



Kwartaalupdate

Beroepsaansprakelijkheid

Q2 2023

Introductie

Auteurs: [Thomas Munnik](#) en [Annerieke Meerkerk](#)

In het tweede kwartaal van 2023 zijn er op www.rechtspraak.nl weer verschillende uitspraken gepubliceerd waarin een (civiele of tuchtrechtelijke) vordering tegen een beroepsbeoefenaar werd ingesteld. Denk hierbij onder andere aan de mogelijke aansprakelijkheid van notarissen, advocaten, assurantietussenpersonen en makelaars.

In deze Kwartaalupdate Beroepsaansprakelijkheid voor Q2 2023 is een selectie gemaakt uit deze uitspraken. De navolgende onderwerpen komen aan bod:

- 01. Makelaar waarschuwt niet voor nietig beding in de huurovereenkomst – schending zorgplicht?**
(Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 9 mei 2023) 2
- 02. Schending zorgplicht van de advocaat door niet te wijzen op de gevolgen van een (voorgenomen) verdeling in het kader van een echtscheiding?**
(Gerechtshof Amsterdam, 4 april 2023) 5
- 03. Aansprakelijkheid assurantietussenpersoon – nagelaten toe te zien dat er minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden golden?**
(Rechtbank Oost-Brabant, 26 april 2023) 9
- 04. Heeft de taxateur onzorgvuldig gehandeld door het bestemmingsplan niet te raadplegen?**
(Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 14 juni 2023) 13
- 05. Is de notaris aansprakelijk nu de woning niet kon worden geleverd op de overeengekomen overdrachtsdatum?**
(Rechtbank Noord-Holland, 26 april 2023) 16

01

Makelaar waarschuwt niet voor nietig beding in de huurovereenkomst – schending zorgplicht?

(Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 9 mei 2023)

Een verhuurmakelaar heeft op verzoek van X een huurder gevonden voor twee appartementen van X en heeft in dat kader ook de huurovereenkomsten opgesteld. Ten aanzien van de inhoud van de huurovereenkomsten hebben de verhuurmakelaar en X ook meermaals gecorrespondeerd. Zo heeft X aangegeven dat de minimumduur van de huur negen maanden dient te zijn. Naar aanleiding van deze opmerking heeft de verhuurmakelaar de navolgende bepaling opgenomen in de huurovereenkomsten: *“Huurder kan vanaf april 2021 deze overeenkomst maandelijks beëindigen met inachtneming van 1 volle kalendermaand als opzegging. Opzeggen voor april 2021 door huurder is niet mogelijk.”*

De huurovereenkomsten zijn vervolgens door partijen in augustus 2020 ondertekend. Eind september 2020 heeft de huurder schriftelijk meegedeeld dat zij beide appartementen niet langer meer bewoont. Vervolgens heeft de huurder de huurovereenkomsten op 20 oktober 2020 opgezegd, tegen eind november 2020. Daarbij heeft de huurder meegedeeld dat de bepaling in de huurovereenkomsten dat opzegging in de eerste negen maanden niet is toegestaan, nietig is.

X is vervolgens een procedure gestart tegen de verhuurmakelaar nu volgens hem de verhuurmakelaar zonder te waarschuwen een nietig beding heeft opgenomen, waardoor X een aantal maanden huur zou zijn misgelopen. De kantonrechter heeft de vordering van X voor de helft toegewezen, waarna de verhuurmakelaar hoger beroep heeft ingesteld.

Het hof zet eerst het toetsingskader uiteen. Zo hebben X en de verhuurmakelaar een overeenkomst van opdracht gesloten en dient de verhuurmakelaar op grond van artikel 7:401 BW bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. De verhuurmakelaar dient dus te handelen zoals een redelijk bekwaam

en redelijk handelend vakgenoot ook zou handelen.

X en de verhuurmakelaar zijn het erover eens dat de bepaling met betrekking tot de opzegging in strijd is met de wet. De verhuurmakelaar is echter van mening dat hij niet voor de nietigheid van de bepaling hoefde te waarschuwen (voor zover hij dit niet zou hebben gedaan) nu X kwalificeerde als een zeer ervaren verhuurder, die op professionele wijze een eigen verhuurbedrijf runde. Het hof oordeelt echter anders. X is namelijk hoofdzakelijk werkzaam voor zijn eigen accountantskantoor. Dat X daarnaast ook eigenaar is van twee appartementen, maakt X nog geen professioneel verhuurbedrijf. Bovendien volgt dit volgens het hof ook uit het feit dat X de verhuurmakelaar heeft ingeschakeld om huurders te vinden.

Hoewel X een modelhuurovereenkomst door zijn advocaat heeft laten opstellen, advies heeft ingewonnen bij deze advocaat en dit advies ook heeft gedeeld met de verhuurmakelaar, betekent dit volgens het hof niet dat de verhuurmakelaar niet meer hoefde te waarschuwen voor het nietig beding in de huurovereenkomst.

Vervolgens gaat het hof nog in op de waardering van de bewijsmiddelen. De kantonrechter heeft de verhuurmakelaar in de gelegenheid gesteld om te bewijzen dat hij X wel degelijk heeft gewaarschuwd voor het nietig beding. Daartoe heeft de verhuurmakelaar whatsappcorrespondentie overgelegd en zijn de verhuurmakelaar en zijn medewerker als getuigen gehoord, maar hieruit bleek volgens de kantonrechter niet dat de verhuurmakelaar X zou hebben gewaarschuwd. In hoger beroep heeft de verhuurmakelaar het hof verzocht om de bewijsmiddelen opnieuw te waarderen. Het hof overweegt dat partijen regelmatig schriftelijk contact hebben gehad, maar dat de betreffende waarschuwing nergens is vastgelegd. Daarnaast staan de verklaringen van de verhuurmakelaar en zijn medewerker lijnrecht tegenover elkaar en volgt uit deze verklaringen niet dat de medewerker zou hebben gewaarschuwd voor de gevolgen van de betreffende nietige bepaling. Daarom is de verhuurmakelaar ook in hoger beroep niet geslaagd in het leveren van bewijs.

De verhuurmakelaar heeft verder nog aangevoerd dat X niet zou hebben voldaan aan zijn schadebeperkingsplicht. Zo had X al vanaf september 2020 op zoek kunnen gaan naar een nieuwe huurder en had X ook in gesprek kunnen gaan met een potentiële

nieuwe huurder, die door de toenmalige huurder was aangedragen. Nu X begin oktober 2020 de verhuurmakelaar al aansprakelijk heeft gesteld, ging X er kennelijk toen al vanuit dat de huurovereenkomsten zouden worden beëindigd. X had volgens het hof dan ook eind september 2020 al op zoek kunnen gaan naar één of twee nieuwe huurders en/of zijn appartementen eventueel voor een lagere prijs kunnen aanbieden om de kans op verhuur te vergroten. Ook had X in gesprek kunnen gaan met de aangedragen potentiële nieuwe huurder. In het kader van de schadebeperkingsplicht had X inzicht moeten geven in zijn afwegingen om deze redelijke kans op verhuur niet te onderzoeken. Daarom heeft X volgens het hof niet voldaan aan zijn schadebeperkingsplicht en wijst het hof slechts een kwart van het gevorderde toe. Het was immers aannemelijk dat met inspanningen van X eerder een huurder had kunnen worden gevonden.

Deze uitspraak laat weer zien dat het van belang is dat een adviseur te allen tijde waarschuwt voor risico's en deze risico's ook schriftelijk vastlegt. Doet een adviseur dit niet, dan kan de adviseur in de bewijsproblemen komen tijdens een procedure.

02

Schending zorgplicht van de advocaat door niet te wijzen op de gevolgen van een (voorgenomen) verdeling in het kader van een echtscheiding?

(Gerechtshof Amsterdam, 4 april 2023)

Mevrouw Y en de heer X zijn in 1996 op basis van huwelijkse voorwaarden gehuwd. In 2012 heeft mevrouw Y zich tot een advocaat ("de Advocaat") gewend en de Advocaat verzocht om haar bij te staan in de echtscheidingsprocedure. Vervolgens hebben er twee besprekingen plaatsgevonden, waarna mevrouw Y telefonisch heeft meegedeeld dat zij en de heer X zich hebben gewend tot een mediator met het doel om een echtscheidingsconvenant overeen te komen. Mevrouw Y heeft op 9 maart 2013 een concept van het convenant toegestuurd aan de Advocaat met de vraag of "alles correct is", waarna de Advocaat heeft gewezen op de bepaling dat beide partijen "de procedure echtscheiding gaan betalen". Daarna heeft de Advocaat nogmaals een bericht toegestuurd aan mevrouw Y: "Kosten procedure bij helfte? Verder in orde". Vervolgens is het convenant ondertekend, waarna een andere advocaat de echtscheiding feitelijk heeft geëffectueerd. Op 20 november 2019 heeft mevrouw Y de Advocaat aansprakelijk gesteld nu de aandelen in de vennootschappen van de heer X ten onrechte niet in de verdeling zouden zijn betrokken en de Advocaat daarom niet had mogen meedelen dat het convenant in orde was. Hierdoor zou mevrouw Y schade hebben geleden. Vervolgens is mevrouw Y een procedure gestart.

De rechtbank heeft de vorderingen van mevrouw Y afgewezen en heeft daartoe overwogen i) dat mevrouw Y een zeer ruime vraag aan de Advocaat had gesteld, ii) dat een echtscheidingsmediator en een advocaat betrokken waren geweest bij het opstellen van het convenant en de Advocaat niet en iii) dat de buiten de verdeling gehouden vermogensbestanddelen in het convenant uitdrukkelijk werden benoemd en dat daarin was vermeld dat het convenant de wens van mevrouw Y en de heer X weerspiegelde.

Voordat het hof in deze kwestie aan een inhoudelijke beoordeling toekomt, heeft het hof allereerst beoordeeld of sprake is van verjaring. Volgens de Advocaat was mevrouw Y namelijk op 14 maart 2013 (datum ondertekening convenant) bekend met zowel de schade als met de aansprakelijke persoon. De verjaringstermijn was volgens de Advocaat daarom op 20 november 2019 verstreken. Het hof zet vervolgens onder verwijzing naar het [arrest van de Hoge Raad van 9 oktober 2020](#) het leerstuk van verjaring uiteen en oordeelt aan de hand hiervan dat de vorderingen van mevrouw Y nog niet zijn verjaard. Zo beschikte mevrouw Y op het moment van de ondertekening van het convenant nog niet over de vereiste kennis en het inzicht om de deugdelijkheid van de prestatie van de Advocaat te kunnen beoordelen. Mevrouw Y had op dat moment namelijk onvoldoende kennis over de gevolgen van het huwelijksvermogensregime en de (mogelijke) verplichting van de Advocaat om haar daarover te informeren. Deze kennis heeft mevrouw Y volgens het hof pas verkregen toen de opvolgend advocaat haar hierop wees. Pas op dat moment had mevrouw Y voldoende zekerheid verkregen dat zij mogelijk schade had geleden en dat deze schade mogelijk was veroorzaakt door het handelen van de Advocaat. Mevrouw Y was ook toen pas in staat een rechtsvordering tot vergoeding van schade in te stellen, aldus het hof.

Vervolgens komt het hof toe aan de inhoudelijke beoordeling van de vraag of de Advocaat haar zorgplicht zou hebben geschonden. De Advocaat heeft onder meer aangevoerd dat geen sprake was van een daadwerkelijke opdracht en dat zij in maart 2013 telefonisch zou hebben meegedeeld dat zij het convenant niet kon beoordelen.


Het hof oordeelt dat wel degelijk sprake was van een overeenkomst van opdracht nu mevrouw Y via het juridisch loket is verwezen naar de Advocaat, de Advocaat een toevoeging heeft aangevraagd, er twee besprekingen zijn geweest en de Advocaat een declaratie heeft toegestuurd. Nu sprake is van een overeenkomst van opdracht, dient eveneens te worden beoordeeld of de Advocaat is tekortgeschoten in haar zorgplicht, waarbij het uitgangspunt is dat een advocaat als beroepsbeoefenaar de zorgvuldigheid dient te betrachten die in de gegeven omstandigheden van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Dit betekent onder meer dat de advocaat de cliënt in staat stelt goed geïnformeerd te beslissen. Daarbij kan betekenis toekomen aan de ernst en omvang van het desbetreffende risico, de mate van waarschijnlijkheid dat dit zich zal realiseren en de mate waarin de cliënt



ervan heeft blijk gegeven zich reeds van dat risico bewust te zijn.

Aan de hand van voornoemde maatstaf heeft het hof geoordeeld dat de Advocaat haar zorgvuldigheidsverplichting heeft geschonden. Zo wist de Advocaat dat het om een langdurig huwelijk ging, de heer X meerdere ondernemingen bezat en dat mevrouw Y werkzaam was in het bedrijf van de heer X. Ook beschikte de Advocaat over de huwelijkse voorwaarden en de lijst van aanbrengsten, waaruit volgde dat mevrouw Y in koude uitsluiting was gehuwd, dat een verrekenbeding was overeengekomen en daarnaast welke goederen mevrouw Y en de heer X ieder voorafgaand aan het huwelijk bezaten en die dus bij een echtscheiding niet hoefden te worden verdeeld. De aandelen waren echter niet vermeld op de lijst met aanbrengsten. Dit had de Advocaat volgens het hof eenvoudigweg kunnen constateren. In de overwegingen van het convenant was verder opgenomen dat partijen op huwelijkse voorwaarden waren gehuwd, de voorwaarden niet waren nageleefd en zij hebben geleefd alsof zij in gemeenschap waren gehuwd, behalve voor wat betreft het huis in Spanje van mevrouw Y en de aandelen in de onderneming van de heer X. Het betrof derhalve niet een verdeling van zaken die partijen in het kader van de mediaton waren overeengekomen. De kennis die de Advocaat had van de situatie van mevrouw Y, had voor de Advocaat aanleiding moeten zijn te betwijfelen of deze in het convenant opgenomen veronderstellingen wel juist waren. Nu de aandelen niet waren vermeld op de lijst van aanbrengsten, was het geen automatisme dat deze aandelen buiten de verdeling zouden blijven. De Advocaat had daarom vragen moeten stellen aan mevrouw Y en had moeten onderzoeken of mevrouw Y wist dat de aandelen op grond van het overeengekomen huwelijksregime niet automatisch buiten de verdeling dienden te blijven. De Advocaat heeft daarom niet gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.

Ook in het geval dat mevrouw Y zou hebben aangegeven dat zij alleen wilde weten of zij in het appartement in Spanje kon blijven, had de Advocaat volgens het hof moeten onderzoeken of mevrouw Y voldoende op de hoogte was van haar rechtspositie om op basis daarvan afgewogen beslissingen te kunnen nemen.



Het hof vernietigt dan ook het vonnis van de rechtbank en heeft de gevorderde verklaring voor recht toegewezen in die zin dat voor recht wordt verklaard dat de Advocaat aansprakelijk is voor de door mevrouw Y geleden schade, op te maken bij staat.

03

Aansprakelijkheid assurantietussenpersoon – nagelaten toe te zien dat er minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden golden?

([Rechtbank Oost-Brabant, 26 april 2023](#))

In deze procedure staat de vraag centraal of de assurantietussenpersoon heeft nagelaten om toe te zien dat er bij het oversluiten van de verzekeringen minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden golden.

Feiten

Vastgoedbedrijf A is eigenaar van onder meer Bedrijfsgebouw A. Tot 1 januari 2016 had Vastgoedbedrijf A verschillende verzekeringen ondergebracht bij Interpolis en was extreme neerslag, waaronder wateraccumulatie (berging van water op het dakvlak), ook gedekt onder deze verzekeringen. Vastgoedbedrijf A en de assurantietussenpersoon zijn in oktober 2015 overeengekomen dat de assurantietussenpersoon een verzekeringstender zou opzetten en begeleiden. Naar aanleiding van deze tender, heeft Vastgoedbedrijf A per 1 januari 2016 onder meer een Gebouwenverzekering, een Bedrijfsschadeverzekering en een Inventaris-Goederen verzekering afgesloten bij Nationale Nederlanden. Op de polis van de Bedrijfsschadeverzekering en Inventaris-Goederen verzekering was een clause 'extreme weerslag' toegevoegd. Op 26 juni 2020 is tijdens een hevige regenval het dak van Bedrijfsgebouw A gedeeltelijk ingestort als gevolg van wateraccumulatie, waardoor schade is ontstaan aan Bedrijfsgebouw A en de inventaris. In opdracht van Nationale Nederlanden is onderzoek gedaan naar de schade, waarna Nationale Nederlanden heeft meegedeeld dat deze schade niet valt onder de dekking van de Gebouwenverzekering. Vervolgens is Vastgoedbedrijf A onderhavige procedure gestart.

Maatstaf en beoordeling

De rechtbank gaat allereerst in op de zorgplicht van de assurantietussenpersoon. Zo overweegt de rechtbank onder verwijzing naar het arrest van de [Hoge Raad van 10 januari 2003](#) dat de zorgplicht van een assurantietussenpersoon een actieve en

voortdurende bemoeienis met alle tot zijn portefeuille behorende verzekeringen vergt, om te bewerkstelligen dat de belangen van zijn opdrachtgever ter zake van elk van die verzekeringen steeds adequaat gediend zijn. Tot deze taak hoort in beginsel ook dat de assurantiepersoon aan de hand van feiten en omstandigheden die hem bekend zijn of behoren te zijn, de verzekeringnemer tijdig opmerkzaam maakt op de gevolgen die deze (kunnen) hebben voor de dekking van de tot zijn portefeuille behorende verzekeringen. Daarbij overweegt de rechtbank onder verwijzing naar een arrest van het [hof Amsterdam van 25 februari 2014](#) dat van een assurantietussenpersoon ook mag worden verwacht dat hij verzekeringnemers voldoende vaak en voldoende indringend waarschuwt voor de gevolgen van mogelijke onderverzekering en dat hij hen voldoende deskundig en voldoende actief behulpzaam is bij het toetsen of sprake is van onderverzekering.

In onderhavige procedure staat vast dat de Gebouwenverzekering geen dekking verleent tegen het risico van extreme neerslag. Uit correspondentie volgt dat de kennis dat wateraccumulatie niet was meeverzekerd ontbrak bij de assurantietussenpersoon. Vastgoedbedrijf A stelt zich op het standpunt dat de assurantietussenpersoon wist of behoorde te weten dat wateraccumulatie onder de Gebouwenverzekering niet was gedekt. De rechtbank volgt Vastgoedbedrijf A in dit betoog. Zo volgt uit de uitgebrachte offerte van Nationale Nederlanden dat bij de Bedrijfsschadeverzekering en de Inventaris-Goederen verzekering de clausule 'extreme neerslag' was toegevoegd en bij de Gebouwenverzekering deze toevoeging ontbrak. De assurantietussenpersoon had hieruit kunnen en moeten afleiden dat extreme neerslag niet was gedekt onder de Gebouwenverzekering. De assurantietussenpersoon heeft bovendien ook toegegeven dat hij dit had kunnen weten. Verder heeft Vastgoedbedrijf A onweersproken gesteld dat bij het oversluiten van de verzekeringen als uitgangspunt gold dat minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden moesten gelden. Dit uitgangspunt volgt ook uit e-mailcorrespondentie. De rechtbank oordeelt dan ook dat het op de weg van de assurantietussenpersoon had gelegen om te waken over de gerechtvaardigde belangen van Vastgoedbedrijf A en er daarom op toe had moeten zien dat er minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden golden. De assurantiepersoon had derhalve reden te meer om te controleren of extreme neerslag ook bij Nationale Nederlanden was meeverzekerd. Van de assurantietussenpersoon mocht daarom worden verwacht dat hij ermee bekend was dat de clausule 'extreme neerslag' ontbrak bij de

Gebouwenverzekering, dat hij Vastgoedbedrijf A hierover zou informeren en ook zou informeren over de gevolgen van het ontbreken hiervan. Nu de assurantiepersoon dit niet heeft gedaan is hij tekortgeschoten in zijn zorgplicht.

Causaal verband?

Vervolgens heeft de rechtbank de vraag beantwoord of sprake is van causaal verband. Naar het oordeel van de rechtbank heeft Vastgoedbedrijf A voldoende feiten en omstandigheden aangevoerd, waaruit volgt dat zij het risico van wateraccumulatie gedekt wilde hebben. Zo had zij deze dekking al via Interpolis en wilde zij bij de overgang van haar verzekeringsportefeuille minimaal vergelijkbare verzekeringsvoorwaarden hebben en heeft de assurantietussenpersoon later (na de schade) alsnog bewerkstelligd dat Vastgoedbedrijf A deze dekking heeft verkregen via Nationale Nederlanden. Ook bij Nationale Nederlanden was dus de mogelijkheid om deze dekking (clausule 'extreme neerslag') te verkrijgen voor de Gebouwenverzekering. Hiervoor moesten dan wel aanzienlijke en noodzakelijke maatregelen worden uitgevoerd, maar Vastgoedbedrijf A heeft gemotiveerd gesteld en onderbouwd dat zij hiertoe bereid zou zijn geweest en dat zij hiervoor ook de financiële middelen had. Hieruit volgt dat indien geen sprake zou zijn geweest van een schending van de zorgplicht, het meest aannemelijke scenario zou zijn geweest dat de assurantietussenpersoon zou hebben geadviseerd om bij Nationale Nederlanden een aanvullende dekking voor extreme neerslag af te sluiten en dat Vastgoedbedrijf A dit advies ook zou hebben opgevolgd.

Eigen schuld?

De assurantietussenpersoon heeft verder nog gesteld dat sprake zou zijn van eigen schuld nu Vastgoedbedrijf A de polisbladen onvoldoende zou hebben gecontroleerd. Dit verwijt is volgens de rechtbank niet terecht, aangezien de assurantietussenpersoon zelf ook niet heeft ontdekt dat geen sprake was van de betreffende dekking. Ook het verwijt dat Vastgoedbedrijf A uit eerdere e-mailcorrespondentie met de assurantietussenpersoon had kunnen afleiden dat geen sprake was van dekking onder de Gebouwenverzekering, wordt niet door de rechtbank gevolgd. De strekking van deze correspondentie was immers dat Vastgoedbedrijf A passend was verzekerd tegen extreme weersomstandigheden. Ook verschillende andere standpunten omtrent eigen schuld worden niet door de rechtbank gevolgd.

De rechtbank oordeelt dan ook dat de assurantietussenpersoon de door Vastgoedbedrijf A geleden schade dient te vergoeden.

04

Heeft de taxateur onzorgvuldig gehandeld door het bestemmingsplan niet te raadplegen?

([Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 14 juni 2023](#))

Op 22 augustus 2007 heeft de taxateur in opdracht van de heer X een aanleunwoning getaxeerd op EUR 290.000. In het taxatierapport heeft de taxateur vermeld dat sprake is van *“Een vrijstaande woning met zwembad, cv, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden”*. Verder heeft de taxateur bij *“toekomst planologische ontwikkelingen”* het navolgende vermeld: *“Geen bijzondere omstandigheden ten aanzien van stadsvernieuwingsplan, leefmilieuverordening en bestemmingsplan”*. Op 16 september 2007 heeft de heer X de woning gekocht voor EUR 290.000.

Vervolgens heeft de heer X de woning op 27 februari 2020 verkocht aan echtpaar Y voor een bedrag van EUR 360.000, waarna de levering op 29 mei 2020 zou plaatsvinden. Voor de overdrachtsdatum heeft echtpaar Y echter ontdekt dat de woning niet als zelfstandige woning was opgenomen in het bestemmingsplan en dat het bewonen van de woning eerst gelegaliseerd moest worden. De kosten hiervan zouden EUR 125.000 bedragen. Daarom heeft echtpaar Y de koopovereenkomst ontbonden, waarna de heer X een procedure is gestart tegen de taxateur. Volgens de heer X heeft de taxateur ten onrechte vermeld dat de woning een vrijstaande woning betreft, bestemd voor woondoeleinden en dat er geen publiekrechtelijke waardebeïnvloedende bijzondere lasten of beperkingen zijn. Op de woning rust namelijk geen woonbestemming, hetgeen een waardeverminderende factor zou zijn. Volgens de heer X heeft de taxateur niet gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mocht worden verwacht nu zij geen onderzoek heeft gedaan naar de planologische situatie en zij de bestaande bestemming niet heeft vermeld in het taxatierapport.

De rechtbank diende zich in deze kwestie dus te buigen over de vraag of de taxateur bij het uitvoeren van de taxatie heeft gehandeld, zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in gelijke omstandigheden mag worden verwacht.

In deze procedure staat vast dat de taxateur ten behoeve van de taxateur het geldende bestemmingsplan niet heeft geraadpleegd en dat de informatie met betrekking tot *“Publiekrechtelijke aspecten”* onjuist is. De rechtbank oordeelt echter dat de taxateur in de gegeven omstandigheden terecht tot dat oordeel heeft kunnen komen. Zo heeft de moeder van de heer X vanaf 1994 de woning bewoond, heeft de moeder in 1996 een vergunning aangevraagd voor het vergroten van de woning en heeft zij deze vergunning ook verkregen. De woning was ook ingeschreven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (met gebruiksdoel: woonfunctie) en daarnaast is jaarlijks een aanslag onroerende zaakbelasting opgelegd. Verder heeft de moeder de woning als zelfstandige woning aan de heer X te koop aangeboden en heeft de heer X verklaard dat zijn moeder geen reden had om aan het gebruik van de woning als zelfstandige woning te twijfelen. Verder heeft de taxateur bij het Kadaster het eigendomsbewijs en de betreffende kadastrale gegevens opgevraagd. Hieruit volgde dat het object is ontstaan op 24 juni 1994, het object werd omschreven als *“wonen-erf-tuin”* en onder het kopje Publiekrechtelijke Beperkingen was vermeld *“Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie”*. Ook uit de kadastrale kaart volgde dat het een afzonderlijk perceel betrof.

Verder heeft de taxateur aangevoerd dat zij in 2007 nog niet digitaal het bestemmingsplan kon raadplegen en dat zij daarom telefonisch contact heeft gehad met de gemeente. De gemeente heeft in dit gesprek meegedeeld dat sprake was van een enkelbestemming wonen. De rechtbank acht deze stelling aannemelijk nu de gemeente een vergunning heeft verleend en de woning ook heeft opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen. Verder heeft de taxateur voldoende aannemelijk gemaakt dat zij de woning heeft bezichtigd en heeft waargenomen dat de woning feitelijk werd bewoond. Bovendien staat niet ter discussie dat de woning een eigen voordeur, meterkast en uitweg had.

De rechtbank oordeelt dan ook dat er geen concrete aanknopingspunten waren om aan de bestemming *“woondoeleinden”* te twijfelen. Daarom kan de taxateur niet worden verweten dat zij geen verder onderzoek heeft gedaan naar de planologische bestemming van de woning. Van een tekortkoming is dan ook geen sprake, waardoor de taxateur geen vergoeding hoeft te voldoen aan de heer X.



Deze uitspraak laat zien hoe belangrijk het is dat een beroepsbeoefenaar kan aantonen waarom hij tot een bepaald oordeel of bepaalde conclusie is gekomen. Daarmee kan namelijk worden voorkomen dat wordt geoordeeld dat sprake is van schending van de zorgvuldigheidsverplichting.

05

Is de notaris aansprakelijk nu de woning niet kon worden geleverd op de overeengekomen overdrachtsdatum?

(Rechtbank Noord-Holland, 26 april 2023)

De heer A en mevrouw B hebben een woning in eigendom verkregen in hoedanigheid van erfgenaam van hun moeder. De heer C had het vruchtgebruik van de woning en heeft de woning een korte periode bewoond. Vervolgens is de woning verkocht aan koper en is overeengekomen dat de levering van de woning op 31 maart 2022 zal plaatsvinden ten overstaan van Notaris Y.

Notaris Y heeft de makelaar van de heer A en mevrouw B verzocht om een allonge op de koopovereenkomst nu de heer C een vruchtgebruik heeft op de woning en hij dient mee te tekenen op de koopovereenkomst en de akte van levering, waarna de makelaar en Notaris Y telefonisch contact hebben gehad. In dit telefoongesprek heeft de makelaar meegedeeld dat de heer C de koopovereenkomst niet heeft meegetekend nu hij dement is. De familie zou ook contact hebben gehad met een notaris en die had meegedeeld dat alles was geregeld en de overdracht kon plaatsvinden. Notaris Y kon echter geen levenstestament vinden en daarom is de heer C op 24 maart 2022 bij Notaris Y langsgekomen, zodat de wilsbekwaamheid van de heer C kon worden beoordeeld. Notaris Y heeft vervolgens geoordeeld dat de heer C niet meer handelsbekwaam is en dat de heer C dus geen afstandsverklaring kan ondertekenen. Notaris Y heeft vervolgens verschillende mogelijkheden onderzocht en deze mogelijkheden besproken met de schoonzoon van de heer C, die het een en ander in gang zou zetten.

Nu de afstandsverklaring niet op 31 maart 2022 was geregeld en de woning dus niet kon worden geleverd, heeft de koper de heer A en mevrouw B in gebreke gesteld. Daarom zijn partijen overeengekomen dat de levering later zou plaatsvinden en is de koopprijs verlaagd.

In onderhavige procedure stellen de heer A en mevrouw B dat Notaris Y zich onvoldoende van haar taak heeft gekweten door niet op tijd te anticiperen op mogelijke problemen die de beoogde overdrachtsdatum van de woning in de weg zouden kunnen staan. Zo wordt Notaris Y een gebrek aan regie verweten, heeft Notaris Y de heer C pas op 24 maart 2022 naar haar kantoor laten komen, is de heer C in de war geraakt van het gesprek met medewerkers van Notaris Y, en zijn de heer A en mevrouw B niet goed geïnformeerd over welke stappen zij zouden moeten zetten om van het recht van vruchtgebruik af te komen. Notaris Y heeft deze stellingen betwist.

Tussen partijen staat vast dat het probleem dat de heer C mogelijk wilsonbekwaam was en niet voor afstand van vruchtgebruik kon tekenen pas op 21 maart 2022 duidelijk is geworden voor Notaris Y. De vraag die dan rijst is of Notaris Y vanaf die datum adequaat en zorgvuldig heeft gehandeld, zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsbeoefenaar mag worden verwacht. De rechtbank oordeelt vervolgens dat de gemaakte verwijten niet terecht zijn. Zo volgt uit de dossieraantekeningen van Notaris Y dat zij direct na het contact met de makelaar onderzoek heeft gedaan naar het bestaan van een levenstestament en heeft binnen drie dagen op initiatief van Notaris Y het gesprek met de heer C plaatsgevonden om de wilsbekwaamheid te beoordelen. Verder volgt uit het verslag van Notaris Y dat zij het *'Stappenplan beoordeling wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening'* van de KNB heeft gevolgd. Ook is het niet onbegrijpelijk dat Notaris Y de heer C alleen wilde spreken. De notaris dient immers te allen tijde te bewaken dat zijn cliënt zijn wil vrij van onbehoorlijke beïnvloeding kan vormen. Dit geldt met name als de rechtshandeling een bevoordelend karakter heeft, zoals het geval is bij het doen van afstand van vruchtgebruik. Dat de heer C hiervan in de war is geraakt, is niet gebleken.

Ook het verwijt dat de heer A en mevrouw B niet goed zouden zijn geïnformeerd over de te nemen stappen om van het recht van vruchtgebruik af te komen, is volgens de rechtbank onterecht. Uit het verslag van de bespreking met de heer C volgt immers dat de mogelijkheid van onderbewindstelling is besproken met de schoonzoon van de heer C en dat de schoonzoon zou informeren naar de spoedprocedure bij de rechtbank. Daarbij heeft Notaris Y blijkens haar dossieraantekeningen ook zelf

meermaals contact gezocht met de rechtbank en hiervan - al dan niet via de makelaar - ook een terugkoppeling gegeven aan de schoonzoon. De schoonzoon heeft vervolgens zelf meegedeeld dat hij contact op zou nemen met het verzorgingstehuis en de andere notaris over het passeren van het levenstestament. De rechtbank oordeelt dan ook dat Notaris Y direct na het gesprek met de heer C het nodige onderzoek heeft gedaan om de heer A en mevrouw B te kunnen informeren over de te nemen stappen om het vruchtgebruik te laten eindigen en de levering van de woning mogelijk te maken. Notaris Y heeft daarom ook ten aanzien van dit punt adequaat en zorgvuldig gehandeld.

De vorderingen van de heer A en mevrouw B worden dan ook door de rechtbank afgewezen.

In deze uitspraak wordt veelvuldig geciteerd uit dossieraantekeningen, telefoonnotities en gespreksverslagen van (de medewerkers van) de notaris. Ook uit deze uitspraak volgt dus het belang van een goed en zorgvuldig opgebouwd dossier, waaruit volgt op welke wijze de beroepsbeoefenaar heeft gehandeld. Zorg dus dat u uw dossier op orde heeft, zodat u tijdens een eventuele procedure kunt terugvallen op dit dossier.

Een vraag over beroepsaansprakelijkheid?

Neem contact op met een van onze specialisten



Vincent Terlouw

Partner / Advocaat

+31 6 5112 0296

v.terlouw@ploum.nl



Maurice Verhoeven

Partner / Advocaat

+31 6 2036 4060

m.verhoeven@ploum.nl



Thomas Munnik

Advocaat

+31 6 2248 1755

t.munnik@ploum.nl



Suzanne van Aalst

Advocaat

+31 6 1255 6802

s.vanaalst@ploum.nl



Annerieke Meerkerk

Advocaat

+31 6 1117 6305

a.meerkerk@ploum.nl



Boaz van Honk

Advocaat

+31 6 3008 0195

b.vanhonk@ploum.nl