

Perscommuniqué
19 november 2009

Persinfo: Bart Azare
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat
Tel : 02/505.08.14 / Gsm : 0478/58.46.21
e-mail : azare@fednot.be
www.notaris.be - www.notarimmo.be

NOTARISSEN FORMULEREN SUGGESTIES AAN DE WETGEVER OM BURGERS MEER RECHTSZEKERHEID TE BIEDEN

Voorstellen inzake testamenten, de aankoop van een woning en samenwonen

Naar aanleiding van een recent congres schuiven de notarissen een aantal denkpistes naar voren om tot meer rechtszekerheid te komen.

Zo stellen zij een nieuw soort testament voor dat burgers in staat stelt om hun nalatenschap optimaal te regelen.

Verder pleiten de notarissen ook voor de invoering van een wettelijk geregelde bedenktijd bij het kopen van een onroerend goed.

Een andere evolutie waar op dit ogenblik de rechtszekerheid niet optimaal is, komt voor bij ongehuwd samenwonenden die er willen voor zorgen dat de door hen aangekochte gezinswoning veilig gesteld wordt voor de langstlevende partner.

Congres om meer rechtszekerheid te bieden aan burgers

Eind september hielden de Belgische notarissen hun tweejaarlijks congres. Deze keer was het thema "Zekerheid voor de toekomst". De organisatie werd uitzonderlijk verzorgd door twee Provinciale Genootschappen van Notarissen, nl. Vlaams- en Waals-Brabant.

Op basis van de conclusies van dit congres lanceren de notarissen nu een aantal denkpistes om burgers meer rechtszekerheid te bieden.

De notaris zorgt van oudsher voor zekerheid in het rechtsverkeer tussen mensen met soms uiteenlopende belangen. De nood aan rechtszekerheid is een tijdloos en essentieel gegeven. Verhoudingen tussen mensen worden steeds complexer. Het is dan ook logisch dat de nood aan rechtszekerheid steeds groter wordt.

Rechtszekerheid: geen abstract begrip

Rechtszekerheid klinkt misschien wat abstract, maar dat is het allerminst. Stel u voor dat u een woning koopt, waarvan achteraf blijkt dat de veranda illegaal gebouwd is of dat de mazoutketel niet gekeurd werd. Of u wordt jarenlang onder schulden bedolven omdat u te snel te werk ging en onvoldoende juridische bescherming had ingebouwd. Of u blijkt niets te erven omdat een testament ongeldig is.

De notaris en zijn medewerkers gaan zorgvuldig te werk om dit soort situaties te vermijden. Bij de voorbereiding en afhandeling van dossiers worden alle mogelijke elementen samengebracht en gecontroleerd op hun juridische geldigheid. Maar de notarissen menen dat het ook hun taak is om vanuit hun dagelijkse praktijkervaring suggesties te formuleren om tot meer rechtszekerheid te komen.

Notarissen pleiten voor nieuw soort testament

Via een testament kan u bepalen hoe uw nalatenschap geregeld wordt. Ons land kent drie soorten testamenten: het holografisch of handgeschreven testament, het authentiek of notarieel testament en het internationaal testament.

Elke vorm heeft zo zijn eigen voor- en nadelen. Denk maar aan een handgeschreven testament dat huis bewaard wordt: de kans bestaat altijd dat een kwaadwillig persoon het testament doet verdwijnen op het ogenblik van overlijden. Of het testament kan dubbelzinnig opgesteld zijn, waardoor meerdere interpretaties mogelijk zijn.

De notarissen stellen nu voor om een nieuw soort testament in het leven te roepen. Het zou gaan om een authentiek testament met minder formaliteiten (dicteren is bv. niet nodig).

Een burger kan dit testament thuis redigeren (nadat hij vooraf advies inwon bij zijn notaris) en het deponeren bij zijn notaris. Hij zal op dat ogenblik bij zijn notaris, in aanwezigheid van getuigen, verklaren dat het document wel degelijk zijn testament is. De notaris zal de inhoud van het

testament bekijken en de ontvangst ervan bevestigen mits het testament duidelijk en helder is. Een ontvangstakte wordt opgesteld en ondertekend. De notaris zal het testament kunnen bewaren en garanderen dat de laatste wilsbeschikking van zijn cliënt zal gerespecteerd worden.

Burgers kunnen op die manier een testament maken dat soepel en niet al te formalistisch is, met grote bewijskracht en een eenvoudige verzekerde bewaring. Tegelijkertijd moet de kans op betwistingen zo klein mogelijk zijn. Het advies op maat van de cliënten dat de notaris verstrekt is hierbij uiteraard essentieel.

Bedenktijd bij de aankoop van een woning

Een tweede suggestie aan de wetgever is de invoering van een wettelijk geregelde bedenktijd bij het kopen van een onroerend goed.

Als een begeerd goed in het vizier komt, verliezen zelfs de meest rationele kopers al eens hun voorzichtigheid. De invoering van een aan duidelijke voorwaarden gebonden bedenktijd kan latere problemen helpen voorkomen.

De verkoper zal misschien wat langer moeten wachten, maar anderzijds zal hij achteraf niet meer geconfronteerd worden met bezwaren die de koper wil laten gelden. De koper kan tijdens de bedenktijd immers nauwgezet alle aspecten die bij de aankoop komen kijken, afwegen en (laten) onderzoeken.

De bedenktijd kan maar ingaan als alle relevante informatie i.v.m. de aankoop beschikbaar is. Laattijdig aangeleverde informatie die geen nadelig element toevoegt, zal de duur niet kunnen verlengen.

De tijd kan ook benut worden voor het onderzoeken van de kredietaanvraag van de koper en het aanbieden van het voorkeepsrecht. Bezwaren van de kandidaat-koper zullen niet leiden tot een prijscorrectie. Afzien van de verkoop gebeurt op gemotiveerde gronden, binnen de bedenktijd en per aangetekend schrijven. Zonder aangetekend schrijven wordt de verkoopovereenkomst automatisch gefinaliseerd.

Ongehuwd samenwonenden en hun gezinswoning

Mensen die ongehuwd samenwonen, wensen vooraf te regelen dat de langstlevende partner na het overlijden van één van hen kan blijven beschikken over de gezinswoning die ze samen hebben aangekocht.

Voor mensen die wettelijk samenwonen heeft de wetgever in 2007 reeds een beperkt wettelijk erfrecht (vruchtgebruik op de gezinswoning en de inboedel) toegekend aan de langstlevende partner. Dit erfrecht biedt echter geen sluitende oplossing. Het betreft immers geen reservatair erfrecht. Men kan zijn wettelijk samenwonende partner via testament onterven.

Voor mensen die feitelijk ongehuwd samenwonen, heeft de wetgever niets voorzien. Om zowel de wettelijke en de feitelijke samenwoners toch de zekerheid te kunnen bieden dat de langstlevende over de gezinswoning kan blijven beschikken, maken de notarissen gebruik van de zogenaamde bedingen van tontine en aanwas.

Een beding van aanwas, in de volksmond ook tontine genoemd, is een kanscontract, waarbij twee of meer personen die een onroerend goed in onverdeeldheid bezitten of verwerven, overeenkomen dat het deel van de eerststervende zal toekomen aan de overlevende(n).

Omdat men niet vooraf weet wie als eerste zal overlijden, spreken we over een kanscontract: de langstlevende, die uiteindelijk alleen eigenaar wordt van het goed, had ook als eerste kunnen overleden zijn.

Steeds meer mensen maken gebruik van deze creatieve formule. Daarom vinden de notarissen het wenselijk om de formule wettelijk te onderbouwen. Dat zal de rechtszekerheid alleen maar ten goede komen. Een uitgewerkt wetsvoorstel ligt klaar om in het Parlement te bespreken.

Op dit ogenblik telt België 1.404 notarissen, actief in 1.187 notariskantoren, waaronder 199 associaties die samen 425 notarissen groeperen.

Elk jaar gaan er meer dan 2,5 miljoen cliënten bij de notaris langs voor advies en het verlijden van akten.

In 2008 hebben de notarissen 854.912 akten verleden en voor meer dan 3,5 miljard euro aan registratierechten geïnd ten bate van de Staat.