te wijzen op de gevolgen die uit het tekenen van de akte voortvloeien, zie ook artikel 5 Vbg.

⁴⁰ Artikel 39 lid 1 BW. Artikel 19a Vbg.

⁴¹ De bepalingen uit de Vbg zijn opgesteld door de KNB.

⁴² Artikel 61 lid 2 Wna. Artikel 19a Vbg.

⁴³ Toelichting 2004, nr. 8 p.4. Artikel 53 lid 2 Wna. Melis 2019, p. 10.6.

⁴⁴ Mw. prof. mr. C.G. Breedveld-de Voogd, *Digitale overdracht van woningen*, 27 januari 2018. p. 56-57.

⁴⁵ Artikel 156a lid 1 BW: *'Onderhandse akten kunnen op een andere wijze dan bij geschrift worden opgemaakt..'*

⁴⁶ Artikel 156 lid 3 BW *'Onderhandse akten zijn alle akten die niet authentieke akten zijn'*.

⁴⁷ Artikel 227a lid 1 BW: *'Indien uit de wet voortvloeit dat een overeenkomst slecht in schriftelijke vorm geldig of onaantastbaar tot stand komt, is aan deze eis tevens voldaan indien de overeenkomst langs elektronische weg is totstandgekomen..'*

⁴⁸ Artikel 227a lid 2 BW: *'Lid 1 is niet van toepassing op overeenkomsten waarvoor de wet de tussenkomst voorschrijft van de rechter, een overheidsorgaan of een beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent'*.

3. Welke criteria zijn bepalend voor het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakten en welke wijzigingen moeten in de huidige wetgeving plaatsvinden?

3.1. Inleiding

Digitalisering is een middel om dienstverlening verder te ontwikkelen en te laten aansluiten op de wensen en behoeften van de consumenten met als doel de klanttevredenheid te verbeteren. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling ervoor om de werkzaamheden binnen een notaris kantoor efficiënter in te richten.⁴⁹ Uit het initiatief van het Voorontwerp blijkt dat het notariaat een grote ontwikkeling doormaakt op het gebied van digitalisering. Door onze veranderende samenleving, de 'vandaag besteld is morgen in huis'-samenleving, is sprake van noodzaak wat betreft deze digitale ontwikkeling.⁵⁰ In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke wet- en regelgevingen noodzakelijk zijn, welke aanpassing behoeven en welke criteria bepalend zijn bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten.

3.2. Welke wetgeving is van toepassing bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?

Bij het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakte zullen een aantal bestaande wettelijke regels van kracht blijven en andere zullen aanpassing behoeven. Zo zullen de vereisten van overdracht uit artikel 3:84 lid 1 BW van toepassing blijven bij digitale leverings- en hypotheekakten. Voor een digitale eigendomsoverdracht van een goed wordt nog steeds een levering krachtens geldige titel, verricht door diegene die bevoegd is over het goed te beschikken vereist.⁵¹ De controles met betrekking tot de beschikkingsbevoegdheid en eventuele aanwezige hypotheek en beslagen op de woning zullen met behulp van informatie uit het Kadaster in dit digitale traject op dezelfde wijze plaatsvinden als nu. Hieruit volgt dat de Kadasterwet voor dergelijke zaken in de nieuwe (digitale) situatie op dezelfde wijze van toepassing blijft. Alleen het vaststellen van de identiteit van de consument vindt in de nieuwe situatie op afstand van de notaris plaats, in plaats van fysiek.⁵² Middels een beeldverbinding zal de consument zich legitimeren met een geldig legitimatiebewijs. De notaris zal de identiteit van de consument moeten vaststellen. Deze controle moet volgens een der inleiders van het Webinar niet zwaarder wegen dan de controle die nu plaatsvindt op het notaris kantoor.⁵³ De consument kan ook ingeval van beeldverbinding frauduleuze handelingen plegen door bijvoorbeeld een vals legitimatiebewijs te laten zien. Ook binnen het digitale zal het de taak van de notaris zijn om deze vorm van fraude te onderscheppen. Mijn inziens blijft een notaris conform artikel 39 Wna ook in de digitale situatie voldoen aan de identificatieplicht. Indien de notaris een vermoeden heeft van identiteitsfraude of twijfel heeft over de beschikkingsbevoegdheid kan anders worden besloten. De afrondende fase van een levering van onroerend goed geschiedt door inschrijving van de leveringsakte in de openbare registers bij het Kadaster.⁵⁴ Mijns inziens behoeven de regels met betrekking tot registratie in de Kadasterwet en Registratiewet in de digitale situatie geen aanpassing. Zo ook blijven de wettelijke regels met betrekking tot de koopovereenkomst uit Boek 7 BW van toepassing, omdat het proces van overdracht nog steeds start bij het sluiten van de koopovereenkomst tussen koper en verkoper.

⁴⁹ '5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed', knb.nl. '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021.

⁵⁰ '5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed', knb.nl. '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021. Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁵¹ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁵² Verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG. 'eIDAS', digitaleoverheid.nl. 'Kunnen stukken ook elektronisch worden ondertekend?', europadecentraal.nl.

⁵³ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁵⁴ Artikel 3:89 BW. Bartels, Heyman & Tweehuysen 2019, p. 63-64.

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat in de huidige wetgeving met betrekking tot het passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten de zorgplicht van de notaris een cruciaal punt is dat voortvloeit uit de Wna en de Vbg. Ook bij het digitaal passeren van deze akten blijft de zorgplicht een belangrijke rol spelen. De notaris zal ook via de digitale weg de grootste zorgvuldigheid aan de dag moeten leggen en op onafhankelijke en onpartijdige wijze de belangen van alle partijen moeten behartigen. Er kan gesteld worden dat de bepalingen uit Wna en de Vbg met deze digitale verandering van toepassing zullen blijven.⁵⁵ Op welke wijzen de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notaris gewaarborgd kunnen worden komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

De Europese eIDAS-verordening, welke in 2014 in werking is getreden ziet toe op het elektronisch ondertekenen van stukken. De afkorting eIDAS staat voor 'Electronic Identities and Trust Services' en beschrijft elektronische identificatiemiddelen en vertrouwensdiensten. De juridische draagkracht van het gemeenschappelijk kader voor elektronische handtekeningen is terug te vinden in een Europese richtlijn.⁵⁶ De eIDAS-verordening zorgt ervoor dat in alle landen van de Europese Unie dezelfde wetgeving geldt ten aanzien van elektronische handtekeningen en regelt de erkenning van de elektronische handtekeningen, de betrouwbaarheidsniveaus en het gebruik van de onderlinge digitale infrastructuur. Deze verordening is in het leven geroepen om middels een makkelijkere en veiligere manier online zaken te regelen binnen Europa en heeft als doel de rechtszekerheid op het gebied van elektronisch verkeer tussen burgers, bedrijven en overheden in Europa te vergroten. Europees erkende inlogmiddelen moeten door publieke organisaties en private organisaties met een publieke taak worden geaccepteerd, zo ook door notariskantoren.

In deze verordening staan drie typen elektronische handtekeningen met elk andere voorwaarden. Dit zijn de elektronische handtekeningen, de geavanceerde elektronische handtekeningen en de gekwalificeerde elektronische handtekeningen.⁵⁷ De gekwalificeerde digitale handtekeningen zijn gelijkgesteld aan de handgeschreven handtekeningen en hebben dezelfde juridische waarde. Voor rechtshandelingen waarbij een notariële akte noodzakelijk is, is deze handtekening vereist.⁵⁸

⁵⁵ Wermeskerken, *NM* 2014-3, p. 27.

⁵⁶ Met verwijzing naar: verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG. 'eIDAS', digitaleoverheid.nl. 'Kunnen stukken ook elektronisch worden ondertekend?', europadecentraal.nl. 'Verordeningen bevatten regels die direct gelden in alle lidstaten van de Europese Unie', europa-nu.nl.

⁵⁷ Zie artikel 3 van de Verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG. Elektronische handtekeningen: gegevens in elektronische vorm die gehecht zijn aan of logisch verbonden zijn met andere gegevens in elektronische vorm en die door de ondertekenaar worden gebruikt om te ondertekenen. Geavanceerde elektronische handtekeningen: zijn op unieke wijze aan de ondertekenaar verbonden, maakt het mogelijk de ondertekenaar te identificeren, komt tot stand met gegevens voor het aanmaken van elektronische handtekeningen die de ondertekenaar, met een hoog vertrouwensniveau, onder zijn uitsluitende controle kan gebruiken en is op zodanige wijze aan de daarmee ondertekende gegevens verbonden dat elke wijziging achteraf van de gegevens kan worden opgespoord.

Gekwalificeerde elektronische handtekeningen: zijn aangemaakt met een gekwalificeerd middel voor het aanmaken van elektronische handtekeningen en is gebaseerd op een gekwalificeerd certificaat voor elektronische handtekeningen.

⁵⁸ Artikel 3:15a BW. Artikel 25 lid 2 Verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG. Dujs, *NM* 2020, afl. 9, p.1.

3.3. Welke criteria en omstandigheden zijn bepalend bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten?

Allereerst zijn de criteria op het gebied van wet- en regelgeving bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten bepalend. De belangrijkste wettelijke criteria staan in boek 3 en boek 7 BW, de Wna en Vbg en tot slot de Kadasterwet en de Registratiewet.

In de vorige paragraaf is uiteengezet welke criteria bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten zijn geregeld in de huidige wetgeving (wilsovereenstemming, beschikkingsbevoegdheid en inschrijving in de openbare registers). De notaris dient ook bij het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten zich te houden aan alle verplichtingen die de wet stelt. Het cruciale verschil tussen de huidige wet- en regelgeving en de criteria op het gebied van digitale leverings- en hypotheekakten is het op afstand verlijden van de notariële akten. De overdracht vindt plaats middels een beeldverbinding in plaats van fysiek op het notariskantoor. In het Webinar werd aangegeven dat ervoor gewaakt moet worden dat men strengere wet- en regelgeving gaat invoeren, zoals beschreven in de vorige paragraaf.

Deze visie deel ik met de sprekers van het Webinar, omdat de controles van de notaris gelijk blijven aan de oude manier van werken en dit heeft geen nadelige gevolgen voor de consumentbescherming en zorgplicht van notarissen. Beide zwakke namelijk niet af en door het gebruik van bestaande (aangepaste) wetgeving is het niet noodzakelijk strengere wet- en regelgeving in te voeren.⁵⁹ Mijns inziens is het onnodig om de situatie te bemoeilijken door de invoering van strengere wet- en regelgeving.

Volgens Laurens Kelterman is het belangrijk te onderzoeken op welke manier digitalisering wél toegepast kan worden. De vertaalslag die gemaakt moet worden is te kijken naar wat wel mocht toen men nog fysiek bij elkaar in één ruimte kwam om te vergaderen. Hetzelfde geldt voor het legitimeren en digitaal getekende volmachten. Om deze vertaalslag tussen fysiek en digitaal te maken mag volgens Kelterman in de nieuwe (digitale) situatie geïnterpreteerd worden op basis van huidige wetgeving. Zoals beschreven in paragraaf 1.5 is het van belang te onderzoeken of men het Voorontwerp als startpunt van het digitaal notariaat ziet. In deze vernieuwde wetgeving is een fysieke afspraak bij de notaris voor de oprichting van een BV niet meer noodzakelijk.⁶⁰

Volgens de sprekers in het Webinar is de digitale oprichting van een BV geen logische eerste stap wat betreft de overgang naar een digitaal notariaat, maar wel een cruciale stap. Op deze manier wordt digitalisering namelijk op de agenda van de wetgever gezet en kunnen vertaalslagen worden gemaakt naar andere notariële processen. Deze uitspraken bevestigen de bevindingen van de KNB dat middels het Voorontwerp een eerste concrete stap wordt gezet in de verdere digitalisering van verschillende notariële akten en de vraag 'Ziet men het concept wetsvoorstel het Voorontwerp als startpunt van het digitaal notariaat?' wordt daarmee positief beantwoord.

Tevens wordt hiermee de aanleiding van dit onderzoek bevestigd en kunnen wetswijziging en bevindingen uit het Voorontwerp gelet op de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen voor dit onderzoek worden gebruikt.

Nu het kabinet op de persconferentie van dinsdag 15 februari 2022 verspoelende COVID-19-maatregelen heeft aangekondigd, waaronder het laten vervallen van het houden van anderhalve meter afstand, is het belangrijk om andere gronden die van belang zijn bij de invoering van de digitale leverings- en hypotheekakten te analyseren. Door deze versoepelende maatregelen mogen mensen weer samen in een ruimte komen en is het bezoek aan de notaris fysiek op kantoor weer mogelijk. Maar of deze oude manier van werken nog past in de huidige digitale tijd kan in twijfel worden getrokken.⁶¹

⁵⁹ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁶⁰ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021. Zie Bijlage III.

⁶¹ '5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed', knb.nl. '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021.

Een belangrijk criterium dat niet vergeten mag worden dat zeker bepalend is bij het invoeren van digitale notariële leverings- en hypotheekakten is de noodzaak vanuit de markt. Deze digitale verandering voorziet namelijk in de wensen en behoeften van de consumenten. De consumenten willen graag op de hoogte gehouden worden over de status van hun dossier. Idealiter zouden consumenten moeten kunnen inloggen in een digitale omgeving en digitale stukken moeten kunnen raadplegen en uploaden.⁶² Deze noodzaak en behoeften vanuit de markt zullen naar mijn verwachtingen ook na de COVID-19-pandemie blijven bestaan, omdat we een digitalisering van de samenleving kennen en de consumenten steeds kritischer worden over de dienstverlening. Door het digitaliseren van de notariële dienstverlening zal de klanttevredenheid verbeteren en bewerkstelligd dit een efficiëntere bedrijfsvoering, door tijd- en kostenbesparing.⁶³

Volgens Van Velten is een digitale notariële leveringsakte alleen aanvaardbaar indien van overheidswege een centrale raadpleegbare en beveiligde opslag voor alle elektronische gepasseerde akten wordt gewaarborgd.⁶⁴ Dit kan vergeleken worden met het voorgestelde centraal aandeelhoudersregister (CAHR) in het ondernemingsrecht. Het doel van het CAHR is het centraal, digitaal (elektronisch) en gestructureerd verzamelen en ontsluiten van informatie onder andere op het gebied van oprichting, uitgifte en levering van aandelen.⁶⁵ Naast een hulpmiddel bij de voorkoming en bestrijding van financieel-economische criminaliteit, bevat dit register informatie over de aandeelhouders van besloten- en naamloze vennootschappen en informatie die notarissen helpen bij de uitvoering van hun wettelijke taken. Dit vergemakkelijkt het noodzakelijke titelonderzoek en vergroot de betrouwbaarheid.⁶⁶ Het CAHR bestaat uit wettelijk verplichte opgaven die door notarissen worden aangeleverd op basis van notariële akten. Deze informatie draagt bij aan de rechtszekerheid en kostenbesparing binnen het notariaat.⁶⁷ De huidige wet- en regelgeving voorziet op dit moment niet in een centraal raadpleegbare en beveiligde opslag voor elektronische gepasseerde akten. Dat de notariële akten zelf nog ontbreken in het CAHR is opvallend.⁶⁸ De KNB pleit voor een wetswijziging die dit mogelijk maakt.⁶⁹ Gelet op het vergroten van de betrouwbaarheid en de consumentbescherming lijkt toevoeging van notariële akten mij van noodzakelijk belang en steun ik het pleidooi van de KNB. Dit zorgt namelijk dat notariële akten makkelijker te raadplegen zijn en wordt de consumentenbescherming vergroot door een completere en overzichtelijkere dienstverlening. Door de toevoeging van notariële akten wordt mijns inziens tevens de betrouwbaarheid van notarissen vergroot, omdat dit informatieregister centraal te raadplegen is en van buitenaf indirecte controle wordt toegevoegd.

Het voorstel voor een centraal raadpleegbare en beveiligde opslag voor elektronische gepasseerde akten is op dit moment in behandeling bij de Tweede Kamer waardoor de wetgever wordt uitgedaagd om mee te gaan in die beweging.⁷⁰ Het kabinet heeft de ambitie de digitale dienstverlening aan burgers en bedrijven te verbeteren.⁷¹ Dit toont aan dat ook na de COVID-19-pandemie de ontwikkeling van de digitale dienstverlening binnen het notariaat een agendapunt zal blijven.

⁶² '5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed', knb.nl. '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021. Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁶³ '5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed', knb.nl. '2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS', mr-online.nl, 19 januari 2021. 'KNB-Ledenraad akkoord met gebruik NotarisID voor notariële transacties', knb.nl, 16 september 2021.

⁶⁴ Velten van 2009/160, p. 817. Zundert van 2009, p.2.

⁶⁵ *Kamerstukken II 2016/17*, 34 661 nr.2. 'Initiatiefvoorstel-Nijboer en Alkaya Wet centraal aandeelhoudersregister', eerstekamer.nl. Zaman en Erdman 2020, p.24-25, 96.

⁶⁶ 'Invoering Centraal aandeelhoudersregister (CAHR)', ondernemersplein.kvk.nl. 'Initiatiefvoorstel-Nijboer en Alkaya Wet centraal aandeelhoudersregister', eerstekamer.nl. 'Centraal aandeelhoudersregister', knb.nl.

⁶⁷ 'Centraal aandeelhoudersregister', knb.nl.

⁶⁸ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁶⁹ 'Spoedige invoering CAHR verstandige keuze', knb.nl. Zaman en Erdman 2020, p.19-25, 96.

⁷⁰ *Kamerstukken II 2016/17*, 34 661 nr.2. 'Initiatiefvoorstel-Nijboer en Alkaya Wet centraal aandeelhoudersregister', eerstekamer.nl. Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021. Advocatie Redactie 2021.

⁷¹ Ministerie van Financiën, Kabinetsreactie op evaluatie Wet elektronische registratie notariële akten, 15 december 2020 p.8. Regeerakkoord 'Vertrouwen in de toekomst' van 10 oktober 2017.

De verwachting is dat volgende stap naar het digitaal notariaat is gelegen in het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten.⁷² De kennis en ervaringen van het CAHR kunnen gebruikt worden voor een toekomstig digitale opslagplek voor, in mijn optiek, alle elektronisch gepasseerde akten. Indien de goedkeuring wordt gegeven om notariële akten in het ondernemingsrecht digitaal te passeren en op te slaan, kan de wet- en regelgeving naar analogie hiervan worden doorgevoerd naar de digitale notariële leverings- en hypotheekakten.

⁷² Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

3.4. Welke wetwijzigingen zijn noodzakelijk voor het invoeren van digitale leverings- en hypotheek akten?

Het wijzigen van wettelijke regels is altijd mogelijk indien er behoefte voor is. Zo zijn er voorzieningen getroffen tijdens COVID-19. De per 24 april 2020 ingevoerde spoedwet heeft het tijdelijk mogelijk gemaakt om leverings- en hypotheekakten digitaal te laten passeren, omdat een bezoek aan het notariskantoor in deze situatie niet mogelijk was.⁷³ Middels audiovisuele middelen geeft de notaris uitleg over de notariële akte en wijst hij de consument op de gevolgen van ondertekening daarvan. De identificatie vindt ook digitaal plaats waardoor de akte vervolgens op afstand kan passeren. Zoals in paragraaf 1.1. beschreven is deze voorziening nog altijd van toepassing omdat de stopzetting hiervan nog niet gepubliceerd is op de website van de KNB. Nu de versoepelende maatregelen zijn aangekondigd worden ook andere gronden, los van COVID-19, in deze scriptie geanalyseerd die een positieve bijdrage leveren aan de digitale ontwikkeling binnen het notariaat.

Welke aanpassingen in de huidige (notariële) wet- en regelgeving noodzakelijk zijn voor het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten, werd in het Webinar eenduidig beantwoord. Voor het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten is het noodzakelijk om de tijdelijke spoedwet structureel in te voeren.⁷⁴ Ook de KNB vraagt voldoende aandacht voor deze materie en heeft de intentie uitgesproken om de tijdelijke spoedwet om te zetten naar een structurele wet. Het structureel invoeren van de spoedwet is naar mijn idee wat kort door de bocht, daarom wordt middels het Voorontwerp een vertaalslag gemaakt naar relevante wetwijzigingen met betrekking tot het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten voor de nieuwe wetgeving.⁷⁵ Hierin is interpretatie van huidige wetgeving, kijkend naar de situatie zoals deze was voor COVID-19, toegestaan mits dit binnen de toegestane wetgeving blijft.⁷⁶ Deze visie deel ik met de sprekers van het Webinar om de reden zoals beschreven in de vorige paragraaf. Deze informatie geeft antwoord op de derde onderzoeksvraag uit paragraaf 1.5.

De wetwijziging die in Boek 3 BW zou moeten plaatsvinden is een toevoeging van een nieuw artikel 84a⁷⁷, waarbij wordt aangegeven dat eigendomsoverdracht bij registergoederen ook mogelijk is langs de elektronische weg. Tevens kan een toevoeging worden gedaan in de vorm van een nieuw artikel 89a⁷⁸, waarbij wordt aangegeven dat de in artikel 89 lid 1 BW benodigde notariële akte ook mogelijk is via de elektronische weg.⁷⁹ Deze wetwijzigingen bieden de mogelijkheid van digitale eigendomsoverdracht/levering van onroerende zaken.

⁷³ Zie bijlage II. 'Spoedwet digitaal passeren verlengd', knb.nl, 1 september 2020.

⁷⁴ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁷⁵ Zie bijlage III.

⁷⁶ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

⁷⁷ Afgeleid van artikel 3:84 lid 1 BW - Vereisten voor eigendomsoverdracht: *'Voor overdracht van een goed wordt vereist een levering krachtens geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken'*.

⁷⁸ Afgeleid van artikel 3:89 lid 1 BW – Levering van onroerende zaken bij overdracht: *'De voor overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers. Zowel de verkrijger als de vervreemder kan de akte doen inschrijven'*.

⁷⁹ Zie artikel 175a van bijlage III.

Daarnaast zou de Wna gewijzigd moeten worden. Vanaf artikel 53 Wna wordt geadviseerd een extra titel in te voeren, luidende: *Titel Va. De elektronische notariële akte*, zoals gedaan is in het Voorontwerp.⁸⁰ Artikel 53a is het eerst toegevoegde artikel dat betrekking heeft op de Europese eIDAS-verordening en definieert het elektronisch identificatiemiddel.⁸¹ Het tweede toegevoegde artikel, artikel 53b lid 1 verklaart *Titel Va. De elektronische notariële akte* van toepassing op artikel 3:84a⁸² en 3:89a⁸³ BW, waardoor de elektronische notariële akten van toepassing is bij levering van onroerende zaken en eigendomsoverdracht. Tot slot zou artikel 53b lid 2 Wna moeten aangeven dat de notariële akte bedoeld in lid 1 elektronisch is. Op deze manier kan de levering van onroerende zaken volledig elektronisch plaatsvinden en is het BW en de Wna mijns inziens voldoende aangepast voor het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten en wordt de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen op deze wijze gehandhaafd.

Een andere belangrijke wijziging voor het invoeren van digitale leverings- en hypotheek akten die aandacht vereist is de aansluiting van notariële kantoren op een door de KNB beheerd systeem voor gegevensverwerking. Dit systeem draagt bij aan de digitale totstandkoming van elektronische notariële akten door middel van gegevensverwerking. Middels dit systeem kan de elektronische notariële akte worden getekend, kunnen partijen worden geïdentificeerd, kan gebruik worden gemaakt van een beeldverbinding en zijn er online betaalmogelijkheden. Het wettelijk invoeren van een door de KNB beheerd systeem waarborgt de consumentenbescherming en zorgplicht van notarissen, zorgt voor centralisatie van gegevens en een efficiëntere bedrijfsvoering binnen het notariaat. Dit brengt kostenbesparing met zich voor het notariaat. Hierbij kan gedacht worden aan printkosten, verzendkosten en kostenbesparing door een efficiëntere manier van werken. Daarnaast is sprake van kostenbesparing aan de kant van de consument, zoals de besparing van benzinekosten door het verminderen van reisdreftingen. Dit draagt tevens bij aan een beter milieu. Het wettelijk invoeren van een door de KNB beheerd systeem kan middels een extra artikel in de eerder geadviseerde *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna worden doorgevoerd.⁸⁴

Voor de digitalisering behoeft ook artikel 41 lid 2 Wna aanpassing. Dit artikel vereist dat de inhoud van de akte duurzaam en op deugdelijk materiaal wordt gesteld. Deugdelijk materiaal betreft papier van voorgeschreven kwaliteit.⁸⁵ De digitale ontwikkelingen maken het noodzakelijk om een aanpassing van dit vereiste door te voeren. Hierbij kan gedacht worden aan het aanbieden van afschriften van akte van levering en hypotheek ter inschrijving in de openbare registers voor registergoederen en het elektronisch ter registratie aanbieden van opgemaakte akten aan de KNB.⁸⁶ In de Richtlijn Elektronische handel heeft de wetgever stilgestaan bij de digitale informatieverstrekking. In deze wet worden de elektronische overeenkomsten vergaand gelijk gesteld met schriftelijke overeenkomsten.⁸⁷ De geïmplementeerde Richtlijn Elektronische handel en de gelijkstelling van elektronische en schriftelijke overeenkomsten geven mijns inziens aan dat de digitale notariële leverings- en hypotheekakten op deugdelijk materiaal wordt gesteld. De Richtlijn Elektronische handel heeft geen negatieve gevolgen voor de consumentenbescherming, omdat de juridische bescherming van een elektronische overeenkomst gelijk blijft aan een schriftelijke overeenkomst. Het begrip deugdelijk materiaal conform artikel 41 lid 2 Wna moet in de context van de digitalisering van de samenleving mijns inziens ruimer geïnterpreteerd worden. Ook het duurzaamheidsaspect zorgt naar mijn mening dat een elektronische overeenkomst op deugdelijk materiaal wordt gesteld door de gelijkstelling van elektronische en schriftelijke overeenkomsten. Een digitale notariële akte draagt bij aan een beter milieu en het besparen van printkosten is bij dit aanpassingsvoorstel een mooie bijkomstigheid.

⁸⁰ Zie artikel 53a van bijlage III en bijlage IV.

⁸¹ Zie artikel 53a van bijlage III.

⁸² Afgeleid van artikel 3:84 lid 1 BW - Vereisten voor eigendomsoverdracht: 'Voor overdracht van een goed wordt vereist een levering krachtens geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken'.

⁸³ Afgeleid van artikel 3:89 lid 1 BW – Levering van onroerende zaken bij overdracht: 'De voor overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers. Zowel de verkrijger als de vervreemder kan de akte doen inschrijven'.

⁸⁴ Zie artikel 53d en 53g bijlage III.

⁸⁵ Melis 2019, p.6.11.1.

⁸⁶ Artikel 7 Registratiewet.

⁸⁷ Richtlijn 2000/31/EG van 8 juni 2000, Pb EG L 178. Melis 2019, p.6.11.1.

Verder zorgt de invoering van *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna dat artikel 43 Wna wordt gewijzigd zodat verschijnen in persoon zowel fysiek als digitaal kan. Door de beeldverbinding op te nemen in de wetgeving zijn partijen niet meer verplicht om in persoon te verschijnen bij het verlijden van akten. Dit brengt de reeds eerder genoemde besparing van benzinekosten met zich mee. In sommige situaties blijft een bezoek aan de notaris verplicht. Dit is naar voren gekomen in de HEMA-notarisservice uitspraak. In dit arrest oordeelde de tuchtrechter dat een consument in persoon voor de notaris moet verschijnen indien de inhoud van de akte zelf is samengesteld door het beantwoorden van vragen via het internet.⁸⁸ Mijns inziens zou dit in de digitale situatie gehandhaafd moeten blijven omdat een groot deel van de consumenten niet beschikt over voldoende juridische kennis en het advies van een notaris de consument bescherming biedt.

Daarnaast zou de consument in de gelegenheid moeten worden gesteld om gebruik te kunnen maken van een fysieke afspraak bij het notariskantoor. In sommige situaties kan het voor de consument wenselijk zijn om face-to-face contact te hebben met een notaris. Hierbij kan gedacht worden aan consumenten die niet beschikken over digitale hulpmiddelen, maar ook aan de complexere dossiers waarbij de voorkeur wordt gegeven aan face-to-face contact met een notaris.

Tot slot kan artikel 156a Rv⁸⁹ worden uitgebreid met authentieke akten, die door eigendomsoverdracht via de elektronische weg ook op andere wijze dan bij geschrift kunnen worden opgesteld en kan de uitzondering in artikel 6:227a lid 2 BW⁹⁰ worden herzien. Zoals eerder beschreven stelt artikel 6:227a BW⁹¹ onder bepaalde voorwaarden elektronische overeenkomsten gelijk aan een schriftelijke overeenkomst, behalve op overeenkomsten waarvoor de wet de tussenkomst voorschrijft van een beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent. Hieronder valt de notaris. In eerder onderzoek is de vergelijking gemaakt met het elektronisch exploit van de deurwaarder voor derdenbeslag op grond van artikel 45 lid 2 jo. 475 Rv.⁹² Door het laten vervallen van de beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent in deze artikelen worden elektronische overeenkomsten gelijk gesteld met een schriftelijke overeenkomst. Deze wijziging zal niet afdoen aan de consumentenbescherming.

⁸⁸ Hof Amsterdam 10 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:31. Hof Amsterdam 16 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2270. Hof Amsterdam 17 november 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU6548. Melis 2019, p.10.11.2.

⁸⁹ Artikel 156a lid 1 BW: *‘Onderhandse akten kunnen op een andere wijze dan bij geschrift worden opgemaakt..’*. Artikel 156 lid 3 BW *‘Onderhandse akten zijn alle akten die niet authentieke akten zijn’*.

⁹⁰ Artikel 227a lid 2: *‘Lid 1 is niet van toepassing op overeenkomsten waarvoor de wet de tussenkomst voorschrijft van de rechter, een overheidsorgaan of een beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent’*.

⁹¹ Artikel 227a lid 1: *‘Indien uit de wet voortvloeit dat een overeenkomst slecht in schriftelijke vorm geldig of onaantastbaar tot stand komt, is aan deze eis tevens voldaan indien de overeenkomst langs elektronische weg is totstandgekomen..’*.

⁹² Snijders, *WPNR* 2010/6863-6864, p. 845.

4. Hoe verhouden de Kadasterwet en de Registratiewet zich op het gebied van digitalisering tot het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten?

4.1. Inleiding

Het notariaat is onderhevig aan digitale ontwikkelingen. In het verleden werden papieren dossiers in het archief op kantoor bewaard. Inmiddels worden getekende stukken tussen verschillende partijen digitaal uitgewisseld en digitaal opgeslagen. Al eerder is aangegeven dat de regels van afdeling 2.3. Awb van toepassing zijn. Deze regeling biedt een elektronisch alternatief voor de papieren afschriften en uittreksel, waardoor het mogelijk is om in te spelen op de digitale informatie en communicatie ontwikkelingen.⁹³ Op het gebied van het elektronisch aanbieden van afschriften van akten in het Kadaster⁹⁴ en het elektronisch aanbieden van de akten ter registratie⁹⁵ zijn digitale ontwikkelingen doorgevoerd, die in dit hoofdstuk worden besproken.

4.2. Welke digitale ontwikkeling heeft het Kadaster doorgevoerd op het gebied van leverings- en hypotheekakten?

Een van de basisregistraties waar het notariaat mee te maken heeft is de Basisregistratie Kadaster (BRK). De BRK is een openbaar register welk tegen betaling door iedereen te raadplegen is.⁹⁶ Deze basisregistratie bestaat uit de kadastrale registratie van onroerende zaken, zakelijke rechten en de digitale kadastrale kaarten.⁹⁷ Bij het opmaken van een notariële akte of registerverklaring is een notaris verplicht om authentieke gegevens uit de basisregistratie te gebruiken.⁹⁸ Bij het inschrijven van de notariële akte in de BRK, worden de persoonsgegevens door het Kadaster gecontroleerd met de gegevens in de Basisregistratie Personen (BRP). De BRP heeft een koppeling met andere basisregistraties, waaronder het Handelsregister van de Kamer van Koophandel. Middels de koppeling van systemen zal het aanleveren van benodigde gegevens, processen en werkzaamheden versnellen en vergemakkelijken.⁹⁹

Een digitale ontwikkeling die het Kadaster in het leven heeft geroepen is het zogenaamde Keten Integratie Kadaster (hierna: KIK-programma). Dit KIK-programma draagt bij aan de aanlevering van bepaalde kerngegevens uit akten met betrekking tot onroerende zaken en zorgt voor een automatische verwerking van de door de notaris aangeleverde gegevens.¹⁰⁰ Dankzij het geautomatiseerde akteproces kan een notaris tijd en inschrijvingskosten besparen, omdat overtypen van akten niet meer noodzakelijk is.¹⁰¹ In mijn optiek betreft dit een noodzakelijke verandering, omdat het overtypen van teksten niet meer hoort bij het huidige digitale tijdperk.

Daarnaast heeft het Kadaster het zogenoemde web-ELAN ontwikkeld. Middels dit systeem is het elektronisch aanleveren van stukken ten behoeve van de openbare registers mogelijk, waaronder de aanlevering van notariële akten. Dit systeem zorgt voor een voordeligere en snellere aanlevering van deze benodigde stukken dan in het verleden. Daarnaast zijn extra kosten voor het aanbieden van de stukken weggevoerd en worden bewijzen van ontvangst en inschrijving digitaal verstrekt.¹⁰²

Door de snelle technologische ontwikkelingen en strengere veiligheidseisen heeft het Kadaster samen met het notariaat per september 2021 het nieuwe 'systeem voor het aanbieden van stukken' (SYVAS) in het leven geroepen. Dit systeem is veiliger, minder foutgevoelig en sluit beter aan op de huidige manier van werken.¹⁰³ Tevens houdt dit systeem rekening met de Europese eIDAS-eisen voor elektronische identificatie en ondertekening. Het gevolg hiervan is dat de bewijspositie van de notaris en het Kadaster is verbeterd en het systeem een positieve uitwerking op de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van de consument heeft. Daarnaast biedt het systeem de mogelijkheid voor directe communicatie tussen notaris en consument, waardoor het apart mailen naar een notariskantoor niet meer noodzakelijk is. Door SYVAS is gemakkelijk op een platform de benodigde informatie te achterhalen.

⁹³ Toelichting 2004, nr. 8 p.4. Artikel 53 lid 2 Wna. Melis 2019, p. 10.6.

⁹⁴ Artikel 10b lid 1 Kadasterwet.

⁹⁵ Artikel 3 lid 2 Registratiewet 1970.

⁹⁶ Berenschot, 'Gebruikersonderzoek Basisregistraties 2020' 1 mei 2020, p. 29.

⁹⁷ 'Basisregistratie Kadaster (BRK)', kadaster.nl.

⁹⁸ Berenschot, 'Gebruikersonderzoek Basisregistraties 2020' 1 mei 2020, p. 29.

⁹⁹ Berenschot, 'Gebruikersonderzoek Basisregistraties 2020' 1 mei 2020, p. 29.

¹⁰⁰ 'Over Ketenintegratie Inschrijving Kadaster (KIK)', kadaster.nl. Melis 2019, p. 10.6.

¹⁰¹ 'Over Ketenintegratie Inschrijving Kadaster (KIK)', kadaster.nl.

¹⁰² 'Elektronisch aanbieden van stukken (Web-ELAN)', kadaster.nl.

¹⁰³ 'Elektronisch aanbieden van stukken (SYVAS)', kadaster.nl.

4.3. Welke digitale ontwikkeling heeft de Registratiewet doorgemaakt op het gebied van leverings- en hypotheekakten?

Uit artikel 3 lid 1 van de Registratiewet blijkt dat de notaris verplicht is om een notariële akte ter registratie aan te bieden. De Registratiewet 1970 is per 1 januari 2013 gewijzigd naar aanleiding van de komst van de Wet elektronische registratie notariële akten.¹⁰⁴ Het doel van deze wijziging is gelegen in de vermindering van de administratieve lasten van het notariaat en uitvoeringskosten bij de Belastingdienst.¹⁰⁵

Voor de komst van het CDR stuurde de notaris de originele papieren akten naar de Belastingdienst. De Belastingdienst zorgde voor de inschrijving in een register en maakte een aantekening op de akte. Na het maken van een kopie stuurde de Belastingdienst de akte weer terug naar de notaris. Het repertorium werd in het verleden ook opgestuurd naar de Belastingdienst voor inschrijving.¹⁰⁶ Deze digitale verandering heeft ervoor gezorgd dat veel handmatige handelingen zijn vervallen. Hierbij kan gedacht worden aan het handmatig inschrijven en het maken van aantekeningen, kopiëren en het terugsturen van de akten inclusief verzendkosten.

In maart 2020 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de Wet elektronische registratie notariële akten.¹⁰⁷ Uit artikel 21 van de Uitvoeringsregeling Registratiewet 1970 blijkt dat vijf jaar na invoering van het systeem voor elektronische registratie een evaluatie zou plaatsvinden. In deze evaluatie is door Sira Consulting de Wet elektronische registratie notariële akten en de uitvoering daarvan onderzocht.¹⁰⁸ De besparingen van de uitvoeringskosten bij de Belastingdienst blijkt in de praktijk wat tegen te vallen. De besparing van € 5 miljoen valt namelijk circa € 1,4 miljoen lager uit dan de voorspelde besparing in de Memorie van Toelichting (hierna: MvT).¹⁰⁹ De besparing met betrekking tot de administratieve lasten van het notariaat blijkt echter wel gunstig uit te pakken. De totale verlaging bedraagt namelijk € 12 miljoen terwijl in de MvT een voorspelling van circa € 4,9 miljoen werd gedaan.¹¹⁰ Er kan gesteld worden dat deze wetswijziging een gunstig effect heeft op het notariaat.

Tevens wordt in dit rapport een aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van notariële akten, met als belangrijkste aanbeveling om het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT) inzage te verschaffen in het systeem van registratie. Het BFT houdt integraal toezicht op het notariaat en is op dit moment afhankelijk van de notaris voor het aanleveren van benodigde stukken. Indien zij eigen toegang hebben tot het CDR zal dit voor beide partijen minder werkzaamheden met zich meebrengen en leiden tot kostenbesparing.

¹⁰⁴ 'Uitvoeringsregeling Registratiewet 1970 aangepast in verband elektronische registratie akten (2013.45.3001)', sdu.nl. 'Notariaat over op centrale digitale registratiesysteem', larcade.nl.

¹⁰⁵ 'De Registratiewet 1970 is op de volgende vier punten gewijzigd:

- de registratie van notariële akten in het register gebeurt niet langer door het toezenden van de papieren originele akte, maar langs elektronische weg in het Centraal Digitaal Repertorium (hierna: CDR);
- deze registratie gebeurt niet meer door de Belastingdienst, maar door de KNB;
- het papieren repertorium, waarin een notaris de akten die hij opmaakt dagelijks inschrijft, wordt vervangen door een digitaal repertorium dat per notaris wordt bijgehouden door de KNB en
- onderhandse akten worden door de Belastingdienst alleen nog geregistreerd indien registratie een wettelijke vereiste is voor de geldigheid van de rechtshandeling, waarop de akte betrekking heeft'.

¹⁰⁶ Repertorium: 'De notaris is verplicht een register aan te houden, waarin hij dagelijks de door hem opgemaakte akten inschrijft. Het repertorium wordt binnen tien dagen na afloop van ieder jaar door de notaris, dan wel zijn plaatsvervanger of opvolger ter nazicht ingeleverd bij de inspecteur', juridischwoordenboek.nl.

¹⁰⁷ M. Bloemheuvel, S. Prij & J.P. Viergever 2020, p.12-13.

¹⁰⁸ M. Bloemheuvel, S. Prij & J.P. Viergever 2020, p.5.

¹⁰⁹ M. Bloemheuvel, S. Prij & J.P. Viergever 2020, p.12-13. *Kamerstukken II 2012/13*, 33 406, nr. 3.

¹¹⁰ M. Bloemheuvel, S. Prij & J.P. Viergever 2020, p.12-13. *Kamerstukken II 2012/13*, 33 406, nr. 3.

4.4. Belangrijke criteria die bepalend zijn voor het invoeren van de digitale notariële leverings- en hypotheekakten

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat zowel de digitale ontwikkelingen van de Kadasterwet als van de Registratiewet nauw met elkaar samenhangen. Enerzijds kan de notaris sneller en eenvoudiger zaken raadplegen in digitale systemen, anderzijds wordt met behulp van de door de notaris aangeleverde stukken gezorgd voor de automatische verwerking in databases.¹¹¹

Door middel van de vraag *‘Wat zijn de ervaringen, zowel positief als negatief, van het digitaal passeren van notariële akten?’* wordt invulling gegeven aan deze paragraaf.

Een belangrijk aspect welk bepalend is voor het invoeren van de digitale notariële leverings- en hypotheekakten is de klantengroep van morgen. Er moet steeds opnieuw onderzocht worden hoe een notaris kantoor relevant kan blijven voor de consumenten.¹¹² Al eerder is aangegeven dat de consumenten steeds kritischer worden op de dienstverlening en op de hoogte gehouden willen worden over de voortgang van hun dossier. Idealiter willen de consumenten op ieder moment van de dag hun (digitaal) dossier kunnen inzien of stukken kunnen aanleveren middels een online platform.¹¹³ De digitale ontwikkelingen van de registratie zowel op het gebied van Kadaster als de Registratiewet spelen in op de wensen en behoeften van de consumenten en zijn noodzakelijk voor een modern en duurzaam notariaat.

Laurens Kelterman geeft aan dat het soort notarispraktijk dat bestuurd wordt van belang is. Dit kan een standaard- of een adviespraktijk zijn. Volgens Kelterman moet de standaardpraktijk mee met de verandering van digitalisering en is dit makkelijk in te richten. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld automatische berichten aan de consument dat de waarborgsom gestort is en het online inloggen om inzicht te krijgen in het digitale dossier. Voor het advieskantoor speelt de digitalisering in mindere mate. Dit soort kantoren zullen te maken krijgen met een aantal digitale elementen en zullen geen volledige digitale dienstverlening kunnen bieden. Het advies zelf blijft bij de adviespraktijken het kernproces. De hoeveelheid advisering die nodig is binnen een bepaalde overdracht bepaalt de complexiteit van het dossier. Naar mijn idee zal dit onderscheid altijd blijven bestaan. De consument verwacht en heeft recht op de benodigde advisering en ondersteuning van een notaris. Dit hangt tevens samen met de wettelijke informatie- en zorgplicht van de notaris. Dit onderscheid brengt het verschil tussen de eenvoudige standaardakten en de akten die gebruikt worden in complexere gevallen met zich mee. Ondanks de complexiteit van een dossier en het bijbehorende maatwerk van een notariële akte is ruimte voor de digitale ondertekening, bewerking en verwerking. In het geval van meer complexere gevallen adviseert Van Velten een actieve rol van de bewaarder.¹¹⁴ De begeleidende rol van de notaris zal in elk proces centraal blijven.¹¹⁵ Dit is mijns inzien noodzakelijk gezien de wettelijke zorgplicht van de notaris uit artikel 17 Wna en het waarborgen van de consumentenbescherming.

Wat duidelijk naar voren komt is dat systemen volop in ontwikkeling zijn en de veiligheid van de consument als rode draad door de digitale ontwikkelingen loopt.¹¹⁶ Hierbij kan gedacht worden aan de beveiliging van systemen. Positief aan deze ontwikkelingen is dat naast de bescherming van de consument de zorgverplichting van de notaris niet vergeten wordt.¹¹⁷ De bescherming van de consument en de zorgverplichting van de notaris zijn de bepalende criteria bij het invoeren van de digitale notariële leverings- en hypotheekakten. Naast de positieve ervaringen op het gebied van consumentbescherming worden de besparingen in tijd en kosten genoemd als positieve ervaring.¹¹⁸

¹¹¹ Toelichting 2004, nr. 8 p.4. Artikel 53 lid 2 Wna. Melis 2019, p. 10.6.

¹¹² Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹¹³ ‘5 redenen voor... Zorgeloos Vastgoed’, knb.nl. ‘2021 – HET JAAR VAN DE DIGITALE NOTARIS’, mr-online.nl, 19 januari 2021. Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹¹⁴ Velten van 2009/160, p. 817. Zundert van 2009, p.2.

¹¹⁵ Webinar SDU: ‘Round Table: ‘Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹¹⁶ ‘Elektronisch aanbieden van stukken (SYVAS)’, kadaster.nl.

¹¹⁷ ‘Elektronisch aanbieden van stukken (SYVAS)’, kadaster.nl.

¹¹⁸ Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

Uit het Webinar is gebleken dat de tafelgasten geen negatieve ervaringen hebben met het digitaal passeren van notariële akten, maar alleen kritische kanttekeningen op het gebied van digitale ontwikkelingen. De twee kritische uitlatingen zijn de digitale ontwikkelingen van systemen om te zorgen voor een zo optimaal mogelijk resultaat en waken dat het digitale gemak niet leidt tot vermindering van de rechtszekerheid en rechtsbescherming.¹¹⁹ Ik ben van mening dat door samenwerkingen tussen notariskantoren en software leveranciers dit punt van kritiek weggenomen kan worden. In deze snel veranderende digitale tijd zijn specialisten nodig die kunnen adviseren op het gebied van (beveiligde) software die zowel aansluit op de wensen en behoeften van de consument maar ook bijdraagt aan de consumentenbescherming. De digitale vooruitgang kan de zorgplicht van de notarissen in mijn ogen juist soepeler laten verlopen, door eerder genoemde efficiëntere werkwijzen en de daaraan verbonden tijds- en kostenbesparing. Hoe deze digitale veiligheid gewaarborgd kan blijven wordt beschreven in paragraaf 5.4.

¹¹⁹ Webinar SDU: 'Round Table: 'Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

5. Welke criteria zijn bepalend voor de consumentenbescherming en de wettelijke zorgplicht van notarissen bij het digitaal passeren van notariële akten en op welke manier kan dit voldoende gewaarborgd blijven?

5.1. Inleiding

De consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen zijn belangrijke aspecten, die bij de digitale ontwikkeling niet uit het oog verloren mogen worden. Mijns inziens zijn de notariële zorgplicht en de consumentenbescherming onlosmakelijk met elkaar verbonden, omdat een criterium van het ene aspect invloed heeft op het andere aspect. In dit hoofdstuk wordt allereerst uiteengezet welke criteria, gelet op de rechtszekerheid en rechtsbescherming, van belang zijn bij de zorgplicht van de notaris bij het invoeren van de digitale leverings- en hypotheekakten. Daarnaast wordt gekeken naar de bijbehorende consumentenbescherming. Op welke manier de consumentenbescherming en zorgplicht gewaarborgd kunnen blijven bij de invoering van de digitale leverings- en hypotheekakten komt in de laatste paragraaf aan de orde.

5.2. Welke criteria zijn van belang bij de zorgplicht van de notaris bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?

De notaris moet de belangen van partijen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen, door middel van opgestelde wettelijke normen en plichten. Een van de belangrijkste criteria is de zorgvuldigheidsplicht en in het verlengde daarvan de informatieplicht en de 'Belehrungspflicht'. Uit artikel 17 Wna blijkt dat de notaris de werkzaamheden met de grootste zorgvuldigheid moet uitvoeren. De Hoge Raad heeft een duidelijk kader geformuleerd voor deze zorgvuldigheidsplicht, die bestaat uit het uitvoeren van de wilscontrole, de onderzoeksplicht (rechercheplicht) en de informatieplicht.¹²⁰ De verplichte wilscontrole houdt in dat de notaris moet controleren of de inhoud van de akte overeenkomt met de wil van de partijen en of de partijen instemmen met de in de akte opgenomen bepalingen.¹²¹ De KNB heeft het 'Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening' opgesteld als toetsingskader voor notarissen die een oordeel moeten geven over de wilsbekwaamheid van een consument ten behoeve van de notariële dienstverlening. De checklist is op een dusdanige manier ingestoken dat deze mijn inziens ook gebruikt kan worden tijdens een beeldverbinding met de consument. Middels de vragen in deze checklist wordt een duidelijk beeld gevormd van de geestesgesteldheid, de beslisvaardigheid en wordt de wilsbekwaamheid van de consument vastgesteld.¹²² De consument blijft middels deze checklist ook via de digitale weg voldoende beschermd en geeft de notaris voldoende gelegenheid om aan de zorgplicht te voldoen. Dit voorbeeld geeft de onlosmakelijke verbondenheid tussen de consumentenbescherming en de notariële zorgplicht goed weer.

De onderzoeksplicht, oftewel rechercheplicht van de notaris houdt in dat gecontroleerd wordt of de inhoud van de akte feitelijk en juridisch juist is.¹²³ Tevens komt uit artikel 17 lid 1 Wna de onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsnorm naar voren. Op onafhankelijke en onpartijdige wijze zal een notaris zijn werkzaamheden moeten uitvoeren. De informatieplicht blijkt uit artikel 43 Wna en artikel 4 lid 1 Vbg. In deze artikelen wordt bepaald dat de notaris is gehouden alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen voor te lichten met betrekking tot de gevolgen van de handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. De Belehrungspflicht volgt uit artikel 43 lid 1 Wna en is de plicht van de notaris om partijen bij de akte te wijzen op de gevolgen die daaruit voortvloeien. Dit hangt samen met de informatieplicht. Indien de notaris ervan overtuigd is dat de verschijnende consument de inhoud van de akte heeft begrepen is voldaan aan de informatieplicht.¹²⁴

¹²⁰ Rb. Overijssel 17 juni 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:3121. Hof 's- Hertogenbosch 20 april 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AP0458.

¹²¹ Hof Leeuwarden 24 april 2021, ECLI:NL:GHLEE:2012:BW3951.

¹²² KNB, *Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening*, 's-Gravenhage: KNB 2006.

¹²³ Rb. Amsterdam 19 februari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:779.

¹²⁴ Hof Amsterdam 22 april 2014, ECLI: NL:GHAMS:2014:1407. HR 20 januari 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0586. Schonewille 2009, p. 38.

De zorgvuldigheidsplicht, informatie verplichting en de Belehrungspflicht dragen bij aan de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument.¹²⁵ Voorlichting en advies kunnen als vorm van rechtsbescherming worden opgevat.¹²⁶ Hieruit blijkt dat de criteria van de rechtszekerheid en rechtsbescherming nauw samenhangen met de verplichtingen die een notaris heeft en de zorgplicht in mijn optiek gezien kan worden als één van de belangrijkste en ruimste verplichting.

¹²⁵ 'Belehrung / passeren akte (artikel 43 WNA)', viajuridica.nl.

¹²⁶ Timmerman en Stokkermans, 2020.

5.3. Welke criteria zijn, gelet op de rechtszekerheid en rechtsbescherming, van belang bij de consumentenbescherming bij het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten?

In de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat de rechtszekerheid en rechtsbescherming nauw samenhangen met de zorgplicht van de notaris. Deze zwaarwegende, uit jurisprudentie voortvloeiende, zorgplicht van de notaris draagt bij aan zowel de rechtszekerheid als rechtsbescherming.¹²⁷ De zorgplicht komt uitdrukkelijk naar voren bij het verlijden van de authentieke notariële akten, welke de kerntaak is van de notaris.¹²⁸ Uit het Cezet/Credit Lyonnais-arrest blijkt dat bij het verlijden van de notariële akten, waarbij door een vertegenwoordiger namens een partij wordt opgetreden, de notaris zich zo volledig en nauwgezet mogelijk ervan dient te vergissen dat die vertegenwoordiger bevoegd is tot het namens de vertegenwoordiger verrichten van de in de akte opgenomen rechtshandelingen.¹²⁹ Uitdrukkelijk wordt benoemd dat deze verplichting geldt jegens alle belanghebbenden. Indien de notaris een onjuiste verklaring afgeeft met betrekking tot de vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt onrechtmatig gehandeld.¹³⁰ Deze zorgplicht vindt haar grens daar waar de notaris goede grond heeft te vertrouwen dat de betreffende belanghebbende zichzelf reeds op de hoogte had gesteld of dat deze van te voren voldoende inzicht had in hetgeen voor die gevolgen vereist was.¹³¹

Deze zorgplicht rust ook in een bijzondere vorm op de notaris. Dit heeft de Hoge Raad geoordeeld in de zogenoemde THB-arresten.¹³² De functie van de notaris brengt in bijzondere omstandigheden een bijzondere zorgplicht jegens derden met zich mee. In sommige gevallen kan de notaris aansprakelijk zijn zonder dat er sprake is van een beroepsfout jegens derden. In deze gevallen wisten de notarissen, of hadden zij moeten weten, dat hun medewerking aan gevraagde rechtshandelingen ernstig gevaar zou meebrengen. Deze jurisprudentie hangt ook samen met de zogenoemde ministerieplicht uit artikel 21 lid 1 Wna. Dit houdt in dat de notaris verplicht is de hem bij of op grond van de wet opgedragen of de door de partijen verlangde werkzaamheden te verrichten. Dit criterium heeft een directe werking op de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument. In het Novitaris-arrest geeft de Hoge Raad regels over de verhouding tussen de ministerieplicht en de verplichting van de notaris om ook zorg te uiten voor belangen van derden.¹³³

Door het verlijden van authentieke notariële akten draagt de notaris bij aan de rechtsbescherming en rechtszekerheid van de consument, omdat de inhoud van een notariële akte geldt als dwingend bewijs tegenover eenieder.¹³⁴ Hetgeen wat op notarieel papier staat wordt als juridisch geldig aangemerkt. De notaris controleert de identiteit van partijen, de vertegenwoordigingsbevoegdheid, de wil, de handelingsbevoegdheid en of de consument de inhoud van de akte heeft begrepen.¹³⁵ Rechtszekerheid betekent ook dat de notaris toegankelijk blijft voor de consument.¹³⁶ De notaris zal het vertrouwen van de consument moeten krijgen en ook moeten behouden. Dit vertrouwen zal worden gecreëerd door aan de voorkant zaken goed te regelen, te bespreken met de consument en dit ook vast te leggen.¹³⁷ De consument moet ook kunnen afgaan op de juistheid en de rechtsgeldigheid van een notariële akte. De onafhankelijkheid en de deskundigheid van de notaris dienen namelijk de rechtszekerheid.¹³⁸

¹²⁷ HR 28 september 1990, ECLI:NL:PHR:1990:AC0095. HR 7 december 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC0070. HR 27 maart 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0557. HR 29 mei 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2658. Hof van Justitie van de Ned. Antillen en Aruba 14 april 2009, ECLI:NL:OGHNAA:2009:BI3287. Melis 2019, p. 2.4.2.

¹²⁸ Hof Amsterdam 22 september 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ4770. Artikel 2 lid 1 Wna: *'Het ambt van notaris houdt de bevoegdheid in om authentieke akten te verlijden in de gevallen waarin de wet dit aan hem opdraagt of een partij zulks van hem verlangt en andere in de wet aan hem opgedragen werkzaamheden te verrichten'*.

¹²⁹ HR 28 september 1990, ECLI:NL:PHR:1990:AC0095, r.o. 3.3.

¹³⁰ HR 7 december 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC0070.

¹³¹ HR 27 maart 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0557.

¹³² HR 23 december 1994, ECLI:NL:PHR:1994:AD2277. HR 15 september 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1801.

¹³³ HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831.

¹³⁴ Parl. Gesch. Nieuw Bwivsrecht, Deventer 1988, p.142. Melis 2019, 8.2.

¹³⁵ Timmerman en Stokkermans, 2020.

¹³⁶ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹³⁷ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹³⁸ HR 20 december 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AF0198.

5.4. Op welke manier kan de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen bij de invoering van het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten gewaarborgd blijven?

De voorgaande paragrafen bekrachtigen mijn opinie over de verbondenheid van de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument met de zorgplicht van de notaris. In het Webinar werd de manier waarop de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notarissen digitaal gewaarborgd kunnen blijven uitvoerig besproken. Op basis van deze informatie en aanbevelingen wordt antwoord gegeven op vraag: *‘Op welke manier kan men de consumentenbescherming en de zorgplicht voldoende waarborgen bij digitaal passeren van notariële akten?’*

De heer Boellaard en de heer Kelterman zijn van mening dat de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen gewaarborgd kunnen worden middels de digitale programmatuur die op dit moment gebruikt wordt, maar ook nog steeds in ontwikkeling is en blijft.¹³⁹ Het systeem voor de gegevensverwerking is volgens Boellaard en Kelterman betrouwbaar, beveiligd tegen onbevoegd gebruik, voldoet aan de meest recente internationale en nationale standaarden, stelt de partijen (consument, notaris en derden) in staat te voldoen aan de bij of krachtens de wet gestelde eisen ten aanzien van de elektronische notariële akte en de totstandkoming hiervan. Bij elke digitale vernieuwing moet worden beoordeeld of het systeem nog steeds de veiligheid heeft die het behoort te hebben. Boellaard en Kelterman adviseren het systeem periodiek door professionele hackers op veiligheid te testen en te controleren. Krachtenbundelingen tussen notariskantoren onderling staat bij het waarborgen van consumentenbescherming volgens de Boellaard en Kelterman centraal. Door als notariskantoren de krachten te bundelen kunnen de hoge systeemkosten worden gedeeld en is de aanschaf of periodieke controles van de systemen aantrekkelijker. Zoals eerder aangegeven ben ik voorstander van het opzoeken van de samenwerking tussen notariskantoren. Middels deze digitale ontwikkeling is mijns inziens voldoende aandacht voor de kritische kanttekening wat betreft de ontwikkeling van systemen om een optimaal resultaat te garanderen, waardoor de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument gewaarborgd blijft.

Tevens wordt door Boellaard en Kelterman geadviseerd om bij het digitaal passeren van de leverings- en hypotheekakten gebruik te maken van het twee-factorauthenticatie (hierna: 2FA). Dit systeem wordt gebruikt door de notaris bij de identificatie van de consument. Middels deze methode wordt op twee manieren de identiteit van de consument geverifieerd, bijvoorbeeld door eerst in te loggen met een e-mailadres en wachtwoord waarna een tweede controle volgt met een Burgerservicenummer. Dit wordt bij een fysieke afspraak voor het passeren van de leverings- en hypotheekakten ook gebruikt. Ook hier dient de vergelijking gemaakt te worden met de huidige werkwijze op basis van huidige wetgeving en moet men kiezen voor oude waarden volgens nieuwe normen. Het gebruik van 2FA bij andere organisaties toont mijns inziens de veiligheid en de waarborging van de consumentenbescherming aan. Het gebruik van 2FA kan door de wetgever worden opgenomen in de geadviseerde *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna. Daarin wordt de identificatie van partijen bij de elektronische notariële akte reeds beschreven.¹⁴⁰

¹³⁹ Webinar SDU: ‘Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten’, bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹⁴⁰ Zie artikel 53d en 53g van bijlage III.

In mijn opinie kunnen trainingen of cursussen van medewerkers binnen een notariskantoor bijdragen aan de waarborging van de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notaris. De medewerkers van een notariskantoor zullen moeten overgaan naar een digitale manier van werken en moeten hier achter staan. Hierbij kan gedacht worden aan trainingen of cursussen op het gebied van bewust zijn van de digitale werkomgeving, waarbij onder andere aandacht wordt besteed aan phishing mails en het beveiligen van vertrouwelijke stukken. Het ISO 27001 certificaat is de internationale standaard voor informatiebeveiliging. Deze norm schrijft voor hoe organisaties procesmatig met het beveiligen van informatie moeten omgaan. Op deze manier wordt het medewerkers duidelijk hoe zij op een veilige en vertrouwelijke met digitale informatie binnen de organisatie moeten omgaan. Daarnaast kan gedacht worden aan het uitvoeren van periodieke audits. Dit zijn beoordelingen op inhoudelijke werkzaamheden van de notaris.¹⁴¹ Door middel van deze audits wordt de consumentbescherming vergroot en de zorgplicht van notarissen op scherp gezet. Artikel 2 lid 2 'Verordening op de kwaliteit' stelt deelname verplicht.¹⁴² Dit komt de consumentenbescherming ten goede en draagt indirect ook bij aan de ontwikkeling van de zorgplicht van notarissen.¹⁴³

Zowel de vereisten voor het opleidingsniveau en de deskundigheid van medewerkers in het kader van veiligheid in de digitale omgeving als het invoeren van periodieke audits zouden mijns inziens door de wetgever moeten worden opgenomen in de geadviseerde *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna en de Vbg.¹⁴⁴

De aparte aandacht voor medewerkers in het notariaat versterkt de notariële zorgplicht en inherent de consumentenbescherming. Dit zorgt dat de kritische kanttekening wat betreft digitaal gemak afzwakt. Tevens zorgt het apart benoemen van de vereisten van het door de KNB beheerd systeem voor meer duidelijkheid en zekerheid bij zowel de medewerker in het notariaat als de consument. Er kan gedacht worden aan vereisten van betrouwbaarheid, veiligheid en het voldoen aan de meest recente internationale en nationale standaarden.

¹⁴¹ 'Audits', knb.nl. 'Audits voegen kwaliteit toe', knb.nl.

¹⁴² Verordening op de kwaliteit: *overwegende dat het gewenst is regelen te stellen met betrekking tot de kwaliteit en de integriteit van de notaris en de kandidaat-notaris.*

¹⁴³ Webinar SDU: 'Round Table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹⁴⁴ Aanvulling Titel IV van bijlage III: De stage, de registratie van de werktijd en de beroepsopleiding van de kandidaat-notaris Wna. Tevens een extra artikel opnemen in de Vbg.

6. Hoe verhoudt de Belgische notariële wet- en regelgeving zich tot de Nederlandse notariële wet- en regelgeving ten aanzien van het digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?

6.1. Inleiding

Ons buurland België is sinds 2004 bezig met de informatisering en digitalisering van notariële processen.¹⁴⁵ In het kader van het fileprobleem heeft België besloten het contact tussen de consument en de notaris middels videobellen mogelijk te maken.¹⁴⁶ Er kan gesteld worden dat België al voor de COVID-19-pandemie voorliep op Nederland wat betreft notariële digitalisering.¹⁴⁷ In dit hoofdstuk wordt bekeken welke criteria in de Belgische notariële wet- en regelgeving worden gehanteerd ten behoeve van het digitaal passeren van de leverings- en hypotheekakten. Daarnaast wordt bekeken op welke manier zowel de consumentenbescherming als de zorgplicht van de notaris in dit systeem zijn gewaarborgd. De afwegingen die men in België heeft gemaakt tijdens deze digitale ontwikkelingen en de daarbij vastgestelde voorwaarden worden vergeleken met de huidige Nederlandse wetgeving tijdens de COVID-19-pandemie en na de recent aangekondigde versoepelende maatregelen.

6.2. Welke criteria worden in de Belgische notariële wet- en regelgeving gehanteerd voor het passeren van notariële leverings- en hypotheekakten?

Allereerst is het van belang te melden dat zowel de koper als de verkoper in België, anders dan in Nederland, een eigen notaris hebben.¹⁴⁸ Door de videoconferentie tussen twee notariskantoren is het niet meer noodzakelijk dat alle partijen samen komen bij één notariskantoor.¹⁴⁹ Door de komst van COVID-19 stijgt in België de ondertekening van de notariële akte via videoconferentie aanzienlijk.¹⁵⁰ De digitale ontwikkeling lijkt een grote verandering, maar het blijkt in de praktijk te gaan om de bekende ondertekening van een akte bij volmacht die van te voren of tijdens de videoconferentie kan worden ondertekend.¹⁵¹ Alleen worden de partijen nu bij het verlijden van de akte middels een videoconferentie met elkaar in verbinding gebracht.¹⁵² Dit wordt in België de akte op afstand genoemd. In deze situatie is het voldoende indien een partij, die niet aanwezig is bij de minuuthoudende notaris, een volmacht geeft aan een medewerker van het andere notariskantoor.¹⁵³

De zogenoemde Potpourri-wetten zijn door de Belgische wetgever ingevoerd om procedures in het burgerlijk procesrecht sneller en efficiënter te laten verlopen. Deze wet heeft onder andere de elektronische procesvoering tussen verschillende partijen als doelstelling.¹⁵⁴ Daarnaast is een andere ontwikkeling in de Belgische wet- en regelgeving, de Potpourri V. Deze heeft betrekking op het verlijden van akten vanuit twee notariskantoren via videoconferentie.¹⁵⁵

¹⁴⁵ Processen die onder andere een digitale ontwikkeling hebben doorgemaakt zijn: de elektronische vastlegging van vennootschapsakten, het elektronisch versturen van fiscale en sociale berichten, de elektronische aanbidding van akten ter registratie en tot de hypothecaire formaliteit. P. Nicaise en T. Van Sinay, *Juridische beroepen voor de toekomst - een toekomst voor de juridische beroepen, Het notariaat* 30 juni 2018. Artikel 18^{quater} Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

¹⁴⁶ P. Taelman, 'Potpourri en het notariaat' (Rechtskroniek voor het notariaat Deel 29), Brugge: Die Keure 2016.

¹⁴⁷ Webinar SDU: 'Round Table: 'Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond 14 oktober 2021.

¹⁴⁸ Webinar SDU: 'Round Table: 'Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond op 14 oktober 2021.

¹⁴⁹ 'Ondertekening van notariële akte via videoconferentie tekent forse groei op', notaris.be. Luik (20ek.)1 februari 2007, Rev.not.b. 2009, 2270. Rb. Hasselt (5e k.) 11 oktober 1999, *Limb.Rechtsl.* 2000, 118.

¹⁵⁰ 'Ondertekening van notariële akte via videoconferentie tekent forse groei op', notaris.be.

¹⁵¹ L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 8. A. van den Bossche, 'Wijzigingen aan de organieke wet op het notariaat door de wet houdende de vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van het burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie', T. Not. 2017, 769.

¹⁵² L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 5. H. de Decker, 'Welke wijzigingen bracht de 'POTPOURRIWET V' aan de Ventôsewet?', Not. Fisc. M. 2017, afl. 9, 302.

¹⁵³ 'Ondertekening van notariële akte via videoconferentie tekent forse groei op' notaris.be.

¹⁵⁴ 'Potpourri I - Gerechtelijk recht' jurisquare.be. Stokkermans 2018, p. 37.

¹⁵⁵ Wetsontwerp 16 januari 2017, *Parl. St. Kamer 2259/001*. Wet van 6 juli 2017 (B.S. 24 juli 2017), toevoeging van de nieuwe § 3 aan artikel 9 Wna. Stokkermans 2018, p. 38.

De Potpourri V zorgde voor een aanvulling van artikel 9 van de Belgische Notariswet waardoor de akte op afstand mogelijk gemaakt werd. Artikel 9 van de Belgische Notariswet luidt als volgt: *‘Een akte kan ook op afstand worden verleden voor twee of meer notarissen, waarbij de partijen en andere tussenkomende personen verschijnen voor de notaris van hun keuze en via videoconferentie het verlijden van de akte bijwonen, na akkoord van alle betrokkenen. De partijen en tussenkomende personen die niet bij de minuuthouder aanwezig zijn, worden vertegenwoordigd bij volmacht bij de ondertekening van de akte’*.¹⁵⁶

Dit artikel kan de wetgever mijn inziens als input gebruiken voor de geadviseerde wetsartikelen op basis van het Voorontwerp.¹⁵⁷ In het door mij voorgestelde nieuw artikel 3:89a BW¹⁵⁸ kan in het derde lid expliciet verwezen worden naar de elektronische volmacht.¹⁵⁹ Dit geeft betrokken partijen meer duidelijkheid en zorgt voor een volledig aangepaste wetgeving, waardoor de notariële zorgplicht uitgebreid wordt en daarmee ook de consumentenbescherming vergroot wordt.

Daarnaast blijkt uit de MvT van de minister van Justitie K. Geens uit België dat artikel 9 Notariswet van de Belgische Notariswet is ingevoerd op basis van het Wetboek van Vennootschap, welke de mogelijkheid geeft voor de elektronische deelname op afstand aan authentieke algemene vergaderingen. Via deze weg is het mogelijk de authentieke akte op afstand te verlijden zonder dat partijen fysiek op een notariskantoor komen.¹⁶⁰ Hieruit blijkt dat de online oprichting van vennootschappen in België eveneens als startpunt van het digitaal notariaat is genomen. Deze bevinding bevestigt nogmaals dat het Voorontwerp in Nederland als startpunt van het digitaal notariaat kan worden gezien en dat de wetwijzigingen in deze concept wetgeving als een bruikbaar kader en voorbeeld kunnen dienen.

Artikel 9 van de Belgische Notariswet verplicht het akkoord van alle betrokken partijen wat betreft digitaal passeren. Dit vergoot mijn inziens de consumentbescherming. Er kunnen namelijk geen digitale rechtshandelingen worden verricht zonder toestemming van betrokken partijen. Aan dit akkoord worden geen vormvereisten gesteld, echter wordt geadviseerd om dit op te nemen in de authentieke akte of in de volmacht.¹⁶¹ Het opnemen van het digitaal passeren in de notariële akte wordt ook in de tijdelijke Nederlandse spoedwet verplicht gesteld.¹⁶² Volledigheidshalve zou dit criterium in mijn opinie ook in artikel 3:89a BW van de geadviseerde wetgeving door de wetgever moeten worden opgenomen.

¹⁵⁶ Artikel 9, paragraaf 3 Notariswet. Artikel 159 Wetsontwerp 16 januari 2017, *Parl. St.* Kamer 2259/001.

¹⁵⁷ Zie bijlagen III p.2. wijziging artikel 2:176 BW.

¹⁵⁸ Afgeleid van artikel 3:89 lid 1 BW – Levering van onroerende zaken bij overdracht: *‘De voor overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers. Zowel de verkrijger als de vervreemder kan de akte doen inschrijven’*.

¹⁵⁹ Artikel 3:89 lid 3 BW. *‘Treedt bij een akte van levering iemand als gevolmachtigde van een der partijen op, dan moet in de akte de volmacht nauwkeurig worden vermeld’*.

¹⁶⁰ L. Slosse, ‘De akte op afstand - Via Videoconferentie’ Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 7.

Wetsontwerp houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijke recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St.* Kamer 2016-2017, nr. 54K2259/001, 125.

¹⁶¹ L. Slosse, ‘De akte op afstand - Via Videoconferentie’ Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 8.

E-NOTARIAAT, “Beveiligd notarieel netwerk, gebruikersgids videoconferentie, versie 22/08/2018”, 4. A. van den Bossche, Wijzigingen aan de Organieke wet op het notariaat door de Wet houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *T. Not.* 2017, afl. 10, 769.

¹⁶² Artikel 26 lid 1 van bijlage I.

In de Belgische Wet op het notarisambt staan de hoofdregels over het Belgische notariaat.¹⁶³ Dit wordt de Ventôsewet of Notariswet / Organieke Wet Notariaat genoemd.¹⁶⁴ In deze wetgeving is rekening gehouden met het elektronisch ondertekenen van de notariële akte, dit is de zogenoemde gedematerialiseerde akte. Dit bevestigt mijns inziens de aanbeveling van het invoeren van *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna, die aparte regels geeft met betrekking tot de digitale notariële akten. Verder wordt door mij in dit kader voorgesteld om de hierna besproken belangrijkste punten uit de Ventôsewet toe te voegen aan deze titel.

Artikel 18^{quinquies} Ventôsewet staat toe dat partijen *via een videoconferentie* voor de notaris verschijnen en dat partijen zich elektronisch mogen identificeren.¹⁶⁵ Dit gebeurt middels een elektronische identiteitskaart die zorgt voor de bescherming van de consument.

Tevens geeft de Ventôsewet regels voor de registratie- en bewaarplicht in de Notariële Aktebank - Banque des Actes Notariés (hierna: NABAN) uitgevoerd door Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat (hierna: KFBN).¹⁶⁶ De NABAN kan vergeleken worden met het CAHR in Nederland. Dit gegeven bevestigt de onvolledigheid van het systeem in Nederland op dit moment en de noodzaak van de toevoeging van de notariële akten. Het invoeren van de NABAN en de bijbehorende registratieverplichting draagt bij aan de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notaris, zoals eerder beschreven in paragraaf 3.3.

Ook wordt verwezen naar de Europese eIDAS-verordening, die zoals eerder beschreven de juridische grondslag verleent voor de elektronische ondertekening.¹⁶⁷ Tevens vindt het elektronisch ondertekenen zijn grondslag in artikel 19 van Koninklijk Besluit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.¹⁶⁸ Deze bevinding bevestigt de toevoeging van artikel 53a met betrekking tot de Europese eIDAS-verordening, zoals eerder beschreven in paragraaf 3.4.

Uit diverse rapporten blijkt echter dat de daadwerkelijke online ondertekening in België iets voor de toekomst is en dat op dit moment alleen gebruik wordt gemaakt van de volmacht. Dit heeft te maken met de terughoudendheid en de technologische uitdaging die België heeft met betrekking tot de NABAN.¹⁶⁹ Door de technologische beperkingen is besloten de invoering van de NABAN in fases te laten verlopen. In eerste instantie is per 1 januari 2020 gestart met de gedematerialiseerde afschriften van de op papier verleden akten.¹⁷⁰ De verwachting is dat invoering van de notariële akten in elektronische vorm op een later tijdstip wordt ingevoerd.¹⁷¹

¹⁶³ Stokkermans 2018, p. 35.

¹⁶⁴ Wet van 25 Ventôsewet van het jaar XI (16 maart 1803) op het notarisambt. Deze werd oorspronkelijk in het Frans en in het Nederlands bekend gemaakt in het nummer 258 van het 'Bulletin der wetten van de Fransche Republiek'. Deze authentieke Nederlandse tekst werd vastgesteld bij wet van 9 april 1980.

¹⁶⁵ Met verwijzing naar: Verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG.

¹⁶⁶ Artikel 18^{ter} en artikel 18^{quater} Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. De wettelijke registratietermijn bedraagt binnen vijftien dagen na het verlijden van de akte.

¹⁶⁷ Verordening (EU) Nr. 910/2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG. Belgisch Staatsblad – 24.03.3030 p. 17635.

¹⁶⁸ Belgisch Staatsblad – 24.03.3030 p. 17635.

¹⁶⁹ L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 35.

¹⁷⁰ Belgisch Staatsblad – 24.03.2020 p. 17635.

¹⁷¹ 'Notariële Aktebank (NABAN) in werking getreden', schoups.be.

6.3. Op welke manier wordt de consumentenbescherming gewaarborgd?

Het wettelijk reglementerend en vertegenwoordigend orgaan van het notariaat in België is de Nationale Kamer van notarissen.¹⁷² De Nationale Kamer van notarissen heeft als taak het vaststellen van algemene regels van deontologie en een algemeen reglementair kader vast te stellen waarbinnen de bevoegdheden van de genootschappen van notarissen uitgeoefend worden.¹⁷³ Daarnaast neemt zij alle geschikte maatregelen tot nakoming van de verplichtingen uit de beroepsaansprakelijkheid van de notarissen, die binnen de grenzen en onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt voortvloeien.¹⁷⁴ De maatregelen en verplichtingen van notarissen zijn te vinden in de 'Deontologische Code inzake notariële bemiddeling'. Dit is vergelijkbaar met de Vbg die wij in Nederland kennen. Deze taken van de Nationale Kamer van notarissen dragen bij aan zowel de waarborging van de consumentenbescherming als de zorgplicht van de notaris.

Daarnaast wordt de consumentenbescherming in België gewaarborgd door digitale mogelijkheden voor identificatie. In België maakt men gebruik van de eID. Dit is de elektronische identiteitskaart waarmee de consument zich kan identificeren, authenticeren en elektronisch kan tekenen.¹⁷⁵ In Nederland maken wij gebruik van Digitale Identiteit (hierna: DigiD). De verwachting is dat de eID in België een grote rol gaat spelen bij de online ondertekening van digitale leverings- en hypotheekakten.¹⁷⁶ Het elektronisch ondertekenen heeft dezelfde juridische waarde als een handgeschreven handtekening.¹⁷⁷ De juridische draagkracht is ontstaan door toevoeging van een tweede lid aan artikel 1322 BW¹⁷⁸ en door een Europese Richtlijn.¹⁷⁹ Hiermee wordt de consumentenbescherming bij digitale ondertekening gewaarborgd. Het vereiste van online aanwezigheid en het akkoord op digitale volmacht van alle partijen die bij de overeenkomst betrokken zijn draagt hieraan bij. Uit bovenstaand kan worden geconcludeerd dat DigiD binnen het Nederlandse digitaal notariaat een grote rol zal krijgen.

Bij alle methodes van videoconferentie zal de notaris de consument adviseren over zowel de inhoud van betreffende akte als over de manier van elektronische ondertekening.¹⁸⁰ Net zoals bij de fysieke ondertekening bij een notariskantoor moet de consument begrijpen wat de gevolgen zijn van ondertekening van de digitale notariële akte.¹⁸¹ In Nederland is dit vergelijkbaar met de informatieplicht en de Belehrungspflicht. Naast het vergroten van de consumentenbescherming is deze informatieplicht een belangrijk criterium dat bij de zorgplicht naar voren komt. Eerder werd uiteengezet dat rechtszekerheid betekent dat de notaris toegankelijk blijft voor de consument. Deze toegankelijkheid wordt in de Belgische wet- en regelgeving apart benoemd. Dit geldt ook voor de in Nederland geldende Ministerieplicht.¹⁸²

¹⁷² Stokkermans 2018, p. 35.

¹⁷³ 'Bij de deontologie van het notarisambt gaat het om de vraag wat de ambtsuitoefening van de notarieel jurist verlangt in het specifieke kader van het gewenst functioneren van het notariaat als geheel. Letterlijk betekent deontologie: plichtenleer', Melis 2019 p. 29.5.

¹⁷⁴ Artikel 91 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

¹⁷⁵ Artikel 18^{quater} Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. Artikelen 3, punten 11 en 12, en 26 van verordening (EU) nr. 910/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 betreffende elektronische identificatie en vertrouwensdiensten voor elektronische transacties in de interne markt en tot intrekking van Richtlijn 1999/93/EG.

¹⁷⁶ L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 36-37.

¹⁷⁷ Artikel 11 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. 'Elektronische identiteitskaart - eID' belgium.be.

¹⁷⁸ E. Van Moer, 'De digitalisering van het notariaat: mogelijkheden en moeilijkheden' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, p. 5. Ingevoerd door de Wet Bourgeois, artikel 2 Wet 20 oktober 2000 tot invoering van het gebruik van telecommunicatiemiddelen en van de elektronische handtekening in de gerechtelijke en de buitengerechtelijke procedure, BS 22 december 2000.

¹⁷⁹ Richtlijn Europese Parlement en Raad nr. 1999/93/EG, 13 december 1999 betreffende een gemeenschappelijk kader voor elektronische handtekeningen, Pb.L. 19 januari 2000.

¹⁸⁰ P. Nicaise en T. Van Sinay, 'Juridische beroepen voor de toekomst - een toekomst voor de juridische beroepen, Het notariaat' 30 juni 2018.

¹⁸¹ Artikel 1 en Artikel 9 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

¹⁸² Hoofdstuk III.- Plichten van de notaris tegenover zijn cliënten in Deontologische Code inzake notariële bemiddeling.

Met de invoering van eerder beschreven wet- en regelgeving heeft de Belgische wetgever een aantal beoogde doelstellingen doorgevoerd. Allereerst was het doel van invoering van de digitale aktebank het toegankelijk maken van het systeem voor de consument en derden. Een van de specifieke doelen van NABAN is het verzekeren van de beveiligde bewaring van authentieke akten op langere termijn. Dit draagt bij aan de waarborging van de consumentenbescherming, omdat de door de consument ondertekende notariële akte op ieder gewenst moment te raadplegen is en officiële instellingen de mogelijkheid hebben om deze gegevens te raadplegen. Zo kan een bank, verzekeraar of andere financiële instelling hypothecaire gegevens opvragen ten behoeve van het consumentendossier indien dit noodzakelijk is. Dit kan vergeleken worden met de aanbeveling uit paragraaf 3.4, namelijk het opnemen van een extra artikel in *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna met betrekking tot de aansluiting van notariskantoren op een door de KNB beheerd systeem voor gegevensverwerking.

Met de akte op afstand via videoconferentie heeft de wetgever de maatschappelijke digitale ontwikkelingen gevolgd en administratieve vereenvoudiging doorgevoerd, die een andere vorm van consumentenbescherming met zich meebrengt.¹⁸³ Een belangrijk aspect hierbij is het voorkomen van de filevorming in België.¹⁸⁴ Door deze ontwikkeling hoeven partijen zich minder te verplaatsen, wat een vermindering van verplaatsingskosten en tijdsbesparing met zich meebrengt. Los van de filevorming heeft Nederland mijns inziens te maken met dezelfde maatschappelijke digitale ontwikkelingen en dezelfde behoeften van administratieve vereenvoudiging binnen het notariaat. Nu de COVID19-periode vooralsnog achter ons lijkt te liggen, zijn dit zwaarwegende argumenten die de invoering van digitale notariële leverings- en hypotheekakten ook in Nederland mogelijk moeten maken.

¹⁸³ L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018, P. 7. 'Wetsontwerp houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijke recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St.* Kamer 2016-2017, nr. 54K2259/001, 125'.

¹⁸⁴ Webinar SDU: 'Round table: Het Notariaat, de start van de digitale keten', bijgewoond 14 oktober 2021.

6.4. Op welke manier wordt de zorgplicht van de notaris gewaarborgd?

De Belgische wet- en regelgeving op het gebied van consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen lijkt op de Nederlandse wet- en regelgeving. Ook in België hangen de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen nauw samen en staat de zorgvuldige, onpartijdige en onafhankelijke belangenbehartiging door de notaris centraal. Het belang van de consument staat voorop.¹⁸⁵

Voor een videoconferentie zal de notaris in België de voorbereidingen treffen die nodig zijn om alles in goede banen te leiden. De documenten die tijdens de videoconferentie worden gebruikt zullen vijf dagen voor het verlijden van de akte digitaal worden aangeleverd aan de consument. Hierbij kan gedacht worden aan de basisakte en de attest elektronische keuring. Verder wordt aanbevolen de benodigde apparatuur en verbindingen ruime tijd vooraf te testen.¹⁸⁶ Het ondertekenen van de volmacht en het akkoord van alle partijen voor de digitale notariële akte zijn vereisten die tevens de zorgplicht van de notaris waarborgen.¹⁸⁷

Voor de notaris geldt tijdens de videoconferentie de toelichtingsplicht van de notariële akte, zodat de inhoud van de notariële akten en de gevolgen van het ondertekenen daarvan duidelijk zijn voor de consument.¹⁸⁸ Het voorlezen en uitleggen van de inhoud van de akte behoort ook in België tot de zorgplicht van de notaris. Al eerder is aangegeven dat deze verplichting te vergelijken is met de informatieplicht en Belehrungspflicht die in Nederland verplicht is. Door dit vereiste wordt opnieuw duidelijk dat de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notaris onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Het is toegestaan om tijdens de videoconferentie de notariële akte te wijzigen. Het notariskantoor maakt gebruik van een Beveiligd Notarieel Netwerk (BNN), dit is een exclusief privénetwerk welke door Fednot aan notariskantoren wordt aangeboden. Middels beveiligde internettoegang is het mogelijk om vertrouwelijke gegevens van de partijen met grootste zorgvuldigheid te administreren en draagt bij aan het waarborgen van de notariële zorgplicht.¹⁸⁹

Fednot is de afkorting van de KFBN. Dit is een belangenorganisatie die notariskantoren voorziet van juridisch advies en hun ondersteuning biedt op diverse facetten waaronder management, ICT-oplossingen, opleiding en informatieverschaffing. Fednot is een zelfstandige organisatie die 1.200 notariskantoren bijstaat en een aantal databanken beheert met betrekking tot notariële akten en verklaringen van erfrecht.¹⁹⁰ Minimaal een keer per jaar wordt in opdracht van de Nationale Kamer van notarissen een audit uitgevoerd van de NABAN. Middels deze audit wordt de conformiteit van de wettelijke vereisten, de integriteit en de technische aspecten daarvan gecontroleerd. Vervolgens wordt de minister van Justitie geïnformeerd over de resultaten van deze audit.¹⁹¹ Deze audit van de bewaarplicht en overige beheertaken van de KFBN draagt op een onafhankelijke manier bij aan zowel de consumentenbescherming als de zorgplicht van notarissen.

Tevens bevestigt deze audit de aanbeveling in paragraaf 5.4. voor het hanteren van een audit op de inhoudelijke werkzaamheden van de notaris, waarbij geadviseerd wordt dit door de wetgever op te nemen in de geadviseerde *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna.

¹⁸⁵ P. Nicaise en T. Van Sinay, *Juridische beroepen voor de toekomst - een toekomst voor de juridische beroepen, Het notariaat* 30 juni 2018. Artikel 1 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt. Hoofdstuk III.- Plichten van de notaris tegenover zijn cliënten in Deontologische Code inzake notariële bemiddeling.

¹⁸⁶ Gebruikersgids FedNot: *Fednot ondersteunt de notariskantoren met juridische adviezen, het beheer van het kantoor, IT-oplossingen, opleidingen en informatie voor het grote publiek*.

¹⁸⁷ Hoofdstuk III.- Plichten van de notaris tegenover zijn cliënten in Deontologische Code inzake notariële bemiddeling.

¹⁸⁸ Artikel 9 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

¹⁸⁹ Gebruikersgids FedNot: *Fednot ondersteunt de notariskantoren met juridische adviezen, het beheer van het kantoor, IT-oplossingen, opleidingen en informatie voor het grote publiek*.

¹⁹⁰ Wet van 6 juli 2017 (B.S. 24 juli 2017). Hierbij zijn de artikel 892/1 tot 892/7 BW (Centraal erfrechtregister) ingevoerd. Op grond van een KB van 26 februari 2018 is het Centraal erfrechtregister op 1 maart 2018 in werking getreden. Artikel 18 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

¹⁹¹ Artikel 18 Wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

7. Conclusie en aanbevelingen

De per 24 april 2020 tijdelijke ingevoerde spoedwet maakt het tijdens COVID-19 mogelijk om leverings- en hypotheekakten digitaal te passeren. De tijdelijke spoedwet liep in eerste instantie tot 1 september 2020 met een verlening tot 1 oktober 2020. Op dit moment wordt deze wet telkens met twee maanden verlengd. Daarnaast zal het Voorontwerp de online oprichting van BV's mogelijk maken door de notariële oprichtingsakte op elektronische wijze te verlijden en het verschijnen van partijen middels beeldverbinding. Fysiek voor de notaris verschijnen is door aanpassing van de regelingen niet meer noodzakelijk. Dit maakt de spoedwet en het Voorontwerp cruciale digitale ontwikkelingen waarmee een fundament gelegd wordt voor een modern en duurzaam notariaat. De spoedwet en het Voorontwerp zijn in dit onderzoek gebruikt om te beoordelen welke wetswijzigingen relevant zijn voor de digitalisering van de leverings- en hypotheekakten, waarbij de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen centraal blijven.

Nu de versoepelende maatregelen zijn aangekondigd kan men zich afvragen of het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten de nieuwe toekomst wordt. Om deze reden zijn in deze scriptie ook andere gronden, los van COVID-19, geanalyseerd die een positieve bijdrage leveren aan deze digitale ontwikkeling.

In deze scriptie wordt de volgende probleemstelling beantwoord:
“Wat betekent het invoeren van digitale leverings- en hypotheekakten voor de consumentenbescherming en de zorgplicht van notarissen?”

Een geldige levering, een geldige titel en de beschikkingsbevoegdheid van de vervreemder zijn de drie vereisten die artikel 3:84 lid 1 BW stelt aan een geldige eigendomsoverdracht. Met de leveringsakte en inschrijving daarvan in de openbare registers wordt een woning juridisch overgedragen. De hypotheekakte is een notariële akte waarin wordt afgesproken dat de hypotheekgever een registergoed/woning als onderpand geeft in ruil voor een geldlening van de hypotheeknemer. De vereisten uit artikel 3:84 lid 1 BW zullen bij de digitalisering van het notariële proces blijven gelden. Deze vereisten bieden de consument op het gebied van digitale overdracht in mijn ogen voldoende juridische bescherming. Het inschrijven van de leveringsakte in de openbare register conform 3:89 BW en controles op het gebied van eventuele aanwezige hypotheek en beslagen op de woning zullen bij digitalisering op dezelfde wijze geschieden als nu. Ook de Kadasterwet en Registratiewet zullen om die reden op dezelfde manier van toepassing blijven.

Om de digitale leverings- en hypotheekakten daadwerkelijk in te voeren zijn wetswijzigingen noodzakelijk. De meest voor de hand liggende en makkelijkste wijze van aanpassing is de tijdelijk ingevoerde spoedwet tijdens COVID-19 structureel in voeren, zodat deze wetgeving ook buiten COVID-19 gehanteerd kan worden. Het structureel invoeren van de spoedwet is mijns inziens te kort door de bocht. Om die reden worden de noodzakelijke wetswijzigingen aan de hand van het Voorontwerp, welke richtlijn heeft (EU) 2019/1151 geïmplementeerd en Boek 2 BW en de Wna wijzigt, expliciet benoemd.

Allereerst blijkt dat de toevoeging van artikel 84a en 89a in Boek 3 BW inhoudende de elektronische eigendomsoverdracht bij registergoederen en elektronische notariële akten noodzakelijk is voor het toestaan van eigendomsoverdracht van notariële akten middels de elektronische weg.

Daarnaast wordt geadviseerd de Wna te wijzigen door het toevoegen van een extra titel vanaf artikel 53 Wna namelijk: *Titel Va. De elektronische notariële akte*. Door de toevoeging van artikel 53a wordt verwezen naar de Europese eIDAS-verordening en daarmee het elektronisch identificatiemiddel gedefinieerd. Het tweede toegevoegde artikel 53b lid 1 verklaart deze titel van toepassing op artikel 3:84a BW en 3:89a BW, waardoor de elektronische notariële akten van toepassing is bij levering van onroerende zaken en eigendomsoverdracht. Tevens geeft artikel 53b lid 2 Wna aan dat de notariële akte bedoeld in lid 1 elektronisch is.

Het toevoegen van een extra artikel in *Titel Va. De elektronische notariële akte* met betrekking tot de wettelijke aansluiting van notariskantoren op een door de KNB beheerd systeem voor gegevensverwerking, draagt bij aan de digitale totstandkoming van elektronische notariële akten en aan een efficiëntere dienstverlening. Door de geïmplementeerde richtlijn Elektronische handel die stilstaat bij digitale informatieverstrekking en elektronische en schriftelijke overeenkomsten gelijk stelt, kan mijns inziens gesteld worden dat de digitale notariële leverings- en hypotheekakten op deugdelijk materiaal wordt gesteld en zal artikel 41 Wna in de context van de digitaliserende samenleving ruimer geïnterpreteerd moeten worden.

Verder is wijziging noodzakelijk van artikel 156a Rv, artikel 6:227a lid 2 BW en artikel 43 Wna. Allereerst is het nodig artikel 156a Rv uit te breiden met authentieke akten die door eigendomsoverdracht via de elektronische weg ook op andere wijze dan bij geschrift kunnen worden opgesteld. Verder moet artikel 6:227a lid 2 BW worden herzien door het laten vervallen van de beroepsoefenaar die een publieke taak uitoefent, zodat de schriftelijke en elektronische overeenkomsten ook in het notariaat worden gelijk gesteld. Door de beeldverbinding expliciet op te nemen in *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna wordt artikel 43 Wna herzien en kan de consument zowel in persoon als via beeldverbinding bij de notaris verschijnen.

In mijn opinie is op deze manier het BW en de Wna voldoende aangepast zodat de levering van onroerende zaken middels de digitale leverings- en hypotheekakten volledig elektronisch kan plaatsvinden en leidt dit niet tot vermindering van de consumentenbescherming en de notariële zorgplicht.

Een ander belangrijk aspect bij het digitaliseren van de leverings- en hypotheekakten is de noodzaak vanuit de huidige markt. De invoering van het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten voorziet ook na de COVID-19-pandemie in de wensen en behoeften van de consumenten. De huidige klantgroep wenst op ieder moment hun dossier te raadplegen en willen de voortgang kunnen inzien van betreffend notarieel proces. De aansluiting van het CAHR is daarbij een cruciaal punt omdat het bijdraagt aan de centrale, digitale (elektronisch) en gestructureerde manier van gegevens verzamelen.

Het digitaliseren van de notariële dienstverlening zal naar mijn verwachting zorgen voor vergroting van de klanttevredenheid en een efficiëntere bedrijfsvoering. Een efficiëntere bedrijfsvoering zorgt voor kostenbesparing door het vervallen van print- en verzendopdrachten en tijdsbesparing. Daarnaast is ook sprake van kostenbesparing aan de kant van de consument, zoals de besparing van benzinekosten door het verminderen van reisdreftingen, hetgeen bijdraagt aan een beter milieu. Het ontwikkelen van veilige en betrouwbare systemen zullen zorgen voor optimaal mogelijk resultaat en garanderen van rechtszekerheid en rechtsbescherming aan consumenten.

Een belangrijke en centrale aanbeveling is dat niet zwaarder getild moet worden aan huidige wetgeving door de invoering van het digitaal passeren van de leverings- en hypotheekakten. De zorgvuldigheidsplicht, Belehrungspflicht, onderzoekspflicht en informatieplicht blijven onverminderd van kracht. De notaris oefent ook in de nieuwe situatie zijn ambt in onafhankelijkheid uit en behartigt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootste zorgvuldigheid conform artikel 17 Wna. De huidige regels waarborgen deze plichten en strengere regels zijn in mijn optiek overbodig.

De grootste verandering in de nieuwe digitale situatie is dat de consument niet meer fysiek naar het notaris kantoor hoeft, maar dat het contact tussen partijen kan plaatsvinden middels een beeldverbinding. De werkzaamheden en controles van de notaris blijven gelijk, waarbij consumentenbescherming een belangrijk doel blijft. De identiteitscontrole van de consument kan nog steeds veilig middels 2FA plaatsvinden, waardoor een notaris mijns inziens blijft voldoen aan de identificatieplicht conform artikel 39 Wna.

Daarnaast moet bij de vernieuwing van softwaresystemen steeds de veiligheid gecontroleerd worden. Dit kan gemonitord worden door periodieke audits. De betrouwbaarheid en de beveiliging van systemen zorgen voor een optimaal resultaat en draagt bij aan de consumentenbescherming. Middels deze audits is voldoende aandacht voor de kritische kanttekening wat betreft systeemontwikkeling. Trainingen en cursussen van medewerkers en het ISO 27001 certificaat dragen bij aan een veilige en vertrouwelijke digitale manier van werken, waardoor de rechtszekerheid en rechtsbescherming van de consument worden gewaarborgd.

Aanbevolen wordt om zowel de vereisten van het opleidingsniveau en de deskundigheid van medewerkers als het invoeren van de periodieke audits op te nemen in de *Titel Va. De elektronische notariële akte* in de Wna en de Vbg. Deze aanvulling zorgt dat de kritische kanttekening wat betreft digitaal gemak afzwakt en geeft meer duidelijkheid aan de consument en medewerkers binnen het notariaat.

Uit het rechtsvergelijkend onderzoek is gebleken dat ons buurland België geruime tijd bezig is met de informatisering en digitalisering van notariële processen. Middels volmachtverlening is het passeren van de notariële akten op afstand in België op grond van Artikel 9 van de Potpourri V mogelijk. Artikel 18 *quinquies* Ventôsewet staat toe dat partijen *via een videoconferentie* voor de notaris verschijnen en dat partijen zich elektronisch mogen identificeren. Op basis van deze wetgeving kan in het geadviseerde artikel 3:89a lid 3 BW expliciet verwezen worden naar de elektronische volmacht. Tevens wordt geadviseerd het van alle partijen noodzakelijk akkoord in dit artikel op te nemen. Dit vergoot de consumentenbescherming, omdat rechtshandelingen niet zonder toestemming kunnen plaatsvinden.

Via eID waarborgt België haar digitale processen en bescherming van de consument. De verwachting is dat DigiD in Nederland een grotere rol zal krijgen. De Europese eIDAS-verordening en de Europese Richtlijn ziet ook in België toe op het elektronisch ondertekenen van stukken. Het nauw samenhangen van de consumentenbescherming en de notariële zorgplicht is tussen de twee landen vergelijkbaar. De zorgvuldige, onpartijdige en onafhankelijke belangenbehartiging van de Belgische dienstverlening, net als de Nederlandse dienstverlening, samen.

Door de invoering van de voorgestelde wetwijzigingen op basis van het Voorontwerp en de spoedwet in de huidige wetgeving wordt optimaal rekening gehouden met veilige en vertrouwelijke dienstverlening. Deze wetwijzigingen doen in mijn optiek geen afbreuk aan de consumentenbescherming en de zorgplicht van de notaris. De consument blijft digitaal voorzien van duidelijk, betrouwbaar en gedegen advies en de notaris blijft voldoen aan de wettelijke plichten. Er bestaat mijns inziens geen bezwaar tegen de invoering van het digitaal passeren van de notariële leverings- en hypotheekakten, met inachtneming van mijn voorstellen.

Bovenstaande informatie geeft antwoord op mijn onderzoeksvraag. Uit deze scriptie kan geconcludeerd worden dat het niet de vraag is *of* digitaal passeren van notariële leverings- en hypotheekakten de nieuwe toekomst gaat worden, maar wanneer deze 'toekomst' gerealiseerd gaat worden.

Literatuurlijst

Aangehaalde literatuur

Advocatie Redactie 2021

Advocatie Redactie 'Upgrade het kladbloekje naar een volwaardig centraal digitaal aandeelhoudersregister', *Advocatie* 12 oktober 2021.

Bartels, Heyman & Tweehuysen 2019

S.E. Bartels, H.W. Heyman, & V. Tweehuysen, *Vastgoedtransacties Overdracht*, Den Haag: Boom juridisch 2019.

Breedveld - de Voogd 2018

C.G. Breedveld-de Voogd, 'Digitale overdracht van woningen', *WPNR* 2018/7179.

Duijs 2020

M. Duijs, 'De toekomst van de digitale (notariële) akte' *Notariaat Magazine* 2020, afl. 9.

Hijma en Olthof 2020

J. Hijma en M.M. Olthof 2020, *Compendium van het Nederlands vermogensrecht*, Deventer: Wolters Kluwer Nederland 2020.

Melis 2019

J.C.H. Melis, *De Notariswet*, Deventer: Wolters Kluwer Nederland 2019.

Schonewille 2019

F. Schonewille e.a., *Notaris en scheiding*, Apeldoorn-Antwerpen: Maklu 2009.

Snijders 2010

H.J. Snijders, 'Elektronische naast schriftelijke vorm van overeenkomsten en andere rechtshandelingen', *WPNR* 2010/6863-6864.

Timmerman en Stokkermans 2020

L. Timmerman en M. Stokkermans, *Oprichten zonder omwegen. Digitalisering in het notariaat*, IVOR nr. 119, 2020/2.4.

Velten van 2009

A.A. van Velten, *Klik zei de muis en weg was het huis* (Ars Notariatus nr. 142), Deventer: Wolters Kluwer 2009.

Wermeskerken 2014

H. Van Wermeskerken, 'Hoe werkt de belehring op afstand, via internet?', *Notariaat Magazine* 2014-3.

Zudert 2009

J.W. van Zudert, *Klik zie de muis en weg was het huis Over de afscheidsrede van prof. mr. A.A. van Velten* (Publicatie Ars Notariatus nr. 142, Deventer: Kluwer 2009).

Adviezen, rapporten en onderzoeken

Berenschot 2020

Berenschot, 'Gebruikersonderzoek Basisregistraties 2020' 1 mei 2020.

Bloemheuvel 2020

M. Bloemheuvel, S. Prij & J.P. Viergever, 'Evaluatieonderzoek Registratiewet 1970 - Onderzoek naar de effecten van de Wet elektronische registratie notariële akten' Bilthoven: 27 maart 2020.

Bossche 2017

A. van den Bossche, Wijzigingen aan de Organieke wet op het notariaat door de Wet houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *T. Not.* 2017, afl. 10, 769.

Decker 2017

H. de Decker, 'Welke wijzigingen bracht de 'POTPOURRIWET V 'aan de Ventôsewet?', *Not. Fisc. M.* 2017, afl. 9, 302.

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie 2021

KNB, *Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening*, 's-Gravenhage: KNB 2006.

Moer 2017-2018

E. Van Moer, 'De digitalisering van het notariaat: mogelijkheden en moeilijkheden' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018.

Nicaise en Van Sinay 2018

P. Nicaise en T. Van Sinay, '*Juridische beroepen voor de toekomst - een toekomst voor de juridische beroepen, Het notariaat*' 30 juni 2018.

Slosse 2017-2018

L. Slosse, 'De akte op afstand - Via Videoconferentie' Masterproef Universiteit Gent 2017-2018.

Stokkermans 2018

M. Stokkermans, *Hoe versterkt het notariaat zijn maatschappelijke bijdrage*, knb.nl 2018.

Taelman 2016

P. Taelman, 'Potpourri en het notariaat' (*Rechtskroniek voor het notariaat Deel 29*), Brugge: Die Keure 2016.

Zaman en Erdman 2020

N. Zaman en H. Erdman, '*Een Centraal Aandeelhoudersregister (CAHR) als betrouwbaar en innovatief opstapje voor digitalisering van aandelen en een betere kapitaalinfrastructuur voor BV's*', Universiteit Leiden 2020.

Geraadpleegde literatuur

Blokland 2015

P. Blokland, 'De zorg- en informatieplicht van de notaris in het digitale tijdperk', *WPNR* 2015, afl. 7073.

Drunen Van & Snijders-Kuipers 2014

M.M.G.B. van Drunen en B. Snijders-Kuipers, 'De digitale notariële akte', in H.B. Krans e.a. (red), *Digitaal Privaatrecht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2014.

Es Van 2014

P.C. van Es, 'Innovaties in het notariaat; een wettelijk en tuchtrechtelijk kader', *WPNR* 2014/7020.

Esch Van 1996

R.E. van Esch, 'Elektronische rechtshandelingen', in H. Franken e.a., *De notaris en het elektronisch rechts- verkeer* (Preadvies KNB 1996), Lelystad: Koninklijke Vermande 1996.

Lekkerkerker 2010

G.J.C. Lekkerkerker, 'Grote stappen ver van huis? Iets over het belang van informatie- en communicatietechnologie in het notariaat', *JBN* 2010/39.

Stollenwerck & Blokland 2020

A.H.N. Stollenwerck & P. Blokland, *De Tijdelijke wet COVID-19 Justitie en Veiligheid: de notariële akte - over telepasseren en quasi-comparanten*, DJ 2020/1534.

Verheij e.a. 2014

A. Verheij e.a., *Digitaal Privaatrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers.

Verstappen 2021

L.C.A. Verstappen, *Modellen voor Rechtspraak 1.3.1.1*. 2021.

Jurisprudentielijst

Hoge Raad

HR 30 januari 1981, ECLI:NLPHR:1981:AG4140.
HR 20 januari 1989, ECLI:NL:HR:1989:AD0586
HR 28 september 1990, ECLI:NL:PHR:1990:AC0095
HR 7 december 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC0070
HR 27 maart 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC0557
HR 22 april 1994, ECLI:NL:1994:ZC1345
HR 23 december 1994, ECLI:NL:PHR:1994:AD2277
HR 15 september 1995, ECLI:NL:HR:1995:ZC1801
HR 29 mei 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2658
HR 20 december 2002, ECLI:NL:PHR:2002:AF0198
HR 13 juni 2003, ECLI:NL:PHR:2003:AF3413.
HR 12 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH4723
HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831

Hof

Hof 's- Hertogenbosch 20 april 2004, ECLI:NL:GHSHE:2004:AP0458.
Hof Amsterdam 22 september 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ4770
Hof Amsterdam 17 november 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AU6548
Hof van Justitie van de Ned. Antillen en Aruba 14 april 2009, ECLI:NL:OGHNAA:2009:BI3287.
Hof Amsterdam 22 april 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:1407
Hof Amsterdam 16 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2270
Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:20
Hof Amsterdam 10 januari 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:31
Hof Leeuwarden 24 april 2021, ECLI:NL:GHLEE:2012:BW3951

Rechtbank

Rb. Hasselt (5ek) 11 oktober 1999, Limb.Rechtsl. 2000, 112-119.
Rb. Luik (20ek.) 1 februari 2007, Rev.not.b. 2009, 220-228.
Rb. Amsterdam 19 februari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:779
Rb. Overijssel 17 juni 2015, ECLI:NL:RBOVE:2015:3121
Rb. Gelderland 23 november 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:7115