



# Kwartaalupdate

Beroepsaansprakelijkheid

Q2 2022

# Introductie

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

In het tweede kwartaal van 2022 zijn er op [www.rechtspraak.nl](http://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 accountants, advocaten en makelaars.

In deze Kwartaalupdate Beroepsaansprakelijkheid voor Q2 2022 is een selectie gemaakt uit deze uitspraken. De navolgende onderwerpen komen aan bod:

- 01.** 'Negeren' van eerste recht van koop door een notaris – handelt de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar? (Gerechtshof Amsterdam 10 mei 2022) 2
- 02.** Aansprakelijkheid accountant – heeft de accountant voldoende gedaan met fraudesignalen? (Gerechtshof 's-Hertogenbosch 17 mei 2022) 5
- 03.** Aansprakelijkheid accountant / belastingadviseur vanwege gebrekkige uitvoering werkzaamheden? (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 5 april 2022) 9
- 04.** Schending van de zorgplicht door een makelaarskantoor en de berekening van de gevorderde schadevergoeding (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2022) 12
- 05.** Heeft de notaris zijn informatieplicht geschonden? (Rechtbank Limburg 25 mei 2022) 16

# 01

## 'Negeren' van eerste recht van koop door een notaris – handelt de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar?

**(Gerechtshof Amsterdam 10 mei 2022)**

Tegen een notaris wordt een tuchtklacht ingediend door de huurder van een bedrijfsruimte. In deze procedure staat de vraag centraal of de notaris mocht meewerken aan de overdracht van deze bedrijfsruimte aan een derde, terwijl hij ervan op de hoogte was dat de huurder uit hoofde van de huurovereenkomst een eerste recht van koop had. In hoger beroep buigt de notariskamer van het gerechtshof Amsterdam (belast met het hoger beroep tegen beslissingen in eerste aanleg van kamers voor het notariaat) zich over deze vraag.

De huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder is gesloten op 8 oktober 2019. In de huurovereenkomst zijn verhuurder en huurder overeengekomen dat huurder een eerste recht van koop zou hebben, wanneer verhuurder de woning aan een derde zou kunnen verkopen.

Op 18 juni 2020 heeft verhuurder een koopovereenkomst gesloten met een derde, waarin onder andere is opgenomen dat volgens verhuurder geen verplichtingen ten opzichte van derden zouden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht en een recht van wederinkoop. Voorts wordt in de koopovereenkomst vermeld dat de bedrijfsruimte in verhuurde staat wordt opgeleverd. Hieruit volgt dus dat de huurovereenkomst met huurder niet onbenoemd is gelaten.

De levering van de bedrijfsruimte door de notaris zal uiteindelijk plaatsvinden op 15 juli 2020. In de week voor de levering vraagt de notaris, die de leveringsakte zal passeren, advies aan een notarieel adviesbureau met een vraag over deze beoogde overdracht: mag de notaris zomaar voorbij gaan aan het eerste recht van koop van de huurder? De notaris geeft hierbij bovendien aan dat huurder zou hebben geweigerd een verklaring te tekenen dat hij geen gebruik maakt van de koopoptie. Ook voor het overige zou huurder niet hebben gereageerd op vragen van de notaris.

Bij e-mail van 8 juli 2020 heeft de notaris (via een medewerker) aan huurder verzocht om voor 15 juli 2020 te bevestigen of gebruik zou worden gemaakt van het eerste recht van koop onder dezelfde voorwaarden als de reeds gesloten koopovereenkomst. Hierop antwoordde de advocaat van huurder bij brief van 14 juli 2020 dat zijn cliënt de koopovereenkomst wenste te ontvangen om zich hierover te kunnen beraden.

Een dag later, op 15 juli 2020 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd. Huurder verwijt de notaris dat hij hiermee welbewust en onder schending van zijn recht van eerste koop de leveringsakte zou hebben gepasseerd. Hiertoe is door huurder een tuchtklacht ingediend, welke klacht in eerste aanleg gegrond is verklaard.

In hoger beroep bij het gerechtshof Amsterdam staat vervolgens de Novitaris uitspraak van de Hoge Raad centraal. In deze uitspraak uit 2015 draait het om de vraag hoe de notaris dient te handelen indien zijn dienstverlening tot schade bij derden zou kunnen leiden. De maatstaf die de Hoge Raad in deze zaak voor het civiele recht heeft vastgesteld, is later ook op het tuchtrecht van toepassing verklaard.

Allereerst rust op de notaris, op grond van artikel 21 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) een ministerieplicht op de notaris. Een notaris is verplicht gevraagde diensten te verlenen, tenzij de betreffende werkzaamheid naar zijn redelijke overtuiging of opvatting strijdig zou zijn met het recht of met de openbare orde, of wanneer sprake is van een ongeoorloofd doel of gevolg. In dergelijke situaties weigert de notaris de dienst of dient hij zich door middel van nader onderzoek te overtuigen van het geoorloofde karakter ervan. Wanneer sprake is van rechten van derden, zal de notaris met partijen dienen te overleggen en indien nodig nader onderzoek moeten doen, ter beoordeling of het recht van de derde een beletsel behoort te vormen bij de beoogde levering of bezwaring. Slechts wanneer partijen daarvoor toestemming geven, staat het de notaris vrij zich rechtstreeks tot de betrokken derde te richten.

1. Hoge Raad 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831.

2. Gerechtshof Amsterdam 23 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:166

In dit geval heeft de notaris volgens het gerechtshof Amsterdam conform de voorwaarden uit de Novitaris uitspraak gehandeld. De notaris heeft zich voldoende een oordeel gevormd over het recht op eerste koop van huurder, en de vraag of dit een beletsel vormde voor de beoogde levering van de bedrijfsruimte. De notaris heeft voldoende overleg gevoerd met partijen. Ook het voorleggen van de rechtsvraag aan een notarieel adviesbureau was volgens het gerechtshof Amsterdam in overeenstemming met de Novitaris criteria. De klacht van huurder wordt dan ook ongegrond verklaard.

# 02

## Aansprakelijkheid accountant – heeft de accountant voldoende gedaan met fraudesignalen?

**(Gerechtshof 's-Hertogenbosch 17 mei 2022)**

De rol van de accountant bij het signaleren van fraude wordt de laatste tijd veel belicht. Zo ook in deze uitspraak van het gerechtshof 's-Hertogenbosch van 17 mei 2022. Had de accountant in deze zaak voldoende gedaan met de fraudesignalen die kennelijk in het controledossier aanwezig waren?

Accountantskantoor X verricht (via accountant X1 die aan het kantoor is verbonden) verschillende werkzaamheden voor Z Group B.V. (en haar dochtervennootschappen). Deze werkzaamheden omvatten onder andere het opmaken van de jaarstukken en de controle van de (geconsolideerde) jaarrekening van Z Group en dochter Z Beheer B.V. Voor (klein-)dochtervennootschap Z Totaal Onderhoud B.V. ("BTO") hoeft geen jaarrekening te worden opgemaakt.


X1 heeft op 26 mei 2011 een goedkeurende verklaring afgegeven bij de jaarrekening van Z Group over 2010. In dezelfde periode benadert A, (middellijk) aandeelhouder en bestuurder van Z Group, Y1. Y1 is de bestuurder van Y B.V. (actief in de bouw), met de vraag of Y B.V. interesse heeft in de overname van zijn aandelen in BTO. Hierover worden verschillende gesprekken gevoerd, waarna in maart 2012 de aandelen in BTO voor een bedrag van EUR 1 worden overgedragen aan Y Holding (de dochtervennootschap van Y). Rabobank, de huisbankier van BTO, had onder voorwaarden al groen licht gegeven voor deze overname.

Y1 merkt enkele maanden na de transactie, medio 2012, dat de cijfers over het inmiddels afgeronde boekjaar 2011 lang op zich laten wachten. De financieel directeur van BTO, B, wijst naar verschillende oorzaken voor deze vertraging, welke oorzaken bij accountant X zouden liggen. Navraag door Y1 bij X leert echter dat de oorzaak van de vertraging juist bij B zou liggen. B zou nog informatie dienen aan te leveren.

Uiteindelijk komt de aap uit de mouw en blijkt dat B de cijfers van BTO sinds 2010 heeft gemanipuleerd. De lijst met onderhanden projecten zou zodanig zijn gewijzigd dat deze substantieel hoger uitkwamen. X trekt hierop, na eigen onderzoek, in oktober 2012 haar goedkeurende verklaring bij de jaarrekening van Z Group over 2010. Het eigen vermogen zou EUR 2 miljoen te hoog zijn voorgesteld: EUR 3,3 miljoen negatief in plaats van EUR 1,3 miljoen negatief. In maart 2013 wordt BTO failliet verklaard. Rabobank heeft na faillissement ook Y, Y Holding en Y1 ("Y c.s.") aansprakelijk gesteld voor de geleden schade als gevolg van het faillissement van BTO. Hierop gaat ook de werkmaatschappij van Y failliet.

Y c.s. richten vervolgens hun pijlen op X en X1. Tegen X1 wordt bij de Accountantskamer een tuchtklacht ingediend. Deze tuchtklacht wordt in de uitspraak van 25 januari 2016 gegrond verklaard, en de maatregel van een waarschuwing opgelegd. Volgens de Accountantskamer bleek medio september 2012 sprake te zijn van een aanwijzing van fraude. Zo was gebleken dat B de post onderhanden projecten van BTO vanaf 2010 stelselmatig voor een te hoog bedrag had opgenomen. X1 wist dat B een volledige bevoegdheid had binnen BTO, en heeft (volgens de Accountantskamer terecht) als risico een tendens tot het flatteren van de resultaten van BTO onderkend. Op grond van de toepasselijke regelgeving (NV COS 315) had het op de weg van X1 gelegen om de informatie die hij van BTO c.q. B ontving nader te onderzoeken op nauwkeurigheid en volledigheid. Daarin is X1 volgens de Accountantskamer tekortgeschoten. In hoger beroep bij het CBB wordt de uitspraak van de Accountantskamer bekrachtigd.

Na het doorlopen van de tuchtprocedure worden X en X1 bij brief van 24 oktober 2018 door Y c.s. aansprakelijk gesteld voor de door hen geleden schade. In de civiele procedure bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie Eindhoven, worden de vorderingen van Y c.s. (in het kort: een verklaring voor recht en verwijzing naar de schadestaat) toegewezen, waarna X en X1 hoger beroep instellen bij het gerechtshof 's-Hertogenbosch.




Primair beroepen X en X1 zich op verjaring. Y c.s. zouden al sinds september 2012 op de hoogte zijn geweest van de fraude, en daarmee van de schade. Dat verweer wordt door het hof verworpen. Onder verwijzing naar een uitspraak van de Hoge Raad uit 2020, oordeelt het hof dat ook wanneer Y c.s. al in september 2012 op de hoogte zouden zijn gesteld van een mogelijk nalaten van X1, dat hieruit nog niet volgt dat Y c.s. ook al bekend zouden zijn met de persoon die aansprakelijk zou zijn voor de door hen geleden schade. Het valt volgens het hof niet in te zien dat Y c.s. voldoende zekerheid zouden hebben dat het niet natellen van de lijst met onderhanden projecten door X1 een foutief handelen of nalaten van X1 inhield.

Voor wat betreft de inhoud van de verwijten aan X en X1, wordt verwezen naar het Vie d'Or arrest van de Hoge Raad uit oktober 2006, waarin de mogelijke civielrechtelijke aansprakelijkheid van een accountant jegens derden centraal stond. Het hof overweegt hierbij dat het CBb in de tuchtprocedure tegen X1 heeft geoordeeld dat X1 het risico op fraude heeft onderkend. Daarop mocht een grote zorgvuldigheid van X1 worden verwacht. Dat het narekenen van de lijst met onderhanden projecten niet van X1 zou kunnen worden geveegd, is daarbij niet gebleken. X1 had mede gezien het risico van fraude bedacht moeten zijn op schade voor derden. Daarin is X1 volgens het hof tekortgeschoten. Het gevaar voor schade was redelijkerwijs voorzienbaar.

Dat in de tuchtprocedure 'slechts' een waarschuwing is opgelegd aan X1, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat de Accountantskamer en het CBb de normschending niet als ernstig zouden hebben gekwalificeerd, doet hieraan volgens het hof niet af. Het opleggen van de lichtst mogelijke maatregel aan X1, betekent volgens het hof niet dat daarom geen sprake zou zijn van onrechtmatig handelen.

X en X1 beroepen zich voorts nog op het ontbreken van causaal verband. Y c.s. zouden de beslissing om te investeren in BTO niet hebben gebaseerd op de jaarrekening over 2010 die door X en X1 was samengesteld en goedgekeurd. Hierin gaat het hof niet mee. De betwisting van X en X1 op dit punt zou te weinig gemotiveerd zijn.





Het enige lichtpuntje voor X en X1 in dit arrest betreft de afwijzing van de vorderingen van Y c.s. tot toewijzing van een voorschot op de geleden schade van EUR 95.000. Deze eiswijziging is pas in hoger beroep doorgevoerd. Hoewel X en X1 zich daartegen niet hebben verzet, acht het hof van belang dat Y c.s. niet, of in elk geval te weinig, hebben toegelicht waaruit hun schade zou bestaan en waarom zij recht zouden hebben op vergoeding van een voorschot. Voor de beoordeling van de door Y c.s. geleden schade, zal dan ook nog een aparte schadestaatprocedure moeten worden gevoerd.

# 03

## Aansprakelijkheid accountant / belastingadviseur vanwege gebrekkige uitvoering werkzaamheden?

**([Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 5 april 2022](#))**

In deze uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden gaat het onder andere over de vraag of afstand is gedaan van ieder mogelijk vorderingsrecht jegens een accountant bij de overdracht van stukken.

In deze procedure spreekt een sinds 1984 bestaand familiebedrijf, actief in kweek van en handel in planten, haar voormalig accountant aan. Het familiebedrijf ("Gebroeders") wordt gerund door een viertal broers (en hun echtgenotes). De broers zijn elk via een eigen beheersvennootschap bestuurder en aandeelhouder van Gebroeders.

Het accountantskantoor heeft tussen 2011 en 2016 verschillende werkzaamheden verricht voor Gebroeders. Dit betrof onder andere het verzorgen van de jaarrekeningen en het opstellen en indienen van belastingaangiften. Hierin zou het accountantskantoor volgens Gebroeders zijn tekortgeschoten. Er zou niet zijn gehandeld als redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot. Hierdoor zouden belastingaangiften niet (tijdig) of onjuist zijn ingediend. Gebroeders heeft een drietal derden (waaronder Flynth adviseurs & accountants B.V.) moeten inschakelen om de administratie op orde te krijgen en om fouten in de administratie te herstellen.

De rechtbank heeft de vorderingen van Gebroeders en al haar bestuurders c.q. aandeelhouders ("Gebroeders c.s.") afgewezen, waarna zij hoger beroep hebben ingesteld bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Het accountantskantoor verweert zich allereerst door middel van verwijzing naar een verklaring die op 31 augustus 2016 door een van de broers en zijn echtgenote is ondertekend. Op die datum werden de dossiers bij het accountantskantoor opgehaald.

Op verzoek van het accountantskantoor werd hierbij de volgende verklaring ondertekend: *“Middels het afgeven van deze stukken draag ik, [accountant], geen enkele verantwoording meer betreffende de gegevens in de dossiers en aansprakelijkstelling uit welke hoofde dan ook.”* Het accountantskantoor stelt dat hiermee door Gebroeders c.s. afstand zou zijn gedaan van enig vorderingsrecht en dat hieruit niet-ontvankelijkheid zou volgen.

Hierin gaat het hof niet mee. Allereerst wordt overwogen dat het doen van afstand van een vorderingsrecht verstrekkende gevolgen heeft, en dat alleen al daarom niet al te snel mag worden aangenomen dat het tweetal dat de verklaring heeft ondertekend (en dan ook namens alle andere bestuurders en aandeelhouders) bedoeld zou hebben om definitief af te zien van iedere mogelijke vordering om geleden schade op het accountantskantoor te verhalen. Dat kan bovendien volgens het hof ook niet in deze verklaring worden gelezen. Het hof vervolgt dat de door het accountantskantoor gegeven uitleg (de verklaring zou zijn gevraagd in het licht van de overdracht van het dossier aan Flynth, waarna de verantwoordelijkheid voor de dossiers niet langer op het accountantskantoor rustte) onvoldoende is voor de conclusie dat de ondertekenaars hebben begrepen of moeten begrijpen dat de verklaring verderstrekkend zou zijn en een afstand van recht zou inhouden. Het door het accountantskantoor ingestelde incidenteel hoger beroep slaagt dan ook niet.

Het hof komt vervolgens toe aan een inhoudelijke beoordeling van de verwijten die Gebroeders c.s. aan het accountantskantoor maken. De verwijten die zien op het opstellen van de jaarrekeningen over de boekjaren 2011 tot en met 2015 slagen voor het grootste gedeelte niet. Ten aanzien van de jaarrekening over 2011 is weliswaar gesteld dat Flynth, als opvolgend accountant, niet de beschikking zou hebben gekregen over benodigde gegevens, maar het hof heeft uit overgelegde verklaringen niet kunnen afleiden dat Flynth concreet zou hebben aangegeven richting het accountantskantoor welke relevante gegevens en stukken ontbraken, en waarom deze stukken zo cruciaal zouden zijn om de jaarrekening over 2011 opnieuw te moeten samenstellen.

De overige verwijten van Gebroeders cs. zien op de fiscale aangiften voor de verschillende betrokkenen (aangiften vennootschapsbelasting voor de rechtspersonen en aangiften inkomstenbelasting voor de natuurlijke personen). Deze aangiften zouden niet of niet tijdig zijn gedaan, en bovendien zou het accountantskantoor onvoldoende maatregelen hebben genomen om schade als gevolg hiervan te voorkomen. Op dit punt gaat het hof wel in belangrijke mate mee met Gebroeders c.s. Het hof overweegt dat van een redelijk handelend en redelijk bekwaam beroepsgenoot mag worden verwacht dat aangiftes tijdig worden ingediend of – als dat niet mogelijk is – tijdig uitstel wordt gevraagd bij de Belastingdienst. Tegen ambtshalve opgelegde aanslagen zou bovendien tijdig bezwaar moeten worden ingesteld. Voor zover het accountantskantoor daaraan (verwijtbaar) niet heeft voldaan, is volgens het hof sprake van tekortschieten en daarmee van aansprakelijkheid voor de door Gebroeders c.s. geleden schade.

Het verweer van het accountantskantoor dat uitstel niet mogelijk zou zijn, slaagt volgens het hof niet. Het accountantskantoor verwees hierbij naar de zogeheten Beconregeling, die inhoudt dat de Belastingdienst uitstel kan weigeren als in twee van de drie voorafgaande jaren niet is voldaan aan de uitstelregeling. Het hof overweegt echter dat de betreffende regeling nog niet gold op het moment dat de fiscale aangiftes over 2011 moesten worden ingediend. Daarnaast gaat het hof niet mee in het verweer dat het accountantskantoor voldoende zou hebben gedaan om ontbrekende gegevens (benodigd om de aangiftes te kunnen indienen) op te vragen. Het accountantskantoor zou meermaals stukken hebben opgevraagd bij Gebroeders c.s., maar weet vervolgens niet inzichtelijk te maken (bijvoorbeeld door verwijzing naar e-mails) wanneer en bij wie zou zijn aangegeven welke concrete informatie nog zou ontbreken, en waarom deze informatie van belang was.

Het hof zet vervolgens per post (de individuele fiscale aangiftes over verschillende jaren) uiteen welke kosten voor vergoeding door het accountantskantoor in aanmerking komen. Dit betreft de facturen van de door Gebroeders c.s. ingeschakelde derden. Onder aan de streep leidt dit tot toewijzing van een bedrag van ruim EUR 80.000. Het accountantskantoor wordt bovendien als grotendeels in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten.

# 04

## Schending van de zorgplicht door een makelaarskantoor en de berekening van de gevorderde schadevergoeding

(Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2022)

Appellanten waren eigenaren van een woning (de 'Oude Woning'), waarop een aflossingsvrije hypotheek rustte. Appellanten hebben in april 2010 een nieuwe woning (de 'Nieuwe Woning') gekocht voor de koopprijs van EUR 300.000. Voor de financiering van de gehele koopsom hebben appellanten een hypothecaire lening en een overbruggingskrediet gesloten voor de duur van 1 jaar bij de Rabobank. Het overbruggingskrediet was voor de duur dat de Oude Woning nog niet was verkocht en zou uit de verkoopopbrengst van de Oude Woning worden afgelost.

Op 31 mei 2010 hebben appellanten een overeenkomst gesloten met een makelaarskantoor en heeft het makelaarskantoor de verkoopwaarde gesteld op EUR 385.000. In de overeenkomst is een vraagprijs van EUR 399.000 opgenomen. Na levering van de Nieuwe Woning op 18 juni 2010 hebben appellanten de Nieuwe Woning verbouwd voor EUR 40.000. De Oude Woning is op 1 september 2010 te koop gezet. Toen de Oude Woning in maart 2011 nog niet was verkocht, hebben appellanten de woning via het makelaarskantoor tijdelijk verhuurd. De Rabobank heeft tussentijds meermaals het overbruggingskrediet verlengd. Op een zeker moment werd de Rabobank echter duidelijk dat de te verwachten opbrengst van de Oude Woning onvoldoende zou zijn om het overbruggingskrediet af te lossen, waardoor de Rabobank heeft meegedeeld dat het overbruggingskrediet nog 6 maanden zal worden verlengd onder de voorwaarde dat de Nieuwe Woning binnen een maand in de verkoop zou gaan. Appellanten werden derhalve gedwongen de Nieuwe Woning te verkopen, waarna de Nieuwe Woning op 30 oktober 2014 is verkocht voor EUR 275.000 en de Oude Woning weer door appellanten is betrokken. Nu de huurders niet bereid waren de Oude Woning vrijwillig te verlaten, heeft er ook nog een kort geding plaatsgevonden.


Nadien hebben appellanten het makelaarskantoor aansprakelijk gesteld voor de schade die zij hadden geleden. Het makelaarskantoor heeft iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen, waarna appellanten een procedure zijn gestart.

## **Procedure**

Appellanten hebben zich op het standpunt gesteld dat het makelaarskantoor haar zorgplicht jegens hen had geschonden. Zo zou het makelaarskantoor bij de advisering een 'dubbele pet' op hebben gehad. Het makelaarskantoor trad namelijk op als verkopend makelaar van de Oude Woning, terwijl zij ook adviseerde over de Nieuwe Woning. Ook hebben appellanten aangevoerd dat zij zich bij de beslissing om tot de koop van de Nieuwe Woning over te gaan hebben laten leiden door de door het makelaarskantoor verstrekte adviezen over de verkoopbaarheid van de Oude Woning. Zonder het door het makelaarskantoor geschetste rooskleurige beeld waren appellanten niet tot aankoop overgegaan, aldus appellanten. Verder zou het makelaarskantoor onder meer een verkeerde vraagprijs voor de Oude Woning hebben geadviseerd en zou dit ertoe hebben geleid dat de Oude Woning in een periode van vier jaar niet was verkocht. Ook hebben appellanten een aantal verwijten gemaakt met betrekking tot de verhuur van de Oude Woning. De rechtbank heeft slechts een vergoeding voor de schade met betrekking tot de huur toegewezen, waarna hoger beroep ingesteld.

Het hof heeft in een tussenarrest deskundigen benoemd, die vragen hebben beantwoord over de door het makelaarskantoor afgegeven onderhandse verkoopwaarde van de Oude Woning. De deskundigen hebben geconcludeerd dat indien de door hen gegeven verkoopwaardes (die lager waren dan de door het makelaarskantoor afgegeven verkoopwaardes) waren gebruikt, de Oude Woning naar verwachting binnen 4 tot 6 maanden zou zijn verkocht. Ook hebben de deskundigen geconcludeerd dat het makelaarskantoor in redelijkheid niet op de door haar in de waardebepaling opgegeven onderhandse verkoopwaarde heeft kunnen komen.

Het hof overweegt dat het makelaarskantoor op de peildata een hoge onderhandse verkoopwaarde van de Oude Woning heeft bepaald waartoe hij als redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar niet heeft kunnen komen.




De opgegeven verkoopwaardes waren voor appellanten een belangrijke richtsnoer voor het in overleg met het makelaarskantoor te bepalen koopprijs en de beoordeling of zij de door hen aangegane verplichtingen met betrekking tot de Nieuwe Woning, waaronder het overbruggingskrediet, zouden kunnen nakomen. Onder deze omstandigheden heeft het makelaarskantoor niet de zorgvuldigheid betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.

### **Schade**

Vervolgens heeft het hof de schade beoordeeld. Het hof stelt daarbij voorop dat appellanten zoveel mogelijk in de toestand moeten worden gebracht waarin zij zouden hebben verkeerd indien het schadeveroorzakende feit niet zou hebben plaatsgevonden. De omvang van de schade wordt dus bepaald door een vergelijking van de toestand zoals deze in werkelijkheid is met de toestand zoals die (vermoedelijk) zou zijn geweest indien het schadeveroorzakende feit niet zou hebben plaatsgevonden ([HR 26 maart 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL0539](#)).

Het hof gaat vervolgens uitgebreid in op de werkelijke situatie en de fictieve situatie. Het hof overweegt dat appellanten ook in de fictieve situatie de Nieuwe Woning zouden hebben gekocht, de koopsom zouden hebben gefinancierd met een hypothecaire lening en een overbruggingskrediet en de verbouwing aan de Nieuwe Woning zouden hebben gerealiseerd. In de fictieve situatie zou het makelaarskantoor echter aan appellanten hebben voorgehouden dat de onderhandse verkoopwaarde hoogstens EUR 341.000 zou zijn. Gelet op de financiële situatie van appellanten, acht het hof echter aannemelijk dat appellanten in dat geval het makelaarskantoor hadden verzocht om de vraagprijs tenminste op EUR 390.000 te stellen.

Aan de hand van de beschreven werkelijke en fictieve situatie oordeelt het hof dat appellanten ook in de fictieve situatie gedwongen zouden zijn tot verkoop van de Nieuwe Woning, maar dat die verkoop eerder zou hebben plaatsgevonden. Hierdoor zou het waardeverlies EUR 20.000 minder zijn geweest, waardoor dit bedrag voor vergoeding in aanmerking komt. De gevorderde verbouwingskosten worden afgewezen, aangezien appellanten deze kosten ook in de fictieve situatie zouden hebben gemaakt. Een deel van de woon-, hypotheek en financieringslasten komt wel voor vergoeding in aanmerking. De gevorderde immateriële schadevergoeding wordt door het hof afgewezen.



Het makelaarskantoor heeft nog een beroep op eigen schuld van appellanten gedaan, maar dit beroep wordt verworpen. Daarnaast heeft het makelaarskantoor nog een beroep gedaan op matiging van de schadevergoeding, aangezien het makelaarskantoor haar beroepsaansprakelijkheid niet had verzekerd en geen verdere financiële middelen zou hebben om aan een veroordeling tot schadevergoeding te voldoen, waardoor zij bij toewijzing failliet zal gaan. Ook dit beroep heeft het hof verworpen. Het hof oordeelt dat het makelaarskantoor zich voor beroepsactiviteiten had kunnen verzekeren, maar dat zij er zelf voor heeft gekozen om dit niet te doen. Daarbij heeft het hof overwogen dat appellanten een beperkt inkomen en vermogen hebben en zij door de gebeurtenissen meer financieel nadeel hebben geleden dan voor vergoeding in aanmerking zal komen. Ook heeft het makelaarskantoor vanaf de aanvang van de procedure reserveringen voor een te betalen schadevergoeding kunnen maken.

Het hof heeft het vonnis van de rechtbank dan ook gedeeltelijk vernietigd en voor het overige bekrachtigd.



# 05

## Heeft de notaris zijn informatieplicht geschonden?

**(Rechtbank Limburg 25 mei 2022)**

Een aannemer heeft vier kavels te koop aangeboden. Een van die kavels is op 5 augustus 2016 gekocht door eiser. Op 19 september 2016 is de leveringsakte van het perceel gepasseerd door de notaris.

Aan de hand van de leveringsakten van de andere drie kavels heeft eiser geconcludeerd dat hij in verhouding meer voor zijn kavel heeft betaald dan de andere kopers. Daarom heeft eiser in december 2019 een klacht ingediend tegen de notaris. Volgens eiser had de notaris hem erop moeten wijzen dat hij in verhouding meer voor de kavel betaalde dan de andere kopers. Deze klacht is vanwege de verjaringstermijn ongegrond verklaard.

Op 15 mei 2020 heeft eiser de notaris aansprakelijk gesteld. De notaris heeft iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen.

### **Procedure**

In deze zaak staat de vraag centraal of de notaris aan zijn zorgplicht heeft voldaan, en meer in het bijzonder of de notaris heeft voldaan aan zijn informatieplicht (artikel 43 van de Wet op het notarisambt (Wna)).

De rechtbank verwijst bij de beantwoording van deze vraag allereerst naar de wetsgeschiedenis van artikel 43 Wna. Hieruit volgt dat de notaris mag aannemen dat hij aan zijn informatieplicht heeft voldaan indien hij ervan overtuigd is dat de verschijnende personen hebben begrepen wat de inhoud van de akte is.

Vervolgens overweegt de rechtbank dat voor een koop-/aannemingsovereenkomst van een registergoed geen bemoeienis van de notaris is vereist. Dit houdt in dat de notaris dus niet in de gelegenheid is om partijen vooraf in te lichten over en te waarschuwen voor de kenmerken en risico's van de voorgenomen koop.

In deze kwestie was de koopovereenkomst al gesloten, waardoor de notaris nog maar in beperkte mate de mogelijkheid zou hebben om partijen te behoeden voor het aangaan van transacties, waarvan partijen de gevolgen niet of niet volledig kunnen overzien. Verder, zo overweegt de rechtbank, is de notaris verplicht om medewerking aan de levering te verlenen, tenzij gegronde redenen zijn om zijn medewerking te weigeren (artikel 21 Wna).

De vraag die dan rijst is of in onderhavige kwestie sprake was van gegronde redenen die maakten dat de notaris eiser voorafgaand aan de levering had moeten waarschuwen of zijn medewerking aan de levering had moeten weigeren. Dit is niet het geval, aldus de rechtbank.

De rechtbank overweegt daartoe dat de inhoud van de leveringsakte voor eiser duidelijk was. Verder overweegt de rechtbank dat het een zaak is tussen koper en verkoper welke prijs zij voor de grond afspreken. Hierbij spelen verschillende factoren een rol en de notaris staat daar buiten. Anders dan eiser stelt, heeft de notaris niet de taak om na de koop te controleren of de ene koper in verhouding tot andere kopers mogelijk een hogere prijs per vierkante meter voor zijn perceel heeft voldaan en heeft de notaris ook niet de taak om de koper daarvoor te waarschuwen. De rechtbank merkt daarbij op dat dit nog losstaat van het feit dat een notaris vanwege zijn geheimhoudingsplicht niet zomaar alle informatie met derden kan delen.

Eiser maakte verder nog een verwijt aan de notaris dat hij had moeten worden ingelicht over de identiteit van een toekomstige eigenaar van een perceel. Ook hiervoor geldt dat dit niet de taak is van de notaris en dat de notaris een geheimhoudingsplicht heeft.

Ook het verwijt dat de notaris eiser niet heeft gelicht over het plan van de aannemer om woningen achter het perceel van eiser te bouwen, gaat volgens de rechtbank niet op. Hierover had eiser immers zelf navraag kunnen doen.

De rechtbank wijst de vorderingen van eiser daarom af.

# Een vraag over beroepsaansprakelijkheid?

Neem contact op met een van onze specialisten



**Vincent Terlouw**

Partner / Advocaat

+31 6 5112 0296

[v.terlouw@ploum.nl](mailto:v.terlouw@ploum.nl)



**Maurice Verhoeven**

Partner / Advocaat

+31 6 2036 4060

[m.verhoeven@ploum.nl](mailto:m.verhoeven@ploum.nl)



**Thomas Munnik**

Advocaat

+31 6 2248 1755

[t.munnik@ploum.nl](mailto:t.munnik@ploum.nl)



**Suzanne van Aalst**

Advocaat

+31 6 1255 6802

[s.vanaalst@ploum.nl](mailto:s.vanaalst@ploum.nl)



**Annariëtte de Meerkerk**

Advocaat

+31 6 1117 6305

[a.meerkerk@ploum.nl](mailto:a.meerkerk@ploum.nl)



**Boaz van Honk**

Advocaat

+31 6 3008 0195

[b.vanhonk@ploum.nl](mailto:b.vanhonk@ploum.nl)