

De (on)geldigheid van de gescande handtekening

en de juridische gevolgen van gecombineerde ondertekenmethoden bij het sluiten van koopovereenkomsten

Bij het sluiten van koopovereenkomsten worden regelmatig gescande handtekeningen gebruikt. Ook komt het vaak voor dat een koopovereenkomst door de ene partij fysiek en door de andere partij elektronisch wordt ondertekend. Deze werkwijzen brengen echter risico's met zich die niet alleen contractspartijen raken, maar ook tot aansprakelijkheid van de betrokken makelaar(s) kunnen leiden.

Het gebruikmaken van gescande handtekeningen of het combineren van een handgeschreven handtekening met een elektronische handtekening is een praktische oplossing voor gevallen waarin contractspartijen niet in de gelegenheid zijn om een koopovereenkomst op gelijke wijze te ondertekenen. De geldigheid van een gescande handtekening kan echter vrij eenvoudig worden betwist. Dit kan een koper of verkoper in grote problemen brengen. Wat als zijn wederpartij plotseling stelt dat er nooit een koopovereenkomst is gesloten? De kans op problemen neemt toe wanneer het gaat om de koop van een woning door een particuliere koper.

Het juridisch kader

Overeenkomsten komen tot stand door aanbod en aanvaarding. Aanbod en aanvaarding zijn ieder op zichzelf (eenzijdige) rechtshandelingen. Voor een geldige rechtshandeling is een op rechtsgevolg gerichte wil nodig die door een verklaring tot uitdrukking komt. Verklaringen kunnen in elke vorm plaatsvinden, tenzij de wet anders voorschrijft. Bij de aankoop van een woning door een particuliere koper schrijft artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek voor dat aanbod en aanvaarding schriftelijk moeten worden vastgelegd in één akte, ondertekend door beide partijen.

Overeenkomsten kunnen worden ondertekend met een 'natte handtekening' of met een elektronische handtekening. Artikel 6:227a lid 1 BW bepaalt dat wanneer de wet vereist dat een overeenkomst schriftelijk moet worden aangegaan om geldig of onaantastbaar te zijn, ook aan deze eis is voldaan wanneer de overeenkomst elektronisch tot stand komt en:

- a. raadpleegbaar door partijen is;
- b. de authenticiteit van de overeenkomst in voldoende mate gewaarborgd is;
- c. het moment van totstandkoming van de overeenkomst met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld; en
- d. de identiteit van de partijen met voldoende zekerheid kan worden vastgesteld.

Het vereiste onder d. kan alleen worden vervuld wanneer beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen met een elektronische handtekening zoals bedoeld in artikel 3:15a BW. Dit artikel onderscheidt drie vormen van elektronische handtekeningen:

- de gewone elektronische handtekening (**hieronder valt de gescande handtekening**);
- de geavanceerde elektronische handtekening (meer betrouwbaar dan de gewone);
- de gekwalificeerde elektronische handtekening (hoogste niveau van betrouwbaarheid).

De (on)geldigheid van de gescande handtekening

en de juridische gevolgen van gecombineerde ondertekenmethoden bij het sluiten van koopovereenkomsten

Voor het onderwerp van dit artikel is het niet noodzakelijk om in detail in te gaan op de verschillen tussen de geavanceerde en de gekwalificeerde elektronische handtekening. Het belangrijkste punt is dat enkel de gekwalificeerde elektronische handtekening dezelfde rechtsgevolgen als een handgeschreven handtekening heeft.

Volgens artikel 3:15a BW kunnen de gewone en de geavanceerde elektronische handtekening dezelfde rechtsgevolgen hebben als een handgeschreven handtekening, mits de gebruikte ondertekeningsmethode voldoende betrouwbaar is. Hierbij wordt rekening gehouden met het doel waarvoor de elektronische handtekening is gebruikt en alle overige omstandigheden van het geval.

Het probleem van de gescande handtekening

Een gescande handtekening valt onder de gewone elektronische handtekening zoals bedoeld in artikel 3:15a BW. Dit kan leiden tot onzekerheid, omdat de geldigheid hiervan afhankelijk is van de vereiste 'voldoende betrouwbaarheid'. Deze open norm is onwenselijk bij de ondertekening van een koopovereenkomst door een particuliere koper. Gelet op het ontbreken van waarborgen bij het gebruik van gescande handtekeningen (geen auditlog, geen tijdstempel, geen controle wie de handtekening zet, mogelijkheid van 'knippen en plakken', etc.) is de kans groot dat een rechter oordeelt dat – gelet op de belangen die met onroerendgoedtransacties gepaard gaan – een gescande handtekening onvoldoende betrouwbaar is.

In de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 24 april 2019 ([ECLI:NL:RBNNE:2019:1715](#))¹ werd geoordeeld dat een gescande handtekening onvoldoende betrouwbaar is. Hierdoor werden aan de gescande handtekening niet dezelfde rechtsgevolgen toegekend als aan een handgeschreven handtekening, wat betekende dat niet werd voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW.

In een geschil omtrent de totstandkoming van een vaststellingsovereenkomst legde de rechtbank Amsterdam in haar uitspraak van 2 februari 2022 ([ECLI:NL:RBAMS:2022:793](#)) uit wie de bewijslast draagt indien de echtheid van een gescande handtekening wordt betwist. De rechtbank oordeelde²:

'Artikel 159 lid 2 Rv brengt mee dat, indien degene aan wie een stuk als onderhandse akte wordt tegengeworpen, stellig ontkent dat de onder het stuk aanwezige handtekening van hem afkomstig is, aan het stuk geen enkele bewijskracht toekomt, zolang niet bewezen is van wie de handtekening afkomstig is. De bewijslast van de echtheid van de handtekening rust op degene die zich op het stuk beroept.'

Verder oordeelde de rechtbank³:

Voor de toepasselijkheid van artikel 159 lid 2 Rv worden, naast een stellige ontkenning, geen verdere eisen gesteld. De ontkenner behoeft ook geen onderbouwing van zijn ontkenning te geven. Artikel 159 lid 2 Rv laat geen ruimte voor een andere bewijslastverdeling dan in die bepaling is opgenomen. Het is dus aan Rituals om de echtheid van de handtekening te bewijzen. Dat de

¹ Rechtsoverweging 5.3.2.

² Rechtsoverweging 4.14.

³ Rechtsoverweging 4.17.



De (on)geldigheid van de gescande handtekening

en de juridische gevolgen van gecombineerde ondertekenmethoden bij het sluiten van koopovereenkomsten

ondertekende vaststellingsovereenkomst op 8 oktober 2019 is verzonden vanaf het e-mailadres van [naam 1] is door Dimpex onvoldoende betwist. Daarmee staat weliswaar vast dat het document is verzonden vanaf de servers van Dimpex maar dat doet er niet aan af dat het, gelet op de betwisting van de echtheid van de handtekening, aan Rituals is om de echtheid van de handtekening te bewijzen.

Uit de bovenstaande uitspraak blijkt dat de 'ontkenner' niet hoeft te bewijzen dat hij de (gescande) handtekening niet heeft gezet; in plaats daarvan rust de bewijslast bij zijn wederpartij om aan te tonen dat de handtekening echt is. Dit is echter geen eenvoudige taak. Het enkele feit dat de gescande overeenkomst is verzonden via een e-mailadres dat door de ontkenner wordt gebruikt, vormt op zichzelf geen bewijs van de echtheid van de handtekening.

Gecombineerde ondertekenmethode: handgeschreven + (gekwaliceerde) elektronische handtekening

De hierboven beschreven problemen rondom de gescande handtekening doen zich niet alleen voor wanneer beide partijen hiervan gebruikmaken, maar ook wanneer slechts één van de contractspartijen de koopovereenkomst met een gescande handtekening ondertekent. De vraag naar de rechtsgeldigheid draait immers om de gescande handtekening zelf. Al bij ondertekening door één partij met een gescande handtekening kan de geldigheid van de koopovereenkomst ter discussie komen te staan.

Is het mogelijk dat de koper en de verkoper de koopovereenkomst ondertekenen met respectievelijk een handgeschreven handtekening en een gekwalificeerde elektronische handtekening? De gekwalificeerde elektronische handtekening heeft volgens de wet immers dezelfde rechtsgevolgen als een handgeschreven handtekening. Voor de aankoop van een onroerende zaak, anders dan een woning, is het antwoord op deze vraag ja. Het maakt daarbij niet uit of de handtekeningen op twee verschillende documenten zijn gezet. Zoals eerder in het juridisch kader is aangegeven, kunnen verklaringen (zoals aanbod en aanvaarding) in elke vorm worden gedaan, tenzij de wet anders voorschrijft. In het geval van de koop van een onroerende zaak, anders dan een woning, stelt de wet geen andere eisen.

Bij de koop van een woning door een particuliere koper schrijft de wet voor dat een koopovereenkomst pas geldig is wanneer beide partijen deze hebben ondertekend in één geschrift. Dit betekent dat twee documenten met dezelfde inhoud, waarvan de ene is ondertekend met een handgeschreven handtekening en de andere met een gekwalificeerde elektronische handtekening, niet voldoen aan de eis van één akte. Pogingen om dit te omzeilen, bijvoorbeeld door het document met de handgeschreven handtekening te scannen en het vervolgens digitaal door de andere partij te laten ondertekenen met een gekwalificeerde elektronische handtekening, stuiten op het eerder genoemde probleem rondom de rechtsgeldigheid van gescande handtekeningen. Geconcludeerd dient dan ook te worden dat bij de aankoop van een woning door een particuliere koper beide partijen op dezelfde manier moeten ondertekenen: of beide met een handgeschreven handtekening, of beide met een gekwalificeerde elektronische handtekening.



De (on)geldigheid van de gescande handtekening

en de juridische gevolgen van gecombineerde ondertekenmethoden bij het sluiten van koopovereenkomsten

Praktijkervaring: notarissen accepteren vaak gescande handtekeningen

In de praktijk accepteren notarissen vaak koopovereenkomsten met gescande handtekeningen. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt een dergelijke overeenkomst door de notaris afgewezen, waarna partijen kort voor het passeren van de leveringsakte alsnog een handgeschreven handtekening moeten plaatsen. Dit neemt echter niet weg dat een contractspartij zich al vóór de levering kan beroepen op de ongeldigheid van de koopovereenkomst en zich zo aan zijn verplichtingen zal proberen te onttrekken.

Conclusie

Volgens de wet kan een gewone elektronische handtekening (zoals een gescande handtekening) dezelfde rechtsgevolgen hebben als een handgeschreven handtekening, mits de ondertekeningsmethode voldoende betrouwbaar is. In juridische geschillen over de geldigheid van een gescande handtekening is de kans groot dat het ontbreken van waarborgen (zoals auditlogs, tijdstempels, controle wie de handtekening zet en de mogelijkheid van 'knippen en plakken') in combinatie met de grote belangen van contractspartijen bij de (ver)koop van onroerende zaken, leidt tot de conclusie dat de gebruikte ondertekeningsmethode onvoldoende betrouwbaar is. Dit kan ertoe leiden dat de koopovereenkomst niet bindend is. Gezien het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW is de kans groot dat dit resultaat zich voordoet bij de koop van een woning door een particuliere koper.

Wanneer een makelaar betrokken is bij een situatie waarin het gebruik van gescande handtekeningen tot problemen leidt, bestaat er een reële kans dat de benadeelde contractspartij de makelaar met succes aansprakelijk stelt. Een makelaar heeft immers een zorgplicht en wordt geacht de contractspartijen goed te informeren over de juridische consequenties van een bepaalde manier van ondertekenen.

De Juridische Dienst dringt er met klem op aan om geen gebruik te maken van gescande handtekeningen. Het gebruik hiervan brengt aanzienlijke juridische risico's met zich en kan de rechtsgeldigheid van overeenkomsten in gevaar brengen. De Juridische dienst adviseert verder nadrukkelijk om partijen altijd op dezelfde wijze te laten ondertekenen en bij elektronische handtekeningen uitsluitend te kiezen voor een gekwalificeerde elektronische handtekening, zodat de juridische zekerheid wordt gewaarborgd.

Vragen? Neem contact op met de Juridische Dienst via telefoonnummer 030 608 51 81 of via het e-mailadres jd@nvm.nl.