



***‘De belangen van derden’***

*‘Een onderzoek naar de aansprakelijkheid van de notaris jegens derden’*

**Hogeschool Leiden Opleiding HBO- Rechten**

Naam en studentnummer: Geerlings C.

Modulecode: HBR-4-AS17-AS

Opdrachtgever: Notariskantoor @

Onderzoeksdocent: mr. M. Verstuijf

Afstudeerbegeleider: mr. A. Filemon

Inleverdatum: 17 juni 2019

**Voorwoord**

Voor u ligt mijn onderzoeksrapport ‘De belangen van derden’. Het betreft een onderzoek naar de aansprakelijkheid van de notaris jegens derden. Dit onderwerp sprak mij aan omdat ik geïnteresseerd ben in het notariaat en aansprakelijkheidsrecht. Notariskantoor @ heeft mij de opdracht gegeven om dit onderzoeksrapport te schrijven.

Dit onderzoeksrapport is geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding HBO-rechten. De docenten die mij bij het afstuderen hebben begeleid zijn de heer Verstuijf en mevrouw Filemon. Door deze begeleiding is het schrijven van dit onderzoeksrapport een vloeiend proces geweest. Hiervoor wil ik deze docenten bedanken.

Ook de (kandidaat-)notarissen van notariskantoor @ wil ik bedanken voor het beantwoorden van mijn vragen, de feedback op mijn onderzoeksrapport en hun steun. In het bijzonder wil ik de heer @ hiervoor bedanken. Als mijn opdrachtgever heeft hij mij geholpen met het schrijfproces.

Cheyenne Geerlings

Lisse, 17 juni 2019

**Samenvatting**

De notaris kan fouten maken bij de uitoefening van zijn ambt. Voor deze fouten kan hij civielrechtelijk en tuchtrechtelijk aansprakelijk gesteld worden door derden. In de Tilburgse Hypotheekbank-arresten (hierna: THB-arresten) heeft de Hoge Raad bevestigd dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden, welke betrokken zijn bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsbedieningen.[[1]](#footnote-1) De (kandidaat-)notarissen van notariskantoor @ willen advies over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden.

Het doel van dit onderzoek is om notariskantoor @ door middel van een wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek te adviseren over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden. Bij deze doelstelling is een centrale vraag geformuleerd en deze luidt als volgt: “*Welk advies kan, volgens een wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek, aan notariskantoor @ gegeven worden om aansprakelijkheid jegens derden te voorkomen*?”

Het eerste wat is onderzocht, is wat voor soort overeenkomst er gesloten wordt tussen de notaris en zijn cliënt. Uit een wetsanalyse en literatuuronderzoek blijkt dat de notaris zijn werkzaamheden uitvoert op grond van een overeenkomst van opdracht. Bij het uitvoeren van deze werkzaamheden heeft de notaris een zwaarwegende zorgplicht. Deze zorgplicht is onder te verdelen in vier deelverplichtingen: de wilscontrole, onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. Indien de notaris deze zorgplicht schendt kan hij tuchtrechtelijk en/of civielrechtelijk aansprakelijk worden gesteld. Het correct uitvoeren van deze deelverplichtingen kan dus aansprakelijkheid jegens de cliënt voorkomen.

De voornoemde overeenkomst van opdracht heeft in beginsel geen derdenwerking, maar er bestaan wel wettelijke en buitenwettelijke grondslagen voor derdenwerking. In de jurisprudentie is vastgesteld dat een contractant de belangen van een derde dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen. Het niet in acht nemen van de belangen kan in strijd zijn met hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. Echter, niet alleen partijen moeten rekening houden met de belangen van derden, ook de notaris moet in bepaalde gevallen de belangen van derden in acht nemen. Zoals hiervoor aangegeven is de zorgplicht jegens derden in de THB-arresten vastgesteld. Deze arresten zijn de standaardarresten voor wat betreft de zorgplicht jegens derden. Uit het onderzoek blijkt dat de rechter de richtlijnen uit deze arresten gebruikt om te beoordelen of er in dat geval een zorgplicht bestaat jegens derden. Nu is het de vraag in welke gevallen de zorgplicht van de notaris zich uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Dit is onderzocht aan de hand van een jurisprudentieonderzoek, maar hier kan geen duidelijk antwoord op gegeven worden. Uit het onderzoek zijn geen concrete gevallen naar voren gekomen waarin de notaris altijd een zorgplicht heeft jegens derden. De feiten en omstandigheden zijn bepalend voor de vaststelling van de zorgplicht jegens derden.

Wel is uit het onderzoek naar voren gekomen dat de factoren uit het proefschrift van Boks gebruikt kunnen worden. De factoren zijn: de kenbaarheid, de voorzienbaarheid en omvang van de schade, het opgewekte vertrouwen en de hoedanigheid van de notaris. Deze factoren geven aan in welke gevallen de zorgplicht van de notaris zich uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Ook de rechter gebruikt deze factoren om de zorgplicht jegens derden vast te stellen.

Tot slot is uit het onderzoek gebleken dat de notaris het meeste aansprakelijk wordt gesteld voor het schenden van zijn zorgplicht jegens derden die door een ambtshandeling rechtstreeks in hun belangen worden aangetast. In dit geval moet het Novitaris-arrest gebruikt worden om te bepalen of de notaris in het kader van zijn zorgplicht zijn ministerie moet verlenen of zijn dienst moet weigeren. Uit het onderzoek blijkt dat ook het Novitaris-arrest een standaardarrest is om de zorgplicht van de notaris vast te stellen. De rechter geeft invulling aan het Novitaris-arrest door het als een letterlijke richtlijn te gebruiken in de gevallen waarin de belangen van derden mogelijk worden geschaad.

Concluderend moet notariskantoor @ om aansprakelijkheid jegens derden te voorkomen de richtlijn voor dienstweigering uit het Novitaris-arrest volgen en zijn wilscontrolerende, onderzoekende en informerende taak correct uitvoeren. Bij twijfel moet de notaris de factoren uit het proefschrift van Boks gebruiken om te beoordelen of er sprake is van een zorgplicht jegens deze derden. Naar aanleiding van dit onderzoek is het aan te bevelen om de werknemers te informeren en de checklists voor het opstarten van dossiers aan te passen.

Inhoudsopgave

[1. Inleiding 6](#_Toc11677600)

[2. De overeenkomst tussen de notaris en de cliënt 13](#_Toc11677601)

[3. De zorgplicht van de notaris jegens cliënten 14](#_Toc11677602)

[4. Derdenwerking 17](#_Toc11677603)

[5. De zorgplicht van de notaris jegens derden 19](#_Toc11677604)

[6. Gronden voor aansprakelijkheid 28](#_Toc11677605)

[7. Zorgplicht jegens derden in de jurisprudentie 30](#_Toc11677606)

[8. Ministerieplicht 36](#_Toc11677607)

[9. Conclusie 43](#_Toc11677608)

[10. Aanbevelingen 46](#_Toc11677609)

[Literatuurlijst 48](#_Toc11677610)

[Bijlage 1 Informatie over de schema’s 51](#_Toc11677611)

[Bijlage 2 Jurisprudentieonderzoek schema 1 56](#_Toc11677612)

[Bijlage 3 Jurisprudentieonderzoek schema 2 63](#_Toc11677613)

[Bijlage 4 Beroepsproduct 77](#_Toc11677614)

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding van het onderzoek en probleemanalyse

### Aanleiding

De notaris is een deskundig, onafhankelijk en onpartijdig ambtenaar die afspraken vastlegt in notariële akten.[[2]](#footnote-2) Indien de notaris een beroepsfout maakt, kan hij aansprakelijk worden gesteld voor de schade door zijn cliënt of een derde.[[3]](#footnote-3) In de Tilburgse Hypotheekbank-arresten (hierna: THB-arresten) heeft de Hoge Raad bevestigd dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden, welke betrokken zijn bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsbedieningen.[[4]](#footnote-4) Schending van deze zorgplicht kan leiden tot aansprakelijkheid jegens derden. Een derde kan bij de tuchtrechter een klacht indienen tegen de notaris, maar ook een vordering tot schadevergoeding indienen bij de civiele rechter.[[5]](#footnote-5) In een recente uitspraak van het hof van Amsterdam heeft een notaris een waarschuwing opgelegd gekregen na een klacht van een derde.[[6]](#footnote-6)

Het hof van Amsterdam heeft bij zijn oordeel gebruik gemaakt van de maatstaf uit het zogenaamde Novitaris-arrest. In dit arrest heeft de Hoge Raad een maatstaf geformuleerd voor dienstweigering.[[7]](#footnote-7) Het Novitaris-arrest is een aanvulling op de THB-arresten en geeft aan wanneer de notaris in het kader van zijn zorgplicht jegens derden zijn dienst moet weigeren. Ondanks dat er in het Novitaris-arrest een richtlijn is gegeven voor dienstweigering, is het nog niet duidelijk in welke gevallen de zorgplicht van de notaris zich uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Door de uitspraak van het hof van Amsterdam is de aansprakelijkheid jegens derden een aandachtspunt geworden voor notariskantoor @.

Naar aanleiding van deze uitspraak wilden de (kandidaat-)notarissen van notariskantoor @ advies hebben over de aansprakelijkheid jegens derden. Daarbij wilden zij weten in welke gevallen de zorgplicht van de notaris zich uitstrekt tot de zekere zorg voor de belangen van derden. Ook wilden ze weten in welke gevallen zij dienst moeten weigeren met betrekking tot de belangen van derden. De vraag die hierbij gesteld kon worden was: welk advies kan aan notariskantoor @ gegeven worden om te voorkomen dat ze door derden aansprakelijk worden gesteld?

Hetgeen notariskantoor @ van dit onderzoek verwacht is advies over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden. Dit advies is verwerkt in een informatieve memo voor de medewerkers van notariskantoor @. Aan de hand van deze memo worden de medewerkers van notariskantoor @ geïnformeerd over de aansprakelijkheid jegens derden. Hierdoor kan de problematiek rondom de belangen van derden in een vroegtijdig stadium worden gesignaleerd en kan hierop worden geanticipeerd.

## 1.2 Doelstelling, centrale vraag en deelvragen

### Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om notariskantoor @ door middel van een wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek te adviseren over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden.

### Centrale vraag

Welk advies kan, volgens een wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek, aan notariskantoor @ gegeven worden om aansprakelijkheid jegens derden te voorkomen?

### Deelvragen

#### Theoretische-juridische deelvragen

Deelvraag 1: Op basis van welke type overeenkomst voert de notaris zijn werkzaamheden uit?

Deelvraag 2: Hoe wordt de zorgplicht van de notaris jegens zijn cliënt beschreven in de wet, literatuur en jurisprudentie?

Deelvraag 3: In hoeverre heeft de overeenkomst tussen de notaris en zijn cliënt derdenwerking?

Deelvraag 4: Hoe wordt de zorgplicht van de notaris jegens derden beschreven in de literatuur?

Deelvraag 5: Op welke gronden kan de notaris door zijn cliënten en derden aansprakelijk gesteld worden?

#### Praktijkgerichte deelvragen

Deelvraag 6: In welke gevallen strekt de zorgplicht van de notaris zich uit tot de zekere zorg voor de belangen van derden volgens de jurisprudentie?

Deelvraag 7: Hoe wordt er volgens de jurisprudentie door de rechtspraak invulling gegeven aan het Novitaris-arrest?

## 1.3 Onderzoeksmethode/verantwoording per deelvraag

### Deelvraag 1: Op basis van welke type overeenkomst voert de notaris zijn werkzaamheden uit?

De eerste deelvraag was van belang voor dit onderzoek omdat het de basis heeft gelegd voor de beantwoording van de overige deelvragen. Voor de beantwoording van deze vraag is een wetsanalyse en literatuuronderzoek uitgevoerd. Er is gekozen voor deze onderzoeksmethoden omdat het antwoord op deze vraag te vinden is in de wet en de literatuur.

Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk twee van dit onderzoeksrapport. Er is gebruik gemaakt van het Burgerlijk Wetboek, de Wet op het notarisambt, een handboek en een proefschrift. Deze zijn terug te vinden in de voetnoten en de literatuurlijst.

### Deelvraag 2 Hoe wordt de zorgplicht van de notaris jegens zijn cliënt beschreven in de wet, literatuur en jurisprudentie?

Het antwoord op deze deelvraag was belangrijk voor het onderzoek omdat de zorgplicht van de notaris jegens zijn cliënt ook raakvlakken heeft met de zorgplicht jegens derden. Voor de beantwoording van deze deelvraag is gebruik gemaakt van een wetsanalyse en literatuuronderzoek. Er is gekozen voor deze onderzoeksmethoden omdat de zorgplicht van de notaris niet volledig is opgenomen in de wet. De zorgplicht van de notaris is te vinden in de jurisprudentie en verder uitgewerkt in de literatuur.

Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk drie van dit onderzoeksrapport. Er is gebruik gemaakt van handboeken, arresten, een artikel uit een juridisch tijdschrift en een proefschrift. De bronnen zijn terug te vinden in de voetnoten en de literatuurlijst.

### Deelvraag 3: In hoeverre heeft de overeenkomst tussen de notaris en zijn cliënt derdenwerking?

Het antwoord op deze deelvraag was belangrijk om aansprakelijkheid jegens derden vast te kunnen stellen. Voor de beantwoording van deze deelvraag is gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek. Er is voor deze onderzoeksmethode gekozen omdat de derdenwerking van de overeenkomst tussen de notaris en zijn cliënt niet is opgenomen in de wet. De enige mogelijkheid om een antwoord op deze vraag te krijgen was door de literatuur en bestaande jurisprudentie te onderzoeken.

Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk vier van dit onderzoeksrapport. Er is gebruik gemaakt van een proefschrift, artikelen uit een juridisch tijdschrift en arresten. Deze zijn terug te vinden in de voetnoten en de literatuurlijst.

### Deelvraag 4: Hoe wordt de zorgplicht van de notaris jegens derden beschreven in de literatuur?

Deze deelvraag was een belangrijk omdat de schending van de zorgplicht jegens derden aansprakelijkheid kan opleveren. Voor de beantwoording van deze deelvraag is gebruik gemaakt van een literatuuronderzoek. Er is gekozen voor deze onderzoeksmethode omdat de zorgplicht jegens derden niet is opgenomen in de wet. Deze is enkel te vinden in de literatuur en jurisprudentie. Deze vraag is voor dit onderzoek in tweeën gesplitst. Deze deelvraag heeft betrekking op de literatuur die over dit onderwerp is geschreven en de belangrijkste standaardjurisprudentie. Deze informatie was nodig om het praktijkonderzoek voor deelvraag zes correct uit te kunnen voeren.

Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk vijf van dit onderzoeksrapport. Er is gebruik gemaakt van artikelen uit juridische tijdschriften, proefschriften, arresten en een handboek. Deze zijn terug te vinden in de voetnoten en de literatuurlijst.

### Deelvraag 5: Op welke gronden kan de notaris door zijn cliënten en derden aansprakelijk gesteld worden?

Het doel van het onderzoek is om aansprakelijkheid te voorkomen, maar voor de duidelijkheid en volledigheid is ook beschreven op welke gronden de notaris aansprakelijk kan worden gesteld. Voor de beantwoording van deze deelvraag is gebruik gemaakt van een wetsanalyse en literatuuronderzoek. Er is gekozen voor deze onderzoeksmethoden omdat de gronden voor aansprakelijkheid zijn opgenomen in de wet. Met behulp van het literatuuronderzoek konden deze gronden verder worden toegelicht.

Het antwoord op deze deelvraag is te vinden in hoofdstuk zes van dit onderzoeksrapport. Er is gebruik gemaakt van artikelen uit juridische tijdschriften, proefschriften, arresten en een handboek. Deze zijn terug te vinden in de voetnoten en de literatuurlijst.

### Deelvraag 6: In welke gevallen strekt de zorgplicht van de notaris zich uit tot de zekere zorg voor de belangen van derden volgens de jurisprudentie?

Deze deelvraag is beantwoord door middel van een jurisprudentieonderzoek. Voor de beantwoording van deze vraag zijn 28 uitspraken geanalyseerd. Deze uitspraken zijn geselecteerd omdat de richtlijn uit de THB-arresten in de uitspraken voorkwam. Doordat de richtlijn in de uitspraak voorkwam, was er sprake van een uitspraak waarin de vraag centraal stond of de notaris een zorgplicht had jegens de betrokken derde. Ook zijn er uitspraken gebruikt waarin het Novitaris-arrest als richtlijn werd gebruikt om de zorgplicht jegens derden vast te stellen. Voor het plan van aanpak waren 29 uitspraken geselecteerd, maar tijdens het onderzoek bleek dat één van de uitspraken niet geschikt was. De zorgplicht jegens derden stond namelijk niet ter beoordeling. Ook is een uitspraak van het hof vervangen door een uitspraak van de kamer voor het notariaat omdat in de uitspraak van het hof de eventuele schending van de zorgplicht jegens derden niet werd beoordeeld.

Voor het analyseren van deze uitspraken zijn de volgende topics gebruikt:

*Tuchtrechtelijk of civielrechtelijk, rechtsgebied, tuchtrechtelijke uitspraak, relatie tot cliënt, aanleiding van het geschil, vaststelling zorgplicht, zorgplicht en overweging van de rechter.*

De analyse is verwerkt in schema’s. Vanwege de grote hoeveelheid tekst is ervoor gekozen om de topics te verdelen over twee schema’s. De grote hoeveelheid tekst die in de schema’s is verwerkt was nodig omdat aan de hand van deze tekst de zorgplicht vastgesteld kon worden. De overwegingen van de rechter waren in deze heel belangrijk.

Er is gebruik gemaakt van deze onderzoeksmethode omdat de rechter vast kan stellen of de zorgplicht van de notaris zich in een concreet geval uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. De schema’s, lijst met uitspraken, uitleg over de topics en legenda’s zijn te vinden in bijlagen van dit onderzoeksrapport (bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3). De resultaten van dit onderzoek zijn te vinden in hoofdstuk zeven van dit onderzoeksrapport.

### Deelvraag 7: Hoe wordt er volgens de jurisprudentie door de rechtspraak invulling gegeven aan het Novitaris-arrest?

Deze deelvraag is beantwoord door middel van een jurisprudentieonderzoek. Het antwoord op deze deelvraag was nodig om te beoordelen of dienstweigering een mogelijkheid is om aansprakelijkheid te voorkomen. Voor het onderzoek zijn 18 uitspraken geanalyseerd. Deze uitspraken zijn geselecteerd omdat de rechter een overweging uit het Novitaris-arrest gebruikte om een oordeel te vormen over de zaak. Voor het analyseren van deze uitspraken zijn de volgende topics gebruikt:

*Tuchtrechtelijk of civielrechtelijk, rechtsgebied, tuchtrechtelijke uitspraak, relatie tot cliënt, aanleiding van het geschil, overweging van de rechter en toetsingskader.*

De analyse is verwerkt in de schema’s voor deelvraag zes. Hier is voor gekozen omdat alle uitspraken voor deze deelvraag ook geanalyseerd zijn voor deelvraag zes. Een deel van de topics van deelvraag zes konden ook gebruikt worden om deze deelvraag te beantwoorden. De schema’s, lijst met uitspraken, uitleg over de topics en legenda’s zijn te vinden in de bijlagen van dit onderzoeksrapport (bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3).

Er is gebruik gemaakt van deze onderzoeksmethode omdat er aan de hand van de jurisprudentie gezegd kan worden hoe de rechtspraak invulling geeft aan het Novitaris-arrest. Aan de hand van het jurisprudentieonderzoek is in hoofdstuk acht antwoord gegeven op de deelvraag.

### Betrouwbaarheid en validiteit onderzoek

Om de betrouwbaarheid en validiteit met betrekking tot de theoretische deelvragen te waarborgen is de literatuur beoordeeld op de betrouwbaarheid van de bronnen en de schrijvers. De handboeken zijn geschreven door hoogleraren, een wetenschappelijk medewerker van de Hoge Raad en een docente aan de universiteit. Met betrekking tot de proefschriften zijn alle bronnen minstens 17 jaar oud, maar ze zijn nog steeds relevant. In de literatuur en jurisprudentie wordt vaak verwezen naar deze proefschriften. Tot slot komen de artikelen uit (juridische) vaktijdschriften. De wet is in dit onderzoek aan de hand van deze bronnen uitgelegd.

Met betrekking tot de praktische deelvragen wordt de betrouwbaarheid van dit onderzoek gewaarborgd doordat de uitspraken op een bepaalde manier zijn geselecteerd. De uitspraken voor de analyse zijn geselecteerd omdat de richtlijnen uit de THB-arresten of het Novitaris- arrest in de uitspraken voorkwamen. Op deze manier zouden alle uitspraken die betrekking hebben op deze twee arresten naar voren moeten komen.

### Verloop van het onderzoek

Het onderzoek voor de beantwoording van de theoretische deelvragen is goed verlopen. Aan de hand van de voornoemde onderzoeksmethoden konden de vragen worden beantwoord. In overleg met de opdrachtgever is ervoor gekozen om het juridisch kader uitgebreid uiteen te zetten.

Met betrekking tot de praktische deelvragen ging het onderzoek minder goed. Deelvraag zeven kon aan de hand van het jurisprudentieonderzoek worden beantwoord, maar er kon geen concreet antwoord worden gegeven op vraag zes. Uiteindelijk is gebleken dat er uit de jurisprudentie geen gevallen naar voren komen waarin de notaris altijd een zorgplicht heeft jegens derden. Wel kan er worden geconcludeerd dat de feiten en omstandigheden een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van de zorgplicht.

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee wordt de overeenkomst tussen de cliënt en de notaris behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk drie de zorgplicht van de notaris jegens zijn cliënt beschreven. In hoofdstuk vier wordt aangegeven of een overeenkomst derdenwerking kan hebben. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de zorgplicht jegens derden volgens de literatuur, waarna in hoofdstuk zes de gronden voor aansprakelijkheid worden besproken. De resultaten van het jurisprudentieonderzoek met betrekking tot de zorgplicht zijn te vinden in hoofdstuk zeven en de resultaten met betrekking tot de ministerieweigering in hoofdstuk acht. Hierna komt in hoofdstuk negen de conclusie aan bod. Tot slot worden in hoofdstuk tien de aanbevelingen gegeven.

# 2. De overeenkomst tussen de notaris en de cliënt

## 2.1 Inleiding

De notaris verricht werkzaamheden voor zijn cliënten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd op basis van een overeenkomst. In dit hoofdstuk wordt kort besproken op grond van welke overeenkomst de notaris zijn werkzaamheden verricht. Tevens wordt aangegeven welke wet- en regelgeving op de overeenkomst van toepassing is.

## 2.2 Overeenkomst van opdracht

De notaris als dienstverlener behoort tot de gereglementeerde beroepen en in het bijzonder tot de vrije beroepen. De vrije beroepen hebben een bijzondere status omdat ze een bijzondere positie innemen in het maatschappelijk verkeer. De positie die de notaris in het maatschappelijk verkeer bekleedt, is die van openbaar ambtenaar. Als zodanig heeft hij een ordenende functie in de maatschappij.[[8]](#footnote-8) In deze rol voert de notaris de in de wet aan hem opgedragen werkzaamheden uit. Deze werkzaamheden worden de wettelijke of ambtelijke werkzaamheden genoemd. Naast de wettelijke werkzaamheden verricht de notaris ook buitenwettelijke werkzaamheden, zoals het adviseren van cliënten.[[9]](#footnote-9) De wettelijke en buitenwettelijke werkzaamheden worden volgens artikel 16 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) uitgevoerd op basis van een overeenkomst als bedoeld in titel 5 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). In het bijzonder kan deze overeenkomst worden aangemerkt als een overeenkomst van opdracht uit artikel 7:400 lid 1 BW.[[10]](#footnote-10)

In het volgende hoofdstuk wordt er aandacht besteed aan de zorgplicht van de notaris jegens zijn cliënten.

# 3. De zorgplicht van de notaris jegens cliënten

## 3.1 Inleiding

De notaris heeft een zwaarwegende zorgplicht terzake van hetgeen nodig is voor de totstandkoming van de met de in de akte opgenomen rechtshandeling beoogde rechtsgevolgen. Dit heeft de Hoge Raad vastgesteld in het arrest Cezet Credit Lyonnais.[[11]](#footnote-11) In dit arrest had de notaris de vertegenwoordigingsbevoegdheid van een vertegenwoordiger telefonisch geverifieerd bij het handelsregister. Achteraf bleek dat het handelsregister onjuiste informatie had verstrekt. De vertegenwoordiger had enkel een beperkte volmacht en was niet vertegenwoordigingsbevoegd. De Hoge Raad oordeelde dat het de taak is van de notaris om zich op voldoende wijze te vergewissen dat de vertegenwoordiger van een (rechts)persoon bevoegd is tot het namens de vertegenwoordigde verrichten van de in de akte opgenomen rechtshandelingen.[[12]](#footnote-12) De achtergrond van de zwaarwegende zorgplicht is te vinden in het feit dat deelnemers van het rechtsverkeer erop moeten kunnen vertrouwen dat de rechtshandeling zonder materieel gebrek tot stand is gekomen en niet bloot staat aan vernietigbaarheid of nietigheid.[[13]](#footnote-13) In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe de wet, literatuur, jurisprudentie en de beroeps- en gedragsregels deze zorgplicht verder invullen.

## 3.2 Zorgplicht uit de wet

De notaris verricht diensten op grond van de overeenkomst van opdracht.[[14]](#footnote-14) Bij de uitoefening van de overeenkomst van opdracht moet de notaris de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen overeenkomstig artikel 7:401 BW. In de jurisprudentie wordt deze norm verder uitgewerkt: de notaris moet handelen met de zorgvuldigheid die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.[[15]](#footnote-15) Deze maatstaf dient te worden gebruikt om te beoordelen of de notaris een zorgplicht heeft geschonden. Daarnaast is de zorgplicht van de notaris ook opgenomen in artikel 17 lid 1 Wna. Dit artikel geeft aan dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefent en hij de belangen behartigt van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. De uitwerking van de wettelijke zorgplicht is te vinden in de jurisprudentie*.*

## 3.3 Zorgplicht in de literatuur en jurisprudentie

De zwaarwegende zorgplicht van de notaris is verder uitgewerkt in de literatuur en jurisprudentie. Deze zorgplicht is onder te verdelen in vier deelverplichtingen:

* de wilscontrole;
* de onderzoeksplicht;
* de informatieplicht; en
* de waarschuwingsplicht.[[16]](#footnote-16)

#### De wilscontrole

Het is de taak van de notaris om voor het verlijden van de akte te onderzoeken of hetgeen opgenomen in de akte in overeenstemming is met de wil van de partijen. Doordat de notaris de wilscontrole uitvoert komt er een akte tot stand die rechtszekerheid verschaft, aangezien de mogelijke oorzaken van vernietigbaarheid en nietigheid op deze manier worden opgespoord.[[17]](#footnote-17)

#### De onderzoeksplicht

De notaris heeft naast de verplichting tot wilscontrole ook een onderzoeksplicht. Het is de taak van de notaris om onderzoek te doen naar welke wettelijke regeling van toepassing is en wat de vereisten zijn voor de totstandkoming van een geldige rechtshandeling. Ook moet de notaris onderzoek doen naar de juistheid van de gegevens en de feiten die daaraan ten grondslag liggen.[[18]](#footnote-18)

#### De informatieplicht

De notaris heeft naast een onderzoeksplicht ook een informatieplicht. De notaris moet de cliënten informeren over de juridische betekenis en rechtsgevolgen van de voorgenomen rechtshandeling. Daarbij moet de notaris controleren of cliënten beseffen welke rechten en verplichten voortvloeien uit de in de akte opgenomen rechtshandeling.[[19]](#footnote-19)

#### De waarschuwingsplicht

Tot slot bestaat er ook nog een bijzondere waarschuwingsplicht. De notaris moet bij de uitoefening van zijn werkzaamheden alert zijn op de onevenwichtigheden tussen partijen. Hij is gehouden naar zijn vermogen te voorkomen dat er misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht.[[20]](#footnote-20)

## 3.4 Beroeps- en gedragsregels

Binnen het notariaat bestaan er opvattingen over de manier waarop het beroep dient te worden uitgevoerd, respectievelijk de dienst behoort te worden verleend. Voor een groot deel zijn de opvattingen verwerkt in de zogenaamde beroeps- en gedragsregels. Voor het notariaat heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie de beroeps- en gedragsregels opgesteld. Deze zijn opgenomen in de Verordening beroeps- en gedragsregels. De beroeps- en gedragsregels vullen de zorgplicht van de notaris verder aan. Schending van deze regels kan ook leiden tot tuchtrechtelijke aansprakelijkheid.[[21]](#footnote-21)

## 3.5 Zorgplicht bij onderhandse akte

Tot de werkzaamheden van de notaris behoort niet alleen het opstellen van authentieke akten, maar ook het opstellen van onderhandse akten. Nu is het de vraag of de notaris ook een zwaarwegende zorgplicht heeft met betrekking tot de totstandkoming van onderhandse akten.

Volgens de literatuur moet sinds het Baarns beslag-arrest, voor wat betreft de aansprakelijkheid, geen onderscheid gemaakt worden tussen wettelijke en buitenwettelijke werkzaamheden.[[22]](#footnote-22) Toch bepleit Boks in haar proefschrift dat met betrekking tot onderhandse akten de notaris in principe geen zwaarwegende zorgplicht heeft. Onderhandse akten spelen een minder belangrijke rol in het rechtsverkeer waardoor er minder strenge eisen aan gesteld kunnen worden. In vergelijking met authentieke akten behoeft er dus voor onderhandse akten in mindere mate onderzoek gedaan te worden naar mogelijke oorzaken van vernietigbaarheid en nietigheid.[[23]](#footnote-23)

## 3.6 Conclusie

De zorgplicht van de notaris is te vinden in de wet, literatuur, jurisprudentie en de beroeps- en gedragsregels van het notariaat. Deze zorgplicht is onder te verdelen in vier concrete zorgplichten: de plicht tot wilscontrole, de onderzoeksplicht, de informatieplicht en de bijzondere waarschuwplicht. In het volgende hoofdstuk wordt de derdenwerking van overeenkomsten en de basis van de aansprakelijkheid jegens derden verder uitgelegd.

# 4. Derdenwerking

## 4.1 Inleiding

De overeenkomst van opdracht is een overeenkomst tussen de cliënt en de notaris. De notaris verbindt zich jegens de cliënt om werkzaamheden te verrichten. De overeenkomst in het algemeen heeft een relatieve werking: er ontstaan alleen verbintenissen tussen de partijen die de overeenkomst aangaan.[[24]](#footnote-24) Iedereen die geen partij is bij de overeenkomst als rechtshandeling, met uitzondering van degenen die een partij onder algemene of bijzondere titel in haar positie zijn gevolgd, zijn derden.[[25]](#footnote-25) Derdenwerking van overeenkomsten is de basis voor aansprakelijkheid. Zonder derdenwerking zou het niet mogelijk zijn voor een derde om een partij voor geleden schade aan te spreken. In dit hoofdstuk wordt de mogelijkheid tot derdenwerking van overeenkomsten verder toegelicht.

## 4.2. Derden en de overeenkomst

Zoals hiervoor aangegeven creëert een overeenkomst enkel verbintenissen tussen de partijen van de overeenkomst. Een derde kan de nakoming van de overeenkomst namelijk niet eisen. Ook vloeien er uit de overeenkomst geen rechten jegens derden, omdat zij zich niet jegens de partijen hebben gebonden. Daarnaast hebben derden geen plichten omdat zij niet hebben ingestemd met de overeenkomst. Uit het voorgaande blijkt dat een overeenkomst in beginsel dus geen derdenwerking heeft.[[26]](#footnote-26)

## 4.3 Derdenwerking

Toch bestaan er wettelijke en buitenwettelijke grondslagen voor derdenwerking. Een voorbeeld van een wettelijke grondslag is artikel 7:226 BW (“Koop breekt geen huur”). De huurder is in deze een derde die niet bij de koopovereenkomst betrokken is, maar toch ontstaan er rechten en plichten tussen de nieuwe eigenaar en de huurder.[[27]](#footnote-27)

Voor derdenwerking van de overeenkomst tussen de notaris en de cliënt moet er gekeken worden naar de buitenwettelijke grondslagen. In het arrest Lindenbaum/Cohen uit 1919 heeft de Hoge Raad bepaald dat men zich in het maatschappelijk verkeer mede dient te gedragen naar de ongeschreven normen van de maatschappelijke zorgvuldigheid of betamelijkheid.[[28]](#footnote-28) Dit geldt niet alleen voor de verhoudingen tussen partijen onderling, maar ook voor de verhoudingen tussen partijen en derden.[[29]](#footnote-29)

Dit is in de latere jurisprudentie verder uitgewerkt. In het arrest Vleesmeesters/Alog heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de normen van hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, meebrengen dat een contractant de belangen van een derde dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen. Dit is het geval indien de belangen van de derde zo nauw zijn betrokken bij de behoorlijke uitvoering van de overeenkomst dat bij schade of ander nadeel kan lijden als een contractant in die uitvoering tekortschiet.[[30]](#footnote-30) Het niet in acht nemen van de belangen van derden kan derhalve in strijd zijn met hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. Bovenstaand arrest bevestigt daarnaast ook dat een wanprestatie onder omstandigheden kan leiden tot een onrechtmatige daad jegens een derde.[[31]](#footnote-31)

Na dit arrest werd de vraag gesteld of er ook zonder wanprestatie onrechtmatig gehandeld kan worden jegens derden. Deze vraag is beantwoord in het X/Compaen-arrest. De Hoge Raad gaf aan dat het bepalend is of de aangesproken partij haar verklaringen en gedraging ter zake van de overeenkomst waarbij zij partij is, mede dient te laten bepalen door de belangen van de betrokken derde. Niet vereist is dat de aangesproken partij te kort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst waarbij zij partij is en waarmee de belangen van die derde verbonden zijn. Van wanprestatie hoeft dus geen sprake te zijn.[[32]](#footnote-32)

## 4.4 Conclusie

Een overeenkomst kan dus in sommige gevallen derdenwerking hebben. In de jurisprudentie is vastgesteld dat een partij de belangen van een derde dient te ontzien door zijn gedrag mede door die belangen te laten bepalen. Het niet in acht nemen van de belangen kan in strijd zijn met hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt. In het volgende hoofdstuk wordt de zorgplicht van de notaris jegens derden verder toegelicht.

# 5. De zorgplicht van de notaris jegens derden

## 5.1 Inleiding

Derdenwerking van overeenkomsten maakt het voor een derde mogelijk om een contractspartij aan te spreken voor geleden schade. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat onder bepaalde omstandigheden partijen de belangen van derden in acht moeten nemen. Dit geldt niet alleen voor partijen, maar ook voor de notaris. De zorgplicht van de notaris strekt zich namelijk onder bepaalde omstandigheden uit tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Dit is vastgesteld in de THB-arresten. In dit hoofdstuk wordt de zorgplicht van de notaris jegens derden verder toegelicht.

## 5.2 THB-arresten

In de THB-arresten zijn er voor het eerst door de Hoge Raad algemene regels geformuleerd met betrekking tot de zorgplicht van de notaris jegens derden.[[33]](#footnote-33) De Hoge Raad heeft zich in deze arresten uitgesproken over het ontstaan van schade bij derden doordat een notaris zijn ministerie had verleend. De curatoren in het faillissement van de Tilburgse Hypotheekbank vorderden schadevergoedingen van enkele notarissen. De schadevergoedingen werden gevraagd namens de gezamenlijke schuldeisers van de bank. De curatoren stelden dat de notarissen onrechtmatig hadden gehandeld jegens de crediteuren door hun dienst niet te weigeren bij het tot stand komen van de voor de bank onverantwoordelijke en nadelige hypothecaire geldleningen. De Hoge Raad moest bij deze arresten de vraag beantwoorden of het handelen van de notaris onrechtmatig was jegens de crediteuren van de bank. Deze arresten stonden los van de kwestie of de notaris onrechtmatig handelde jegens de bank zelf.[[34]](#footnote-34)

De Hoge Raad stelde vast dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden, welke betrokken zijn bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsbedieningen. Echter, de Hoge Raad sprak zich niet uit onder welke omstandigheden de notaris een zekere zorg heeft voor de belangen van derden. De Hoge Raad gaf enkel aan wanneer jegens de schuldeisers van de bank sprake zou kunnen zijn van onrechtmatig tekortschieten van de notaris.[[35]](#footnote-35)

## 5.3 Kring van derden

Na deze arresten was het voor de notaris nog niet duidelijk in welke gevallen de notaris een zorgplicht heeft voor de belangen van derden. Ook is niet duidelijk voor welke kring van derden er een zorgplicht bestaat. De Hoge Raad gaf enkel aan dat de derde betrokken moet zijn bij de ambtsverrichting. Hoewel betrokkenheid een voorwaarde is voor het ontstaan van een zorgplicht, maakt dat nog niet dat de notaris een zorgplicht heeft jegens iedere betrokken derde.[[36]](#footnote-36) Du Perron heeft hier enkele gezichtspunten over geformuleerd.[[37]](#footnote-37) Aan de hand van deze gezichtspunten heeft Boks in haar proefschrift enkele factoren genoemd aan de hand van welke de notaris kan beoordelen of hij een zorgplicht heeft ten aanzien van de belangen van derden.[[38]](#footnote-38)

### De factoren

De eerste factor voor het ontstaan van een zorgplicht jegens derden is kenbaarheid. De notaris behoeft enkel rekening te houden met de belangen van derden, waarvan hij weet dat ze bestaan. Hij kan geen rekening houden met belangen van derden indien hij niet op de hoogte is van die belangen. Dit wordt ook wel het kenbaarheidsvereiste genoemd.[[39]](#footnote-39) Naast het kenbaarheidsvereiste is er ook nog het voorzienbaarheidsvereiste. Het voorzienbaarheidsvereiste houdt in dat het voor de notaris voorzienbaar moet zijn dat als gevolg van zijn onrechtmatig handelen er schade kan ontstaan.[[40]](#footnote-40) De kenbaarheid en voorzienbaarheid liggen heel dicht bij elkaar. De kenbaarheid ziet op een bepaald belang en degene die zich dat belang aantrekt terwijl de voorzienbaarheid betrekking heeft op het gevolg van een gedraging.[[41]](#footnote-41) De omvang van de schade speelt hierbij ook een rol. Bij de THB-arresten oordeelde de rechter dat er rekening gehouden moest worden met de belangen van de crediteuren, omdat het ging om zeer grote belangen van derden die op zeer grove wijze werden geschonden. De notaris kon deze belangen niet zonder meer voorbij laten gaan gelet op de voorzienbare omvang van de schade en de ernstige schending van de belangen. De omvang van de schade is derhalve ook een factor voor het ontstaan van een zorgplicht jegens derden.[[42]](#footnote-42)

Tot slot kan het opgewekte vertrouwen ook een factor zijn om te bepalen of er een zorgplicht jegens derden ontstaat. Indien de notaris een bepaalde verwachting bij een derde wekt, kan daardoor een zorgplicht voor de belangen van die derden ontstaan. Dit is zeker het geval indien een derde vertrouwt op een bepaalde toezegging of mededeling van de notaris.[[43]](#footnote-43)

### Rechtsgeldigheid van de akte

De zorgplicht jegens derden vindt zijn oorsprong niet direct in de hiervoor genoemde factoren. De hoedanigheid van de notaris wordt gezien als de bron van zorgplichten. De notaris heeft, gezien zijn openbare functie, juridische expertise en zijn monopolypositie met betrekking tot bepaalde rechtshandelingen, alsmede de rol die authentieke akten in het rechtsverkeer spelen, een verplichting om ervoor te zorgen dat een authentieke akte rechtsgeldig tot stand komt. Deze zwaarwegende zorgplicht voor de totstandkoming van de met de in de authentieke akte opgenomen rechtshandeling beoogde rechtsgevolgen, strekt niet alleen tot de bescherming van de partijen die bij de rechtshandeling betrokken zijn, maar ook tot bescherming van andere deelnemers van het rechtsverkeer, zoals derden die afgaan op de inhoud van een authentieke akte. Zij mogen erop vertrouwen dat de notaris de deskundigheid en de vaardigheden heeft die nodig zijn om ervoor te zorgen dat een authentieke akte rechtsgeldig tot stand komt. De notaris heeft derhalve ook jegens derden een zorgplicht voor de totstandkoming van de met de in de authentieke akte opgenomen rechtshandeling beoogde rechtsgevolgen.[[44]](#footnote-44) Dit houdt in dat de notaris zijn wilscontrolerende, onderzoekende en informerende taak mede ten behoeve van de bij de rechtshandeling betrokken derden moet uitoefenen.[[45]](#footnote-45)

#### Onderhandse akten

De vraag die nu gesteld kan worden is wat de positie is van derden die afgaan op een door de notaris opgestelde onderhandse akte. In principe heeft de notaris geen zwaarwegende zorgplicht voor de totstandkoming van de met de in de onderhandse akte opgenomen rechtshandeling beoogde rechtsgevolgen.[[46]](#footnote-46) Echter, het feit dat de notaris heeft meegewerkt aan de onderhandse akte kan wel vertrouwen opwekken bij derden. Dit was ook het geval bij het zogenaamde Vriendendienst-arrest.[[47]](#footnote-47) In dit arrest had een familielid van een notaris hem gevraagd om een onderhandse akte van geldlening met borgtocht als vriendendienst te bekijken en te corrigeren. Daarnaast moest hij het stuk laten lijken op een notarieel document. De onderhandse akte werd afgedrukt op vignetpapier en voorzien van een kantoorstempel. Het familielid was de geldlener en kwam zijn verplichtingen uit de geldlening niet na. De geldgever probeerde als gevolg hiervan de borg aan te spreken, maar de borgtocht was vernietigbaar. De echtgenote van het familielid had geen toestemming gegeven voor de borg die op grond van artikel 1:88 lid 1 sub c. BW vereist was. De geldgever heeft daarna de notaris aangesproken omdat hij van mening was dat hij erop had mogen vertrouwen dat de borgtocht onaantastbaar tot stand was gekomen. De Hoge Raad gaf de geldgever gelijk en oordeelde dat de notaris onrechtmatig had gehandeld. Gelet op de positie van notarissen in het maatschappelijk verkeer en het vertrouwen dat zij als zodanig genieten, was aldus door de notaris in kwestie de indruk gewekt dat de in de akte weergegeven rechtshandeling geen gebreken vertoonde als een notaris bij een redelijke uitoefening van zijn taak behoort te voorkomen.[[48]](#footnote-48)

Een derde mag onder omstandigheden erop vertrouwen dat de notaris mede in haar belang de rechtshandeling op haar geldigheid heeft onderzocht en dat die rechtshandeling geen gebreken vertoont. Dit is het geval indien de derde met naam en toenaam is genoemd en de notaris contact had kunnen zoeken met deze derde, maar dit niet heeft gedaan. Indien er is voldaan aan voornoemde voorwaarden strekt de zorgvuldigheidsnorm waaraan de notaris bij het opstellen van een akte moet voldoen mede tot de bescherming van die derde. De specifieke omstandigheden van het arrest hebben geleid tot de conclusie dat de notaris jegens die betreffende derde een zorgplicht had. Uit dit arrest is niet gebleken dat de notaris in het algemeen een zorgplicht heeft jegens derden die afgaan op een onderhands stuk. Dit moet dus beoordeeld worden aan de hand van de specifieke omstandigheden van het geval.[[49]](#footnote-49)

### Botsende rechten

Ook kan de notaris een zorgplicht hebben jegens derden die door een ambtshandeling van de notaris rechtstreeks in hun belangen worden aangetast. Deze zorgplicht wordt door Van den Akker en Boks in hun proefschriften aangemerkt als een zorgplicht van de notaris.[[50]](#footnote-50)

De notaris heeft de bevoegdheid om authentieke akten te verlijden. Dit is niet alleen een recht, maar ook een plicht. Artikel 21 lid 1 Wna geeft aan dat de notaris verplicht is de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten. De ministerieplicht van de notaris is echter niet onbegrensd. Lid 2 van voornoemd artikel geeft aan dat de notaris zijn dienst dient te weigeren:

* indien naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheden die van hem verlangd worden in strijd zijn met het recht of de openbare orde;
* wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben; of
* wanneer hij een andere gegronde reden heeft voor dienstweigering.[[51]](#footnote-51)

Voor dienstweigering bestaat geen duidelijke richtlijn. De notaris moet dus zelf beslissen of er sprake is van een gegronde reden om zijn dienst te weigeren. Indien de notaris een verkeerde beslissing maakt, kan dit leiden tot schade.[[52]](#footnote-52)

Het verlenen van ministerie kan niet alleen tot schade leiden bij cliënten, maar ook bij derden. In de hiervoor genoemde THB-arresten heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over schade bij derden door het verlenen van ministerie. In deze arresten is vastgesteld dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. De notaris moet met betrekking tot de belangen van derden beoordelen of hij zijn ministerie moet verlenen of dienst moet weigeren.[[53]](#footnote-53)

Dit speelt vooral een rol indien er sprake is van botsende rechten. Denk aan de situatie waarin A een woonhuis levert aan B. In de transportakte wordt een aanbiedingsplicht voor B opgenomen. B sluit daarna een koopovereenkomst met C, zonder te voldoen aan de aanbiedingsplicht. De notaris heeft met betrekking tot de levering van het woonhuis aan C een ministerieplicht. Hij moet meewerken aan de levering. Echter, het leveren van het woonhuis aan C zou in strijd met het recht van A zijn. B had het woonhuis eerst aan A moeten aanbieden en door dit niet te doen pleegt B met de levering wanprestatie jegens A. De notaris zou door het leveren van het woonhuis meewerken aan wanprestatie.[[54]](#footnote-54)

In 2015 is er door de Hoge Raad in het Novitaris-arrest[[55]](#footnote-55), voor wat betreft de civiele rechtspraak, een duidelijke maatstaf geformuleerd voor dit probleem. In het Novitaris-arrest ging het om een vader die een pand had overgedragen aan zijn twee zonen. In de leveringsakte werd een aanbiedingsplicht opgenomen. Deze plicht hield in dat zonen eerst hun aandeel in het pand aan vader moesten aanbieden voordat ze het verder konden verkopen. De koopsom waarvoor ze het moesten aanbieden was bepaald in de leveringsakte. Bij deze aanbiedingsplicht was een boeteclausule opgenomen.

Een aantal jaren later zetten zonen het pand te koop. Vader meldde zich hierna met de aanbiedingsplicht. In de reactie hierop bieden zonen het pand aan vader aan, maar voor een bedrag hoger dan opgenomen in de leveringsakte. Zij rechtvaardigden de verhoging van de koopsom doordat het pand in waarde was gestegen door verbouwingen en aanpassingen. Bij deze aanbieding gaven zonen aan dat het voorstel een einddatum had en dat er aan de aanbiedingsplicht was voldaan. Daarna meldden zonen zich bij het notariskantoor (Novitaris) met de vraag of de aanbiedingsplicht op deze manier is geëindigd. De medewerker van het notariskantoor gaf aan dat het de voorkeur zou hebben dat er definitief tussen vader en zonen zou worden afgesproken dat er aan de aanbiedingsplicht is voldaan. Later deelde de accountant van de zonen aan een medewerker van het notariskantoor mee dat zonen niet meer in discussie met vader wilden gaan over de aanbiedingsplicht. Ze zouden het boetebeding op de koop toe nemen.

Hierna werd er met behulp van een makelaar een koopovereenkomst gesloten. De notaris was hier niet bij betrokken, maar heeft de koopovereenkomst wel ingeschreven en het pand geleverd. Vader diende in reactie hierop met succes een klacht in bij de tuchtrechter. De tuchtrechter was van mening dat de notaris haar zorgplicht heeft geschonden doordat zij een akte van levering passeerde zonder dat de aanbiedingsplicht was geëindigd. De notaris krijgt als maatregel een waarschuwing opgelegd.[[56]](#footnote-56)

Na deze uitspraak heeft vader een schadevergoeding gevorderd bij de civiele rechter. De rechter moest de vraag beantwoorden of de notaris onrechtmatig heeft gehandeld door de akte van levering te passeren zonder dat de aanbiedingsplicht was geëindigd. De Hoge Raad oordeelde dat de notaris niet onrechtmatig heeft gehandeld jegens vader. Daarnaast werd door de Hoge Raad bevestigd dat de notaris een zorgplicht heeft voor de belangen van derden en overwoog daarbij dat in het kader van deze zorgplicht de notaris in sommige gevallen gehouden is zijn dienst te weigeren.[[57]](#footnote-57) Voor de dienstweigering formuleerde de Hoge Raad de volgende maatstaf:

“Indien de voor de notaris kenbare feiten het oordeel rechtvaardigen dat het recht van de derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring, dan wel aanleiding vormen tot gerede twijfel daarover, dan dient hij – tenzij de betrokken derde verklaart geen bezwaar te hebben tegen de levering of bezwaring – zijn ministerie te weigeren.”[[58]](#footnote-58)

De notaris moet dus een oordeel vormen over de vraag of het recht van de derde een beletsel behoort te vormen voor de beoogde levering of bezwaring. Dit houdt in dat, indien de notaris aanleiding heeft om te vermoeden dat er sprake is van rechten van derden ter zake van het goed waarop de gevraagde dienstverlening betrekking heeft, hij daarover met partijen dient te overleggen en zo nodig nader onderzoek behoort uit te voeren.[[59]](#footnote-59)

Nu is het de vraag wanneer het recht van een derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring. In het arrest gaf de Hoge Raad aan dat er sprake is van zodanig beletsel indien de beoogd verkrijger geen rechtmatig belang heeft bij de levering of bezwaring. Dit is het geval indien het recht van de derde door een wettelijke regel als het sterkere recht wordt aangewezen of indien de beoogd verkrijger onrechtmatig jegens de derde zou handelen door levering of bezwaring te verlangen.[[60]](#footnote-60) Voor het laatste is niet voldoende dat de vervreemder met de levering of bezwaring wanprestatie pleegt jegens een derde.[[61]](#footnote-61)

Tot slot moet worden opgemerkt dat de notaris, gelet op zijn geheimhoudingsplicht uit artikel 22 Wna, geen contact mag opnemen met de derden, behalve als partijen hem daarvoor toestemming geven. De notaris moet zijn onderzoek dan ook verrichten op basis van de informatie die partijen aan hem aanleveren of hem anderszins ter beschikking staat. Het is voor de notaris dus niet mogelijk om een diepgaand feitenonderzoek uit te voeren. Hij kan zich slechts een globaal oordeel vormen over de vraag of het recht van de derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring.[[62]](#footnote-62)

Op grond van bovenstaande maatstaf moet de notaris in beginsel zijn ministerie verlenen. Hierdoor week de civielrechtelijke norm af van de tuchtrechtelijke norm. Dit resulteerde in een lastige positie voor de notaris. Volgens het tuchtrecht moest de notaris zijn dienst weigeren, terwijl hij dan aansprakelijk zou zijn op grond van de civielrechtelijke norm. Deze problematiek is opgelost door een uitspraak van het Hof Amsterdam van 23 januari 2018 waarin de rechter oordeelde dat de tuchtrechtelijk maatstaf met de civielrechtelijke maatstaf uit het Novitaris-arrest gelijkgetrokken moest worden.[[63]](#footnote-63)

### Overige gevallen

Naast derden die vertrouwen op de rechtsgeldigheid van een akte of derden die rechtstreeks in hun belangen worden geschaad, zijn er ook nog andere derden ten opzichte van wie de notaris bij het verlijden van akten een zorgplicht heeft.[[64]](#footnote-64) Een voorbeeld hiervan zijn erfgenamen. Het is de taak van de notaris om ervoor te zorgen dat de vermogensverdeling na overlijden overeenkomstig de wensen van de erflater is. Deze vermogensverdeling wordt opgenomen in een testament. Er zijn een aantal gebreken in het testament die ertoe kunnen leiden dat het document vernietigbaar of nietig is, waardoor een erfgenaam schade kan leiden. Voorbeelden van gebreken in een testament zijn:

* het niet in acht nemen van de voor het testament vereiste vorm[[65]](#footnote-65);
* het ten onrechte niet herroepen van een eerder testament[[66]](#footnote-66);
* het niet tijdig tot stand brengen van een testament voor het overlijden van de cliënt[[67]](#footnote-67).

Tot slot is een testament nietig op grond van artikel 3:34 lid 2 BW indien de erflater wilsonbekwaam was tijdens het opstellen van het testament. Indien een erfgenaam wordt benadeeld door het onjuist tot stand gekomen testament, kan hij/zij naar de rechter. De gerechtelijke kosten komen voor eigen rekening. Het is dan ook mogelijk dat de erfgenaam deze kosten op de notaris verhaalt, indien de notaris de wilsbekwaamheid onjuist heeft beoordeeld of heeft nagelaten de wilsbekwaamheid te controleren.[[68]](#footnote-68)

## 5.4 Begrenzing zorgplicht

De notaris heeft onder omstandigheden een zorgplicht voor de belangen van derden. Deze zorgplicht is niet onbegrensd. De notaris hoeft niet altijd in te staan voor de geldigheid van de in de akte opgenomen rechtshandeling. De zwaarwegende zorgplicht van de notaris eindigt op het moment dat hij onjuiste en/of onvolledige informatie krijgt van partijen en hij geen reden heeft om aan deze informatie te twijfelen. In dit geval kan de notaris niet aansprakelijk gehouden worden voor de gebreken in de rechtshandeling. De notaris is ook niet aansprakelijk jegens derden die afgaan op de onjuiste en/of onvolledige gegevens in de akte, indien hij heeft voldaan aan de vereiste hoge mate van zorgvuldigheid.[[69]](#footnote-69)

## 5.5 Conclusie

De notaris heeft een zorgplicht jegens derden. De kenbaarheid, de voorzienbaarheid en de opvang van de schade, het opgewekte vertrouwen en de hoedanigheid van de notaris geven aan of de notaris in een concreet geval een zorgplicht heeft jegens derden. Om aan zijn zorgplicht jegens derden te voldoen, moet de notaris in sommige gevallen zijn ministerie weigeren. De Hoge Raad heeft in het Novitaris-arrest de zorgplicht jegens derden met botsende rechten bevestigd en een maatstaf geformuleerd in welk geval de notaris zijn dienst dient te weigeren. De zorgplicht van de notaris is niet onbegrensd. Indien de notaris onjuiste en/of onvolledige informatie krijgt, eindigt deze zorgplicht. In het volgende hoofdstuk worden de grondslagen voor aansprakelijkheid verder uitgewerkt.

# 6. Gronden voor aansprakelijkheid

## 6.1 Inleiding

De notaris hoeft niet alle schade die bij de uitvoering van een opdracht is veroorzaakt te vergoeden. Het enkele feit dat er sprake is van schade maakt nog niet dat er aansprakelijkheid bestaat.[[70]](#footnote-70) Voor aansprakelijkheid moet er sprake zijn van een beroepsfout waardoor schade is veroorzaakt bij een cliënt of een derde. Een beroepsfout ontstaat doordat de notaris niet heeft gehandeld met de zorgvuldigheid die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Deze norm wordt verder ingevuld met de in hoofdstuk vier en vijf genoemde zorgplichten. Schending van deze zorgplichten leidt derhalve ook tot aansprakelijkheid.

## 6.2 Grondslag aansprakelijkheid

Een derde kan een civielrechtelijke vordering tegen de notaris indienen op basis van een onrechtmatige daad, indien de notaris een beroepsfout heeft gemaakt die schade heeft veroorzaakt.[[71]](#footnote-71) De beroepsfout kan worden beoordeeld door de tuchtrechter en de civiele rechter.

#### Tuchtrecht

De notaris is onderworpen aan tuchtrechtspraak. De tuchtrechtprocedure wordt ingeleid met een klacht van een belanghebbende, waar derden ook onder vallen. Via het tuchtrecht kan een notarieel jurist ter verantwoording worden geroepen en bij een veroordeling zelfs worden uitgesloten van het notariaat. De tuchtrechter kan echter geen schadevergoeding toewijzen.[[72]](#footnote-72)

#### Civielrecht

Voor een schadevergoeding moet de derde naar de civiele rechter. De derde dient dan een vordering tot schadevergoeding in op grond van onrechtmatige daad. Voor het aannemen van een onrechtmatige daad moet de gedraging onrechtmatig zijn jegens de derde. Toch leidt het aannemen van de rechter dat er onrechtmatig is gehandeld jegens de cliënt niet tot automatische aanname dat de notaris ook onrechtmatig heeft gehandeld jegens de derde. Ook moet de overtreden norm de strekking hebben om het geschonden belang van de derde te beschermen. Een derde kan derhalve alleen de notaris aanspreken voor de schade indien de door de notaris overtreden zorgvuldigheidsnorm mede strekte tot bescherming van het belang van de derde.[[73]](#footnote-73)

#### Tuchtrecht niet leidend

Tot slot moet gezegd worden dat tuchtrechtelijke aansprakelijkheid niet automatisch leidt tot civielrechtelijke aansprakelijkheid bij schending van een zorgvuldigheidsnorm. In de tuchtprocedure staat ter beoordeling of een beroepsbeoefenaar in overeenstemming heeft gehandeld met de voor de betreffende beroepsgroep geldende normen en gedragsregels. De civiele rechter hanteert andere maatstaven voor de beoordeling van de civiele aansprakelijkheid en heeft andere bewijsregels. Een oordeel van de tuchtrechter dat er in strijd is gehandeld met de voor de beroepsgroep geldende normen en regels betekent niet dat er ook sprake is van civielrechtelijke aansprakelijkheid.[[74]](#footnote-74)

## 6.3 Conclusie

Een derde kan naar de tuchtrechter en/of civiele rechter stappen bij een schending van een zorgplicht. Echter, een tuchtrechter kan geen schadevergoeding toewijzen. Ook betekent een tuchtrechtelijke veroordeling niet automatisch dat er civiele aansprakelijkheid bestaat. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten van het jurisprudentieonderzoek uiteengezet.

# 7. Zorgplicht jegens derden in de jurisprudentie

## 7.1. Inleiding

Uit de literatuur blijkt dat de zorgplicht van de notaris jegens derden zijn oorsprong vindt in de THB-arresten. Uit deze arresten komt echter niet naar voren in welke concrete gevallen de notaris een zorgplicht heeft. Om hier een antwoord op te kunnen geven is er een jurisprudentieonderzoek uitgevoerd. Voor het jurisprudentieonderzoek zijn 28 uitspraken geanalyseerd met betrekking tot de zorgplicht van de notaris. Deze analyse is verwerkt in twee schema’s die als bijlage aan dit onderzoeksrapport zijn gehecht (bijlage 2 en bijlage 3). Tevens is als bijlage de lijst van uitspraken en uitleg van de topics toegevoegd (bijlage 1). In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek met betrekking tot de zorgplicht neergelegd.

## 7.2. Algemeen

Er waren een aantal aspecten die naar voren kwamen uit het onderzoek met betrekking tot het rechtsgebied, de tuchtrechtelijke aansprakelijkheid in verhouding met de civielrechtelijke aansprakelijkheid en de relatie tussen de cliënt en de derde.

#### Rechtsgebied

De notaris is gespecialiseerd in het onroerendgoedrecht, personen- en familierecht en ondernemingsrecht. Dit zijn tevens de rechtsgebieden waar de notaris zijn diensten in verleend. Op verzoek van de opdrachtgever is gekeken in welk rechtsgebied de notaris het meest aansprakelijk wordt gesteld door een derde. Van de geanalyseerde uitspraken waren er 21 die betrekking hadden op het onroerendgoedrecht, vier op het ondernemingsrecht, twee op het personen- en familierecht en bij één uitspraak was het rechtsgebied onbekend.[[75]](#footnote-75) Derhalve is hieruit te concluderen dat de notaris veelal aansprakelijk wordt gesteld voor mogelijke beroepsfouten bij dienstverlening in het onroerendgoedrecht.

#### Tuchtrechtelijke aansprakelijkheid

Volgens de literatuur leidt tuchtrechtelijke aansprakelijkheid niet automatisch tot civiele aansprakelijkheid.[[76]](#footnote-76) Uit het onderzoek blijkt dat dit in de praktijk ook het geval is. Bij vijf geanalyseerde uitspraken was er een tuchtrechtelijke uitspraak aan vooraf gegaan. In drie van de vijf uitspraken werd bij de tuchtrechter de klacht ongegrond verklaard en werd de vordering van de derde afgewezen.[[77]](#footnote-77) In deze gevallen kwamen de uitspraken wel overeen. Er werd niet in de uitspraken aangegeven of de rechter bij zijn oordeel de beslissing van de tuchtrechter heeft betrokken. In de overige twee uitspraken oordeelde de civiele rechter anders dan de tuchtrechter. In een van de uitspraken heeft de tuchtrechter de notaris een waarschuwing gegeven omdat hij advies over een testament van een man heeft gegeven in het bijzijn van erfgenamen die voordeel hebben bij het aan de man gegeven advies. Het hof oordeelde dat het verlijden van het testament waarin de man twee van zijn kinderen heeft onterfd niet onrechtmatig was.[[78]](#footnote-78) Bij deze resultaten moet wel in acht worden genomen dat er maar een gering aantal uitspraken zijn geanalyseerd.

#### Relatie tussen cliënt en derde

De opdrachtgever heeft ook aangegeven dat hij onderzocht wil hebben of er een verband is tussen de relatie van de cliënt tot de derde en aansprakelijk gesteld worden door deze derde. In 14 geanalyseerde uitspraken had de derde een concreet recht op het registergoed. Met een concreet recht wordt een recht bedoeld wat voortvloeit uit een overeenkomst of een akte en wat betrekking heeft op een registergoed. In vier uitspraken was de derde een familielid en in de overige tien uitspraken was de relatie niet te definiëren als familiair of had de derde geen concreet recht.[[79]](#footnote-79) In de helft van de gevallen was er sprake van een concreet recht van de derde, bijvoorbeeld een voorkeursrecht van koop, welk recht door de ambtshandeling werd geschaad. Derhalve moet de notaris extra aandacht besteden aan onderzoek naar concrete rechten van derden bij het passeren van een akte.

## 7.3. Richtlijnen zorgplicht

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat met betrekking tot de zorgplicht jegens derden de THB-arresten en het Novitaris-arrest de standaardarresten zijn voor het civielrecht en het tuchtrecht.[[80]](#footnote-80) De resultaten uit het onderzoek komen overeen met hetgeen beschreven in de literatuur. In de geanalyseerde uitspraken gebruikte de rechter de overwegingen uit deze arresten als richtlijn om de mogelijke schending van de zorgplicht jegens derden te beoordelen.

#### THB-arresten

Met betrekking tot de THB-arresten gebruikt de rechter in een groot aantal van de geanalyseerde uitspraken de overweging dat: *“De functie van de notaris in het rechtsverkeer verplicht hem onder bijzondere omstandigheden ook tot een zekere zorg voor de belangen van derden welke mogelijkerwijs zijn betrokken bij de door zijn cliënten van hem verlangde ambtsverrichtingen.”*[[81]](#footnote-81) De rechter beoordeelt in overeenstemming met deze overweging of er bijzondere feiten en/of omstandigheden zijn waardoor de zorgplicht van de notaris zich eventueel jegens de betreffende derde zou strekken.[[82]](#footnote-82) De omstandigheden van het geval zijn derhalve van belang bij de vraag of de notariële zorgplicht in dat concrete geval ook strekte jegens de betreffende derde. Uit het onderzoek zijn geen omstandigheden naar voren gekomen die automatisch leiden tot een zorgplicht jegens derden.

#### Factoren

Wel kunnen de factoren uit het proefschrift van Boks een richtlijn geven of er sprake is van een zorgplicht jegens de betreffende derde.[[83]](#footnote-83) In één van de uitspraken werden alle factoren getoetst[[84]](#footnote-84) en in de andere uitspraak werd alleen het kenbaarheids- en voorzienbaarheidsvereiste gebruikt om te bepalen of de zorgplicht van de notaris zich uitstrekte tot die betrokken derde.[[85]](#footnote-85) Van deze factoren kan gezegd worden dat de kenbaarheid een belangrijke factor is om te bepalen of de zorgplicht bestaat. In de geanalyseerde uitspraken was voor de toewijzing van de vordering belangrijk dat de notaris wist dat de belangen van de betreffende derde bestonden.[[86]](#footnote-86) Een notaris kan niet met zorgvuldigheid handelen als hij niet weet waar hij rekening mee moet houden.

#### Novitaris-arrest

Tot slot gebruikt de rechter ook het Novitaris-arrest als richtlijn. In die gevallen gebruikte de rechter in zijn overweging de maatstaf voor dienstweigering zoals neergelegd in hoofdstuk vijf van dit onderzoeksrapport. De rechter beoordeelde aan de hand van deze maatstaf of de notaris in het kader van zijn zorgplicht jegens de derde zijn diensten had moeten weigeren. De zorgplicht was dan ook geschonden als de rechter deze vraag bevestigend beantwoordde.[[87]](#footnote-87)

## 7.4. Gevallen waarin een zorgplicht werd aangenomen

Ondanks dat aan de hand van de feiten en omstandigheden beoordeeld wordt of de zorgplicht van de notaris zich in dat geval tot de betreffende derde uitstrekt, zijn er wel een aantal situaties naar voren gekomen waar de notaris rekening moet houden met mogelijke belangen van derden. Eén van die situaties is bij het vestigen van een hypotheek zonder toestemming van een hypotheekhouder die een bezwaringsverbod heeft bedongen. In zes van de geanalyseerde uitspraken werd een notaris aansprakelijk gesteld omdat hij een nieuwe hypotheek vestigde zonder toestemming. Ook waren er meerdere uitspraken over derden waarvan de belangen aangetast zouden worden als de levering van het registergoed plaats zou vinden.[[88]](#footnote-88) Deze situaties worden in het volgende hoofdstuk behandeld, omdat het Novitaris-arrest als richtlijn werd gebruikt.

Tevens zijn er uit de analyse een aantal situaties naar voren gekomen die een indicatie kunnen geven in welke gevallen de notaris een zorgplicht jegens derden zou kunnen hebben. In deze situaties heeft de rechter de zorgplicht jegens derden aangenomen. De notaris moet met betrekking tot deze situaties met extra zorg handelen.

De eerste zorgplicht die besproken wordt is die van de notaris bij het verlijden van een transportakte jegens de betrokken hypotheekhouders. Uit de overweging van de rechter bij deze uitspraak blijkt dat de notaris bij de hypotheekhouders moet informeren of de hypotheekhouder instemt met het royement en/of onder welke voorwaarden er ingestemd wordt met het royeren van de hypotheekrechten voordat hij de transportakte passeert.[[89]](#footnote-89)

Daarnaast kan er onder bepaalde omstandigheden een zorgplicht jegens de stille vennoten van een commanditaire vennootschap bestaan. In de uitspraak stelde de rechter de zorgplicht vast aan de hand van de factoren uit het proefschrift van Boks. Van belang was in deze zaak dat de notaris wist dat er risico bestond voor de vennoten en dat de notaris kon voorzien welk risico de vennoten zouden lopen. Ook werd door de notaris het vertrouwen gewekt dat hij zich ook de belangen van de stille vennoten aantrok.[[90]](#footnote-90)

Ook kan de notaris onder omstandigheden een zorgplicht hebben jegens schuldeisers met vorderingen die gelijk zijn aan die van de beoogde hypotheekhouders. In één van de uitspraken heeft de notaris onrechtmatig gehandeld door hypotheek te vestigen, terwijl de hypotheekhouders geen rechtmatig belang hadden bij het hypotheekrecht. De andere schuldeisers met gelijksoortige vorderingen werden benadeeld door het vestigen van de hypotheek. Hetgeen bijdroeg aan het toewijzen van de vordering was dat de notaris wist van het gevaar voor de andere schuldeisers; ook hier was de kenbaarheid dus belangrijk.[[91]](#footnote-91) Deze uitspraak wordt in hoofdstuk acht, paragraaf acht verder behandeld.

Verder werd in een uitspraak vastgesteld dat de notaris een zorgplicht heeft voor de gelden van derden. In deze situatie werden gelden van een onderneming (de derde) gebruikt voor een transactie, terwijl hier geen rechtsgeldige toestemming voor was. De notaris heeft gehandeld na toestemming van een bestuurder die niet zelfstandig bevoegd was. In de overweging stelde de rechter vast dat de notaris navraag moet doen bij de betrokken derde, indien hij van een bestuurder die niet zelfstandig bevoegd is de opdracht krijgt om de gelden te gebruiken.[[92]](#footnote-92)

Tot slot bleek uit het onderzoek dat ook andere werknemers van het notariskantoor onrechtmatig kunnen handelen jegens derden. Deze werknemers hebben geen zorgplicht, maar kunnen wel onrechtmatig handelen jegens een derde. In één van de geanalyseerde uitspraken was er sprake van een notarisklerk die onrechtmatig handelde jegens een derde. In deze uitspraak wist de notarisklerk dat door een overdracht met een drie-partijen verrekening het pandrecht van de derde teniet zou gaan. De notarisklerk heeft de notaris niet gewaarschuwd, waardoor hij onrechtmatig handelde jegens de pandhouder. De notaris was in dit geval ook niet aansprakelijk gesteld door de derde, omdat de notaris niet wist dat door de transactie het pandrecht teniet zou gaan.[[93]](#footnote-93)

## 7.5. Zorgplicht jegens derden bij uiterste wil

In twee uitspraken zou de notaris zijn zorgplicht hebben geschonden met betrekking tot het verlijden van een uiterste wil. In beide uitspraken was volgens de rechter geen sprake van een schending van de zorgplicht. In de eerste uitspraak stelde de rechter vast dat de notaris geen zorgplicht heeft tegenover onterfde kinderen.[[94]](#footnote-94) De rechter oordeelde in de tweede uitspraak dat de notaris in het kader van zijn zorgplicht niet hoeft te beoordelen of er sprake is van de beperkingen die de artikelen 4:44 en 4:45 lid 1 BW in het belang van de goede zeden en de openbare orde aan de testeervrijheid stellen. De overweging die de rechter daarbij maakte was dat de testeervrijheid een belangrijk uitgangspunt is voor het erfrecht. Deze vrijheid dient zo veel mogelijk te worden gerespecteerd. Het oordeel over de vraag of een uiterste wil nietig is en/of in strijd is met de goede zeden of de openbare orde is primair voorbehouden aan de rechter.[[95]](#footnote-95)

## 7.6. Conclusie

De rechter gebruikt de richtlijnen uit de THB-arresten en het Novitaris-arrest om te beoordelen of de notaris in dat concrete geval een zorgplicht heeft jegens derden. De feiten en omstandigheden zijn de belangrijkste factoren om te bepalen of de zorgplicht van de notaris zich uitstrekt tot de betrokken derde. Hierdoor kunnen er geen concrete gevallen gegeven worden waarin de zorgplicht van de notaris zich altijd uitstrekt tot de belangen van de betrokken derde. Er zijn een aantal gevallen naar voren gekomen waarin de notaris een zorgplicht had jegens derden, maar ook in deze gevallen waren de feiten en omstandigheden bepalend. Wel kan er gezegd worden dat de kenbaarheid een belangrijke rol speelt bij de beoordeling of er een zorgplicht bestaat. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek met betrekking tot de ministerieplicht besproken.

# 8. Ministerieplicht

## 8.1. Inleiding

In het verleden moest de notaris in het kader van zijn zorgplicht zijn dienst weigeren indien belangen van derden werden geschaad. Dit is met de komst van het Novitaris-arrest in 2015 veranderd. In dit arrest is door de Hoge Raad bepaald dat de notaris enkel in bepaalde gevallen gehouden is zijn dienst te weigeren. In dit hoofdstuk komt aan bod op welke wijze de rechter invulling geeft aan het Novitaris-arrest. Voor het jurisprudentieonderzoek zijn 18 uitspraken geanalyseerd met betrekking tot de ministerieverlening van de notaris. Deze analyse is verwerkt in twee schema’s die als bijlage aan dit onderzoeksrapport zijn gehecht (bijlage 2 en bijlage 3). Tevens is als bijlage de lijst van uitspraken en uitleg van de topics toegevoegd (bijlage 1). In dit hoofdstuk worden resultaten met betrekking tot het onderzoek naar de ministerieplicht behandeld.

## 8.2. Ministerieplicht in het algemeen

Uit het onderzoek blijkt dat het Novitaris-arrest het standaardarrest is om als richtlijn te gebruiken in de gevallen waarin de dienstweigering of ministerieverlening met betrekking tot de belangen van derden ter beoordeling staat.[[96]](#footnote-96) Ook blijkt uit het onderzoek dat het arrest niet alleen als richtlijn wordt gebruikt voor geschillen met betrekking tot het goederenrecht, maar ook in gevallen die betrekking hebben op de overige rechtsgebieden.[[97]](#footnote-97) Dit is overeenkomstig het oordeel van de Hoge Raad. De Hoge Raad heeft in een latere uitspraak geoordeeld dat de maatstaven uit het Novitaris-arrest gezien worden als een algemene norm ter zake van de medewerking van een notaris aan handelingen van zijn cliënt die de belangen van derden schaden.[[98]](#footnote-98)

## 8.3. Voorzieningenrechter

Het is aan de notaris om te beoordelen of hij in het kader van zijn zorgplicht jegens derden zijn dienst moet weigeren. Indien de bij de akte betrokken partijen het niet eens zijn met het oordeel van de notaris, dan kunnen zij naar de voorzieningenrechter stappen. De voorzieningenrechter kan de notaris gebieden zijn medewerking aan de akte te verlenen. Ook kan de voorzieningenrechter oordelen dat de notaris zijn dienst moet weigeren. Bij deze beoordeling maakt de voorzieningenrechter gebruik van de richtlijnen uit het Novitaris-arrest. Dit blijkt uit het onderzoek. In de geanalyseerde uitspraken overwoog de voorzieningenrechter dat het meewerken aan wanprestatie geen reden is voor dienstverlening overeenkomstig het Novitaris-arrest.[[99]](#footnote-99) Ook werd uit het onderzoek duidelijk dat de notaris een uitspraak van de voorzieningenrechter niet naast zich neer kan leggen. Indien de voorzieningenrechter de notaris gebied zijn ministerie te verlenen, dan kan hij zijn ministerie niet meer weigeren. Dienstweigering zou in dat geval een blokkade opwerpen in het rechtsverkeer.[[100]](#footnote-100)

Niet alleen partijen, maar ook de notaris zelf kan de vraag of hij in het kader van zijn zorgplicht jegens derden zijn dienst moet weigeren voorleggen aan de voorzieningenrechter. Het gerechtshof heeft in één van de geanalyseerde uitspraken overwogen dat de notaris zijn zorgplicht nakomt indien de notaris de vraag of hij zijn ministerie moet verlenen voorlegt aan de voorzieningenrechter en diens oordeel volgt.[[101]](#footnote-101)

Tot slot hechten andere rechtsinstanties waarde aan een uitspraak van een voorzieningenrechter. In het onderzoek is naar voren gekomen dat de rechtsinstanties het oordeel van de voorzieningenrechter volgen.[[102]](#footnote-102)

## 8.4. Tuchtrechtspraak

De tuchtrechtelijke norm en de civielrechtelijke norm liepen tot de tuchtrechtelijke uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam uit 2018 uiteen. Dit is ook te zien in het onderzoek. In een uitspraak uit 2017 gebruikte de tuchtrechter de maatstaf uit een uitspraak van het hof van 25 mei 2011.[[103]](#footnote-103) In dit kader was het echter wel opvallend dat in twee tuchtrechtelijk uitspraken een overweging uit het Novitaris-arrest werd gebruikt, terwijl de tuchtrechtelijke norm nog niet gelijk was getrokken met de civielrechtelijke norm. De tuchtrechters oordeelden overeenkomstig het Novitaris-arrest dat wanprestatie geen beletsel oplevert voor de beoogde rechtshandeling, zodat de notaris zijn diensten niet hoefde te weigeren.[[104]](#footnote-104)

Uit het onderzoek blijkt dat na de uitspraak uit 2018 ook voor het tuchtrecht de Novitaris-maatstaf de algemene maatstaf is voor dienstweigering. In een uitspraak gebruikte het gerechtshof de maatstaf om te beoordelen of de notaris zijn dienst had moeten weigeren. Bijzonder is dat dit de enige uitspraak is waar de maatstaf werd gebruikt en de rechter tot het oordeel kwam dat hij zijn dienst had moeten opschorten. In deze zaak was er sprake van een notaris die een waarschuwing opgelegd had gekregen, omdat hij onvoldoende onderzoek had gepleegd naar de bijzondere bepalingen die in de notariële akte van de vorige overdracht waren opgenomen. Eén van die bijzondere bepalingen was een terugleverplicht. Deze was als volgt geformuleerd in de notariële akte:

*“Ingeval de in sub A bedoelde ontzanding en ontgronding naar het oordeel van koper geheel is voltooid, is koper verplicht het bij deze verkochte wederom in eigendom aan de verkoper over te dragen voor een symbolisch bedrag van een gulden”*

De notaris heeft zonder overleg met de cliënt bepaalde conclusies getrokken met betrekking tot de bepalingen. Daarnaast heeft hij geen verder onderzoek verricht nadat cliënt had aangegeven dat de terugleverplicht niet meer van toepassing was, waarna de notaris over de overige bepalingen zijn eigen idee heeft gevormd. De notaris had de overweging moeten maken om toestemming aan cliënt te vragen om de vorige eigenaar te benaderen. Tot slot had de notaris, indien de terugleverplicht nog van kracht was, zijn dienst moeten weigeren. De bijzondere terugleverplicht kon aangewezen worden als een sterker recht dan het recht krachtens de akte van kavelruil welke cliënt met een derde overeen was gekomen.[[105]](#footnote-105)

## 8.5. Bezwaringsverbod

In zes van de geanalyseerde uitspraken ging het om hypotheken met bezwaringsverboden. Bij het vestigen van een hypotheek op een registergoed kan in de hypotheekakte een bezwaringsverbod opgenomen worden. Een bezwaringsverbod is een verbod voor de eigenaar van het registergoed om zonder de toestemming en medeweten van de huidige hypotheekhouder een nieuwe hypotheek te vestigen. Kort gezegd was er telkens sprake van een notaris die de opdracht had gekregen om een nieuwe hypotheek te vestigen op een registergoed waar al één of meerdere hypotheken op gevestigd waren. Bij één van deze hypotheken is een bezwaringsverbod opgenomen en op het moment van het passeren van de nieuwe hypotheek is er geen toestemming van de eerdere hypotheekhouder(s) gevraagd. De rechter moest in deze gevallen oordelen of de notaris in het kader van zijn zorgplicht jegens de eerdere hypotheekhouder, zijn dienst had moeten weigeren.[[106]](#footnote-106)

Uit het onderzoek blijkt dat deze vraag bevestigend beantwoord moet worden. Uit meerdere uitspraken komt naar voren dat het Novitaris-arrest als richtlijn wordt gebruikt om deze vraag te beantwoorden.[[107]](#footnote-107) In eerste instantie oordeelde het hof dat de notaris zijn dienst moet weigeren indien hij weet dat het registergoed bezwaard is met een hypotheek met een bezwaringsverbod en er geen toestemming is van deze hypotheekhouder. De notaris moest naar oordeel van het hof controleren of de hypotheekhouder op de hoogte was van het vestigen van de nieuwe hypotheek en de hypotheekhouder toestemming had gegeven.[[108]](#footnote-108) Echter, dit oordeel is in een latere uitspraak van het hof bijgesteld. Op grond van het Novitaris-arrest moet er voor dienstweigering sprake zijn van een sterker recht. Het recht van een hypotheekhouder is per definitie niet aan te wijzen als een sterker recht, tenzij er omstandigheden zijn waardoor het wel als sterker recht aan te wijzen is. Enkel indien de beoogd hypotheekhouder onrechtmatig jegens de eerdere hypotheekhouder zou handelen door de bezwaring te verlangen, zou de notaris zijn dienst moeten weigeren.[[109]](#footnote-109)

Uit het onderzoek blijkt dat de notaris niet onrechtmatig handelt jegens de beoogd hypotheekhouder, indien hij geen toestemming vraagt aan de eerste hypotheekhouder voor het vestigen van het hypotheekrecht. De rechter oordeelde dat het bezwaringsverbod obligatoir is van karakter. Het vestigen van een opvolgende hypotheek is hierdoor mogelijk. De belangen van de beoogd hypotheekhouder worden niet geschaad. De beoogd hypotheekhouder krijgt immers een zekerheidsrecht dat hij niet had gehad indien de notaris zijn dienst had geweigerd.[[110]](#footnote-110)

## 8.6. Levering

In zes van de geanalyseerde uitspraken was er sprake van een bepaald recht van een derde dat eventueel een beletsel zou kunnen vormen voor de beoogde levering/transactie.[[111]](#footnote-111) Het is mogelijk om in een leveringsakte een voorkeursrecht (van koop) of een aanbiedingsplicht op te nemen. Indien er een voorkeursrecht is opgenomen heeft bijvoorbeeld de vorige eigenaar van het registergoed het recht om als eerste met de huidige eigenaar in onderhandeling te gaan over de aankoop van het pand. Bij een aanbiedingsplicht ligt het anders. Bij een aanbiedingsplicht moet de huidige eigenaar het registergoed eerst aan de vorige eigenaar aanbieden voordat ze het op de vrije markt kunnen aanbieden.[[112]](#footnote-112)

In het Novitaris-arrest is geoordeeld dat het niet eindigen van een aanbiedingsplicht geen gegronde reden is voor dienstweigering. Enkel indien de aanbiedingsplicht aan te wijzen is als een sterker recht of indien de beoogd verkrijger onrechtmatig zou handelen jegens de derde door levering of bezwaring te verlangen.[[113]](#footnote-113) Dit is de richtlijn die de voorzieningenrechter ook volgt bij de beoordeling of de notaris zijn ministerie moet verlenen bij een levering van een registergoed aan een derde waar de vorige eigenaar een voorkeursrecht van koop op heeft. Dit blijkt uit een geanalyseerde uitspraak. Echter, in deze zaak heeft de voorkeursgerechtigde pas na het sluiten van de koopovereenkomst met de beoogd eigenaar laten weten dat ze toch wel gebruik wilde maken op het voorkeursrecht. Het recht van levering voortvloeiende uit de koopovereenkomst was hierdoor als een sterker recht aan te wijzen.[[114]](#footnote-114)

Ook met betrekking tot de aanbiedingsplicht volgt de voorzieningenrechter de maatstaf van het Novitaris-arrest. Daarnaast heeft de voorzieningenrechter in deze uitspraak aangegeven dat het doen van een aanbod en daarover in onderhandeling treden ervoor kan zorgen dat er aan de aanbiedingsplicht is voldaan. In dit geval kwamen de oud-eigenaar en de huidige eigenaar niet uit de onderhandelingen met betrekking tot de aanbiedingsplicht en zijn ze ook niet definitief overeengekomen dat de aanbiedingsplicht is geëindigd. Toch oordeelde de rechter dat met het aanbod aan de vorige eigenaar, de huidige eigenaar aan zijn aanbiedingsplicht heeft voldaan. Wat hiervoor de vereisten zijn blijkt niet uit de uitspraak.[[115]](#footnote-115)

## 8.7. Dienstweigering bij uiterste wil

Hetgeen ook in het onderzoek naar voren kwam was de houding van de rechter tegenover ministerieverlening met betrekking tot de uiterste wil. In één uitspraak werd duidelijk dat het onterven van kinderen geen gegronde reden geeft voor dienstweigering. Het onterven van kinderen staat de testateur vrij.[[116]](#footnote-116) Ook heeft de rechter overwogen dat de notaris zich terughoudend dient op te stellen bij de beoordeling of hij gehouden is zijn diensten te weigeren als er sprake is van een mogelijke nietige wil.[[117]](#footnote-117) Zoals in hoofdstuk zeven van dit onderzoeksrapport aangegeven, is het aan de rechter om te beoordelen of een uiterste wil nietig is.

## 8.8. Dienstweigering bij onrechtmatig handelen

Uit het Novitaris-arrest bleek dat er sprake kan zijn van een beletsel voor de levering of bezwaring indien de beoogd verkrijger geen rechtmatig belang heeft bij de levering of bezwaring. Dit is het geval indien de beoogd verkrijger onrechtmatig jegens de derde zou handelen door levering of bezwaring te verlangen. In een van de geanalyseerde uitspraken was er sprake van verkrijgers die onrechtmatig handelden jegens de derde. In deze zaak waren er vier kinderen die vorderingen uit schenkingen en de nalatenschap van moeder hadden op vader. Vader heeft later geld geleend van twee van de vier kinderen. Deze twee zussen kregen een recht van hypotheek dat gevestigd werd op het woonhuis van vader. Het hypotheekrecht was niet alleen ter zekerheid van de verstrekte geldleningen, maar ook voor de vorderingen uit de schenkingen en de nalatenschap. Na overlijden van vader hebben die twee zussen hun hypotheekrecht uitgeoefend en de vorderingen uit de geldlening, schenkingen en nalatenschap van moeder ontvangen. Hierna was er niet voldoende vermogen om de vorderingen van hun broer en zus uit te keren. Het hof oordeelde dat het verlangen van een hypotheekrecht voor de geldleningen niet onrechtmatig was jegens hun broer en zus. Het hof was echter wel van oordeel dat zij geen rechtmatig belang hadden bij het verlangen van een recht van hypotheek voor de overige vorderingen die zij op vader hadden. Het hof overwoog daartoe als volgt. Zij hebben dit recht van hypotheek verlangd ten behoeve van zichzelf en niet ook ten behoeve van hun broer en zus, terwijl op dat moment alle vier de kinderen voor deze vorderingen gelijke mogelijkheden tot verhaal hadden. Gelet op de omvang van het vermogen van vader en zijn zeer hoge leeftijd bestond het concrete gevaar dat broer en zus hun vorderingen niet op de nalatenschap zouden kunnen verhalen, terwijl de andere twee kinderen betaling daarvan geheel of deels door het recht van hypotheek gewaarborgd wisten. Dat gevaar heeft zich ook verwezenlijkt. Blijkens bepaalde stukken wist de notaris van dit gevaar. Hij heeft vader en de kinderen hier een aantal keer op gewezen. De notaris moet dus in bepaalde gevallen oordelen of de beoogde hypotheekhouder een rechtmatig belang heeft bij het verlangen van een hypotheekrecht ten opzichte van de overige schuldeisers. Wel moet worden vastgesteld dat de notaris kennis heeft van de belangen van de overige schuldeisers. Dit oordeel is later door de Hoge Raad bekrachtigd.[[118]](#footnote-118)

## 8.9. Conclusie

De rechter geeft invulling aan het Novitaris-arrest door het als een letterlijke richtlijn te gebruiken in de gevallen waarin de belangen van derden mogelijk worden geschaad. De verschillende rechtsinstanties wijken niet af van de maatstaf. Echter, het is wel voorgekomen dat een rechter de richtlijn verkeerd interpreteert. In het volgende hoofdstuk worden de conclusies van dit onderzoek besproken.

# 9. Conclusie

## 9.1 Inleiding

Een derde kan een tuchtrechtelijke klacht tegen de notaris indienen of de notaris op grond van onrechtmatige daad aansprakelijk stellen. Voor tuchtrechtelijke of civielrechtelijke aansprakelijkheid moet de notaris een beroepsfout hebben gemaakt bij het verlenen van zijn diensten. Van een beroepsfout is sprake indien de notaris niet heeft gehandeld met de zorgvuldigheid die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Deze zorgplicht wordt verder ingevuld door de wet, literatuur, jurisprudentie en de beroeps- en gedragsregels. Het doel van dit onderzoek is advies geven over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden. Voor dit onderzoek is de volgende centrale vraag geformuleerd: “*Welk advies kan, volgens een wetsanalyse, literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek, aan notariskantoor @ gegeven worden om aansprakelijkheid jegens derden te voorkomen?”* In dit hoofdstuk wordt het antwoord gegeven op deze vraag.

## 9.2. Zorgplicht

De zorgplicht jegens derden is voor het eerst aangenomen in de THB-arresten. De Hoge Raad oordeelde in deze arresten dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Nu is het de vraag in welke gevallen de notaris verplicht is tot een zekere zorg voor de belangen van derden. Uit het onderzoek blijkt dat daar geen concreet antwoord op gegeven kan worden. Het bestaan van de zorgplicht jegens de derde hangt af van de feiten en omstandigheden van het geval. Er kunnen geen bijzondere omstandigheden gegeven worden die automatisch leiden tot een zorgplicht jegens de betrokken derde.

Er zijn wel voorbeelden te geven waarin de zorgplicht van de notaris zich tot de betrokken derde uitstrekte, maar deze zijn aangenomen op grond van de feiten en omstandigheden. Derhalve kan er niet met zekerheid gezegd worden dat de notaris in die gevallen altijd een zorgplicht heeft jegens derden. Wel zijn er uit het onderzoek drie aspecten naar voren gekomen waardoor aansprakelijkheid jegens derden kan worden voorkomen.

#### Factoren

Aan de hand van de factoren uit het proefschrift van Boks kan worden vastgesteld of de zorg van de notaris zich jegens de betrokken derde uitstrekt. De kenbaarheid, de voorzienbaarheid en omvang van de schade, het opgewekte vertrouwen en de hoedanigheid van de notaris kunnen de notaris een inzicht geven over de vraag of die notaris in dat concrete geval een zorgplicht heeft jegens de betrokken derde. Deze factoren kunnen een indicatie geven of de notaris rekening moet houden met de belangen van de betrokken derden. Het vroegtijdig signaleren van de zorgplicht en hiermee rekening houden, kan voorkomen dat de notaris aansprakelijk wordt gesteld. Schending van de zorgplicht levert immers aansprakelijkheid op. Dat dit een betrouwbare methode is, wordt ook beaamd door het gebruik van deze methode door de rechter.

Voorgaande factoren kunnen niet gezien worden als de bron van de zorgplicht. Deze is gelegen in de hoedanigheid van de notaris in het rechtsverkeer. Derden vertrouwen op de inhoud van een notariële akte. Om aansprakelijkheid te voorkomen moet de notaris zijn wilscontrolerende, onderzoekende en informerende taak correct uitvoeren, zodat een rechtsgeldige akte tot stand komt. Echter, de notaris kan niet aansprakelijk worden gehouden door derden die afgaan op onjuiste en/of onvolledige gegevens in de akte, indien hij heeft voldaan aan de vereiste hoge mate van zorgvuldigheid.

Ten aanzien van de onderhandse akte geldt deze zwaarwegende zorgplicht niet. Toch kan de notaris aansprakelijk gesteld worden door een derde die vertrouwt op de inhoud van de akte doordat de notaris de indruk heeft gewekt dat de in de akte neergelegde rechtshandeling geen gebreken vertoonde.

## 9.3 Dienstweigering

In het kader van zijn zorgplicht jegens derden is de notaris in sommige gevallen gehouden zijn dienst te weigeren. De Hoge Raad heeft voor dienstweigering in het Novitaris-arrest een duidelijke richtlijn geformuleerd. Uit het onderzoek is gebleken dat de rechter deze richtlijn letterlijk gebruikt. Het correct toepassen van deze maatstaf kan er dus voor zorgen dat de notaris niet aansprakelijk is jegens derden. Belangrijk hierbij is dat indien de notaris vermoedt dat er belangen van derden in het spel zijn, hij in overleg treedt met partijen dan wel nader onderzoek pleegt. Hij moet zijn onderzoek verrichten op basis van de informatie die partijen aan hem aanleveren of hem anderszins ter beschikking staat.

## 9.4 Bezwaringsverbod

Tot slot is in het onderzoek naar voren gekomen dat het Novitaris-arrest van toepassing is bij dienstverlening met betrekking tot het vestigen van een nieuwe hypotheek op een registergoed waar een hypotheek op zit met een bezwaringsverbod. De notaris moet in dit geval de richtlijn gebruiken om te beoordelen of hij zijn dienst moet weigeren.

## 9.5 Slot

Concluderend kan notariskantoor @ aansprakelijkheid jegens derden voorkomen door:

* de richtlijn uit het Novitaris-arrest te volgen;
* de wilscontrolerende, onderzoekende en informerende taak correct en actief uit te voeren; en
* bij twijfel de factoren uit het proefschrift van Boks gebruiken om te beoordelen of er sprake is van een zorgplicht jegens derden.

Daarnaast zijn er uit het onderzoek geen bijzondere omstandigheden naar voren gekomen die automatisch leiden tot een zorgplicht. Derhalve kunnen er geen gevallen gegeven worden waarin de notaris een zorgplicht heeft jegens derden.

# 10. Aanbevelingen

## 10.1 Aanbeveling 1

Het doel van dit onderzoek was het geven van advies aan notariskantoor @ met betrekking tot de aansprakelijkheid jegens derden. Aan de hand van dit onderzoek is een beroepsproduct opgesteld. Het beroepsproduct is een memo aan alle medewerkers van notariskantoor @ met daarin informatie en advies over het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden. In deze memo is aangegeven welke factoren een indicatie kunnen geven voor het bestaan van een zorgplicht jegens derden. Indien een medewerker signaleert dat er sprake is van één van deze factoren kan hij/zij de (kandidaat-)notaris waarschuwen. De (kandidaat-)notaris kan dan beoordelen welke stappen er gezet moeten worden. Het beroepsproduct is als bijlage aan dit onderzoek gehecht (bijlage 4).

## 10.2 Aanbeveling 2

Voor het opstarten van een dossier wordt gebruik gemaakt van een checklist. Door de checklists aan te passen kan een medewerker sneller signaleren of de belangen van derden een probleem gaan vormen voor het verloop van het dossier. Voor wat betreft de afdelingen personen- en familierecht en ondernemingsrecht is dit niet direct van belang. Uit dit onderzoek zijn geen omstandigheden naar voren gekomen waaruit blijkt dat er met extra zorg gehandeld moet worden op deze afdelingen. Voor wat betreft de afdeling onroerend goed is dit wel belangrijk aangezien de meeste rechtszaken betrekking hadden op onroerend goed.

Zoals hiervoor aangegeven wordt er bij het opstarten van een dossier gebruik gemaakt van een checklist. Aan de checklist voor het opstarten van een dossier voor het vestigen van een nieuwe hypotheek op een registergoed moet toegevoegd worden of er toestemming is gevraagd aan de tweede hypotheekhouder. Tot nu toe zijn er in de praktijk nog geen problemen mee geweest, maar het is belangrijk om dit ook in de toekomst te voorkomen.

Op de checklist voor het opstarten van een dossier voor een akte van levering moet opgenomen worden dat in de voorgaande akte met de aankomsttitel gekeken moet worden of er sprake is van een bepaling die een beletsel zou kunnen vormen voor het passeren van de akte. Een voorbeeld hiervan is een voorkeursrecht of een aanbiedingsplicht. Indien de notarieel medewerker heeft geconstateerd dat hier sprake van is, kan hij/zij met de behandelaar van het dossier overleggen of er contact opgenomen moet worden met de cliënt.

Met de cliënt moet overlegd worden of de bepaling nog van toepassing is en wat er eventueel gedaan moet worden om aan de bepaling te voldoen. Indien er concreet bewijs is dat de bepaling niet meer van toepassing is, kan er tot passeren overgegaan worden. Bij twijfel moet er een nader onderzoek uitgevoerd worden. Dit is overeenkomstig het Novitaris-arrest.

## 10.3 Aanbeveling 3

Uit dit onderzoek zijn geen concrete gevallen naar voren gekomen waarin de notaris een zorgplicht had jegens derden. Ondanks dat dit kwam doordat de rechter de zorgplicht aanneemt op basis van de feiten en omstandigheden, kan er alsnog een onderzoek gedaan worden die specifiek ingaat op de betreffende feiten en omstandigheden. Daarnaast verandert de jurisprudentie rondom derden continue. De uitkomst van dit onderzoek kan door de gegeven uitspraken over een paar jaar heel anders zijn. Daarom is het aan te bevelen dat er over drie jaar nogmaals een onderzoek uitgevoerd wordt naar de aansprakelijkheid jegens derden.

## Slot

Concluderend kan notariskantoor @ aan de hand van dit onderzoek, zijn werknemers informeren, de checklists aanpassen om problematiek vroegtijdig op te sporen en over een paar jaar nogmaals een onderzoek naar de aansprakelijkheid jegens derden uitvoeren.

# Literatuurlijst

Handboeken

**Asser/Hartkamp & Sieburgh, *6-IV* 2015**

A.S. Hartkamp & C.H. Sieburgh, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 6. Verbintenissenrecht. Deel IV. De verbintenis uit de wet*, Deventer: Wolters Kluwer 2015 (online).

**Asser/Tjong Tijn Tai, *7-IV* 2018**

T.F.E. Tjong Tijn Tai, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 7. Bijzondere overeenkomsten. Deel IV. Opdracht, incl. de geneeskundige behandelingsovereenkomst en de reisovereenkomst*, Deventer: Wolters Kluwer 2018 (online).

**Huijgen, *GS Onrechtmatige daad***

W.G. Huijgen, ‘VI. Beroeps- en dienstaansprakelijkheid’, in: C.J.J.M. Stolker (red.), *Groene Serie Onrechtmatige daad*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Jansen, *GS Onrechtmatige daad***

K.J.O Jansen, ‘art. 6:162 BW, aant. 6.1.11.2’, in C.J.J.M. Stolker (red.), *Groene Serie Onrechtmatige daad*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

**Melis, *De Notariswet***

J.C.H. Melis, *De Notariswet. Onder de redactie van B.C.M. Waaijer,* Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online).

**Peter, *GS Onrechtmatige daad***

J.A.J. Peter, ‘VI. Beroeps- en dienstaansprakelijkheid’, in: C.J.J.M. Stolker (red.), *Groene Serie Onrechtmatige daad*, Deventer: Wolters Kluwer (online).

Proefschriften

**Akker, van den, 2001**

E.J.A.M. van den Akker, *Beroepsaansprakelijkheid ten opzichte van derden* (diss. Tilburg), Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2001 (online publiek).

**Boks 2002**

D.T. Boks, *Notariële aansprakelijkheid* (diss. Groningen), Deventer: Kluwer 2002.

**Perron, du, 1999**

C.E. du Perron, *Overeenkomst en derden: een analyse van de relativiteit van de contractswerking* (diss. Amsterdam UvA), Deventer: Kluwer 1999 (online publiek).

Vaktijdschriften

**Delhaas & Dufour, *MvV* 2018, p. 67-76**

H.J. Delhaas & L.C. Dufour, ‘Invulling van de norm waaraan een redelijk handelend en redelijk bekwaam notaris moet voldoen’, *MvV* 2018, afl. 3, p. 67-76.

**Dutmer, *VGR* 2018, p. 64-66**

E. Dutmer, ‘Tuchtrecht versus civiel recht’, *VGR* 2018, afl. 3, p. 64-66.

**Hallie, *Bb* 2004/65, p. 232-235**

R.M. Hallie, ‘Derdenwerking’, *Bb* 2004/65, afl. 24, p. 232-235.

**Homan, *Bb* 2017/73, p. 243-245**

L. Homan, ‘Ontbinding overeenkomst, onrechtmatige daad jegens derde?’, *Bb* 2017/73, afl. 21, p. 243-245.

**Kleyn, *JBN* 1995/15, par. 2**

W.M. Kleyn, ‘Beroepsaansprakelijkheid van de notaris in een nieuw licht’, *JBN* 1995/15, par. 2.

**Kraaikamp, *FTV* 2015/10, par. 2**

J.D. Kraaikamp, ‘Het arrest ‘De Novitaris’: een beetje licht in het notariële duister’, *FTV* 2015/10, par.2.

**Waaijer, *WPNR* 2015, p. 439**

B.C.M. Waaijer, ‘Privaatrecht Actueel: het arrest ‘De Novitaris’: kompas voor de notaris bij botsende aanspraken, *WPNR* 2015, afl. 7063, p. 439.

#### Jurisprudentie

*Hoge Raad*

HR 10 januari 1997, *NJ* 1999/286.

HR 26 januari 1996, *NJ* 1996/607.

HR 20 januari 1989, *NJ* 1989/766.

HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355.

HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:AO9069.

HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:740.

HR 29 september 1990, *NJ* 1991/473.

HR 19 mei 1990, *NJ* 1990/54.

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

HR 31 januari 1919 *NJ* 1919, p. 161.

HR 4 oktober 1996, *NJ* 1997/594.

HR 30 januari 1981, *NJ* 1982/56.

HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627.

HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628.

HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629.

*Gerechtshoven*

Hof Amsterdam 19 januari 1984, *NJ* 1985/740.

Hof Amsterdam 23 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:166.

Hof Amsterdam 12 maart 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:800.

*Rechtbanken*

Rb. ’s-Gravenhage 6 augustus 1986, *NJ* 1987/374.

Elektronische bronnen

Team Advocaten, ‘Aansprakelijkheid notaris’, 3 juli 2015, te vinden op https://teamadvocaten.nl/contractenrecht/aansprakelijkheid-notaris (laatst geraadpleegd op 2 april 2019).

M. Lute, ‘Wat is een aanbiedingsplicht? En meer juridische vragen’, 16 februari 2017, te vinden op https://www.makelaarsland.nl/blog/wat-is-een-aanbiedingsplicht-en-meer-juridische-vragen (laatst geraadpleegd op 13 mei 2019).

# Bijlage 1 Informatie over de schema’s

### Lijst met uitspraken

|  |  |
| --- | --- |
| Uitspraak 1 | ECLI:NL:RBARN:2003:AM1813 |
| Uitspraak 2 | ECLI:NL:RBARN:2005:AV1439 |
| Uitspraak 3 | ECLI:NL:TNOKBRE:2009:YC0225 |
| Uitspraak 4 | ECLI:NL:RBARN:2010:BM2063 |
| Uitspraak 5 | ECLI:NL:RBARN:2011:BV1907 |
| Uitspraak 6 | ECLI:NL:RBROT:2012:BY7724 |
| Uitspraak 7 | ECLI:NL:GHAMS:2015:4325 |
| Uitspraak 8 | ECLI:NL:GHAMS:2015:4327 |
| Uitspraak 9 | ECLI:NL:GHAMS:2015:4329 |
| Uitspraak 10 | ECLI:NL:GHARL:2015:5299 |
| Uitspraak 11 | ECLI:NL:RBNHO:2015:9757 |
| Uitspraak 12 | ECLI:NL:GHAMS:2016:3916 |
| Uitspraak 13 | ECLI:NL:RBDHA:2016:2871 |
| Uitspraak 14 | ECLI:NL:RBNHO:2016:5223 |
| Uitspraak 15 | ECLI:NL:RBDHA:2016:7871 |
| Uitspraak 16 | ECLI:NL:HR:2017:2850 |
| Uitspraak 17 | ECLI:NL:GHAMS:2017:1120 |
| Uitspraak 18 | ECLI:NL:GHAMS:2017:2698 |
| Uitspraak 19 | ECLI:NL:RBROT:2017:2315 |
| Uitspraak 20 | ECLI:NL:RBOBR:2017:4644 |
| Uitspraak 21 | ECLI:NL:RBNHO:2017:6960 |
| Uitspraak 22 | ECLI:NL:TNORAMS:2017:15 |
| Uitspraak 23 | ECLI:NL:GHAMS:2018:166 |
| Uitspraak 24 | ECLI:NL:GHSHE:2018:344 |
| Uitspraak 25 | ECLI:NL:GHAMS:2018:1090 |
| Uitspraak 26 | ECLI:NL:RBOVE:2018:3066 |
| Uitspraak 27 | ECLI:NL:TNORARL:2018:25 |
| Uitspraak 28 | ECLI:NL:GHAMS:2019:800 |

### Uitleg en legenda topics

#### Tuchtrechtelijk of civielrechtelijk:

In hoofdstuk zes van dit onderzoeksrapport is aangegeven dat een beroepsfout van de notaris beoordeeld kan worden door de tuchtrechter en/of de civiele rechter. Bij dit topic wordt gekeken welke rechter de uitspraak heeft gedaan.

Legenda:

|  |  |
| --- | --- |
| **In schema** | **Uitleg** |
| Civielrechtelijk | Het is een civielrechtelijke uitspraak. |
| Tuchtrechtelijk | Het is een tuchtrechtrechtelijke uitspraak. |
| Rechtbank | Het is een uitspraak van de rechtbank. |
| Gerechtshof | Het is een uitspraak van het gerechtshof (kan ook tuchtrechtelijk zijn). |
| Hoge Raad | Het is een uitspraak van de Hoge Raad. |
| Kamer Notariaat | Het is een uitspraak van de kamer voor het notariaat. |

#### Rechtsgebied:

De drie rechtsgebieden van het notariaat zijn: goederenrecht (onroerend goed), ondernemingsrecht en personen- en familierecht. Aan de hand van dit topic kan vastgesteld worden in welk rechtsgebied de problematiek rondom de zorgplicht het meeste voorkomt.

Legenda:

|  |  |
| --- | --- |
| **In Schema** | **Uitleg** |
| Onroerend goed | De handeling van de notaris behoorde tot het rechtsgebied goederenrecht. Specifiek het recht betreffende onroerende goederen. |
| Onroerend goed | De handeling van de notaris behoorde tot het rechtsgebied ondernemingsrecht. |
| Personen- en familierecht | De handeling van de notaris behoorde tot het rechtsgebied personen-en familierecht. |
| Niet bekend | Het rechtsgebied blijkt niet uit de uitspraak. |

#### Tuchtrechtelijke uitspraak:

In hoofdstuk zes van dit onderzoeksrapport staat aangegeven dat een tuchtrechtelijke uitspraak niet leidend is voor de civiele rechter. Bij dit topic wordt gekeken of de tuchtrechter een uitspraak heeft gedaan. Aan de hand van dit topic kan vastgesteld worden of in de praktijk de civiele rechter de tuchtrechter volgt.

Legenda:

|  |  |
| --- | --- |
| **In schema** | **Uitleg** |
| Niet bekend | Niet in uitspraak aangegeven. |
| Niet van toepassing | Niet van toepassing omdat het een tuchtrechtelijke uitspraak betreft. |
| Tuchtrechtelijke uitspraak | Er is een tuchtrechtelijke uitspraak. |
| Klacht ongegrond | Klacht is ongegrond. |
| Klacht gegrond | Klacht is gegrond. |

#### Relatie tot cliënt:

Bij dit topic wordt gekeken wat voor soort relatie er bestaat tussen de cliënt en de derde. De opdrachtgever wil weten of de relatie ook een rol kan spelen bij het ontstaan van een zorgplicht.

Legenda:

|  |  |
| --- | --- |
| **In schema** | **Uitleg** |
| Concreet recht | De derde heeft een concreet recht welke geschonden wordt door de van de cliënt verlangde handeling. Met een concreet recht wordt een recht uit een overeenkomst of akte bedoeld. Een voorbeeld hiervan is een voorkeursrecht van koop of een aanbiedingsplicht. |
| Familie | De derde is familie van de cliënt. |
| Overig | De derde heeft geen concreet recht en is geen familie. |

#### Aanleiding van het geschil

Bij dit topic wordt er gekeken welke bijzondere omstandigheden er meespeelden bij de vaststelling van de zorgplicht of de beoordeling van de ministerieplicht.

#### Vastelling zorgplicht:

In hoofdstuk vijf van dit onderzoeksrapport is aangegeven dat de zorgplicht jegens derden voor het eerste in de THB-arresten is aangenomen. In deze arresten is een algemene zorgplicht vastgesteld. Ook het Novitaris-arrest kan worden gebruikt om de zorgplicht jegens derden vast te stellen. Daarnaast is onder paragraaf drie van het voornoemde hoofdstuk aangegeven dat de kring van derden aan de hand van de kenbaarheid, de voorzienbaarheid en omvang van de schade, het opgewekte vertrouwen en de hoedanigheid van de notaris kan worden vastgesteld. Bij dit topic wordt gekeken of de rechter de THB-arresten, het Novitaris-arrest en/of de factoren gebruikt om de zorgplicht vast te stellen.

Legenda:

|  |  |
| --- | --- |
| **In schema** | **Uitleg** |
| THB-arresten | De rechter gebruikt de THB-arresten om de eventuele zorgplicht vast te stellen. |
| Novitaris-arrest | De rechter gebruikt het Novitaris-arrest de eventuele zorgplicht vast te stellen. |
| Factoren | De rechter toetst het bestaan van de zorgplicht aan de kenbaarheid, de voorzienbaarheid en omvang van de schade, het opgewekte vertrouwen en de hoedanigheid van de notaris. |
| Niet bekend | Uit de uitspraak blijkt niet welke richtlijn de rechter gebruikt om de eventuele zorgplicht vast te stellen. |

#### Zorgplicht:

In hoofdstuk vijf, paragraaf drie van dit onderzoeksrapport is aangegeven dat het voor de notaris niet duidelijk is in welke gevallen hij een zorgplicht heeft voor de belangen van derden. Bij dit topic wordt gekeken of de notaris een zorgplicht had jegens de derden.

#### Overweging van de rechter:

Bij dit topic wordt gekeken wat de overweging van de rechter was bij de vaststelling van de zorgplicht of de beoordeling van de ministerieplicht. Aan de hand van dit topic kan worden vastgesteld in welke omstandigheden de notaris rekening moet houden met de belangen van derden. Ook wordt er gekeken waar de notaris op moet letten bij de beoordeling of hij zijn dienst moet weigeren.

#### Toetsingskader:

Bij dit topic wordt gekeken welk toetsingskader de rechter gebruikt om te bepalen of de notaris zijn ministerie had moeten verlenen of zijn dienst had moeten weigeren. Aan de hand van dit topic kan worden vastgesteld of de rechters de maatstaf uit het Novitaris-arrest toepassen of dat ze er vanaf wijken.

# Bijlage 2 Jurisprudentieonderzoek schema 1

| Jurisprudentieonderzoek  *Deel 1* | Tuchtrechtelijk of civielrechtelijk | Rechts-gebied | Tuchtrechtelijke uitspraak | Relatie tot cliënt | Aanleiding van het geschil |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Uitspraak 1 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | De notaris heeft een transportakte gepasseerd, terwijl er nog een erfdienstbaarheid gevestigd moest worden door de oude eigenaar ten bate van eisers. De nieuwe eigenaar weigert de erfdienstbaarheid te vestigen. Eisers zijn van mening dat de notaris zijn ministerie niet had mogen verlenen. |
| Uitspraak 2 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Familie | De notaris heeft een derde hypotheek gevestigd, terwijl er sprake was van een bezwaringsverbod. Er was geen schriftelijke toestemming van de tweede hypotheekhouder. Het bezwaringsverbond was opgenomen met het oog op het voorkeursrecht wat eiser (tweede hypotheekhouder) op het pand had. |
| Uitspraak 3 | Tuchtrechtelijk  Kamer Notariaat | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | De notaris heeft een transportakte gepasseerd, hierdoor is een voorkeursrecht van een derde geschonden. De mogelijke voorkeursgerechtigde heeft een klacht ingediend bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer). |
| Uitspraak 4 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Drie kinderen hadden een vorderingsrecht op moeder verzekerd met een hypotheekrecht op een appartement. De hypotheekrechten waren gelijk in rang.  Na overlijden van moeder en verkoop van het appartement heeft de notaris zonder toestemming van eiseres aan twee andere hypotheekhouders ieder een bedrag van € 67.300,00 uitgekeerd en aan eiseres een aanzienlijk lager bedrag. |
| Uitspraak 5 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Ondernemings-recht | Tuchtrechtelijke uitspraak/ oordeel niet bekend | Overig. De derden zijn de stille vennoten in een commanditaire vennootschap. | De notaris heeft ambtsverrichtingen gepleegd waar derden bij betrokken waren. Het ging om de redactie van oprichtingsaktes en statuten van vennootschappen en de stichting. De onjuiste uitvoering van deze adviserende taak heeft geleid tot schade bij derden. |
| Uitspraak 6 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Overig. Cliënt was een ondernemer die bij Woningborg (de derde) was aangesloten. | De notaris heeft bij het uitvoeren van een kortingsregeling geen, althans onvoldoende rekening gehouden met de belangen van Woningborg (eiser). De notaris had volgens eiser het kortingspercentage over zowel de grondprijs als de aanneemsom moeten berekenen. In dat geval had Woningborg een geringer financieel risico gelopen. Door een faillissement heeft Woningborg schade opgelopen |
| Uitspraak 7 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Op een bedrijfspand waren twee hypotheekrechten gevestigd. In beide hypotheekakten was door een notaris een bezwaringsverbond opgenomen.  Door een andere notaris (de notaris in kwestie) zijn vijf hypotheekrechten gevestigd op het bedrijfspand. Er was geen schriftelijke toestemming van de eerste en tweede hypotheekhouders (appellanten).  Door de vestiging van de overige hypotheken hebben de eerste en tweede hypotheekhouder het bedrijfspand (wat vrij van beslag en hypotheek moest zijn) niet kunnen leveren. De latere (de derde tot en met de vijfde hypotheekhouder) hypotheekhouders weigerde toestemming te geven voor het royement. De zesde en zevende zijn niet bij het geschil betrokken. |
| Uitspraak 8 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Dit arrest is verwant aan het voorgaande arrest (Uitspraak 7). In deze zaak was de appellant de vierde hypotheekhouder die van rang is gewisseld met de derde hypotheekhouder.  De rangwissel was ongeldig. Na faillissement en verkoop van het pand heeft er aan appellant geen uitkering plaatsgevonden door onvoldoende opbrengst.  Volgens appellant heeft de notaris onrechtmatig jegens hem gehandeld door geen toestemming te vragen aan de eerste en tweede hypotheekhouder voor het vestigen van het hypotheekrecht van appellant. |
| Uitspraak 9 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Dit arrest is verwant aan de voorgaande arresten (Uitspraak 7, Uitspraak 8). In deze zaak waren appellanten gezamenlijk de vijfde hypotheekhouder die van rang waren gewisseld waardoor zij vierde hypotheekhouder waren.  Ook deze rangwissel was ongeldig. Na faillissement en verkoop van het pand heeft er aan appellanten geen uitkering plaatsgevonden door onvoldoende opbrengst.  Volgens appellanten heeft de notaris onrechtmatig jegens hen gehandeld door geen toestemming te vragen aan de eerste en tweede hypotheekhouder voor het vestigen van het hypotheekrecht van appellanten. |
| Uitspraak 10 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed/  Personen en familie-recht | Tuchtrechtelijk uitspraak/ klacht gegrond | Familie | Vader heeft vier kinderen. Aan ieder van deze vier kinderen heeft hij een schenking op papier gedaan. Daarnaast stond er nog een vordering open uit de nalatenschap van moeder. Vader heeft geld geleend van twee kinderen en heeft ten bate van deze twee kinderen een recht van hypotheek gevestigd op zijn woning. Niet alleen de lening maar ook voor de schenking op papier en de vordering uit de nalatenschap van moeder werden bij het hypotheekrecht betrokken. Daarnaast zijn de andere twee kinderen in een uiterste wil onterft. Door de hypotheekakte hebben de twee geldverstrekkende kinderen een bevoorrechte positie verkregen ten opzichte van de andere twee kinderen. Nadat vader was overleden hebben de twee kinderen met het recht van hypotheek uitbetaling gekregen. De vorderingen van de overige twee kinderen (de appellant en zus) konden niet meer worden voldaan. |
| Uitspraak 11 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Tuchtrechtelijke uitspraak/ klacht gegrond | Overig. De derde heeft vorderingen overgenomen van cliënt en beweert zijn rechtsopvolger te zijn. | Eiser stelt schade te hebben geleden door een betrokkene die fraude heeft gepleegd en stelt de notaris hiervoor aansprakelijk. Zij vindt dat de notaris zijn zorgplicht heeft geschonden door bij de voor partij uitgevoerde werkzaamheden onvoldoende zorg te dragen voor de belangen van Bouwfonds. Daarbij geeft zij aan dat de notaris gegronde redenen had om aan de goede bedoelingen van de betrokkene te twijfelen. De notaris had zijn medewerking niet mogen verlenen. |
| Uitspraak 12 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Tuchtrechtelijke uitspraak/ klacht ongegrond | Overig. Cliënt was een hypotheekhouder die tot executie overging. De derden zijn de eigenaren van het goed waarop het hypotheekrecht gevestigd was. | De notaris heeft een opdracht van een hypotheekhouder gekregen om een executieveiling voor een woning te houden. De appellanten zijn de eigenaren van de woning en hebben meerdere pogingen gedaan om de veiling tegen te houden. Uiteindelijk hebben ze de veiling kunnen afhouden door het vereiste bedrag te betalen. Volgens de appellanten had de notaris de opdracht niet moeten aannemen. Appellanten stelden dat zij niet in verzuim waren, er fouten stonden in de hypotheekakte en er geen executoriale titel bestond. Daarnaast heeft de notaris volgens appellanten fouten gemaakt bij de uitvoering van de opdracht. De notaris zou ten onrechte werkzaamheden aan een medewerker hebben overgelaten. Ook zou de notaris niet genoeg onderzoek hebben gedaan naar het precieze bedrag. Hierdoor zouden appellanten schade hebben geleden |
| Uitspraak 13 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Ondernemingsrecht | Niet bekend | Overig. Cliënt is de vruchtgebruiker van de aandelen. De derden hebben het blooteigendom van de aandelen. | Een B.V. heeft twee aandeelhouders. Aandeelhouder 1 heeft 85% van de aandelen. Aandeelhouder 2 heeft 15% van de aandelen. Aandeelhouder 1 overlijdt en zijn aandelen gaan naar zijn twee kinderen. De weduwe van aandeelhouder 1 krijgt het vruchtgebruik (met stemrecht) over de aandelen van de twee kinderen. De twee kinderen zijn de blooteigenaren van de aandelen. Aandeelhouder 2 en de weduwe van aandeelhouder 1 besluiten de B.V. te splitsen. De notaris krijgt de opdracht om een splitsingsakte op te stellen, maar weigert om de akte te passeren. |
| Uitspraak 14 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend  goed | Niet bekend | Concreet recht | Gedaagde heeft een woning gekocht van A en bij de levering een voorkeursrecht van koop verleend. Gedaagde heeft de woning aan eisers verkocht en daarbij medegedeeld dat de voorkeursgerechtigden geen gebruik wilden maken van hun voorkeursrecht. Later meldt een van de voorkeursgerechtigde zich alsnog bij gedaagde met de mededeling dat hij gebruik wenst te maken van het voorkeursrecht. De notaris weigert hierdoor mee te werken aan het verlijden van de transportakte. Door de notaris is aangevoerd dat hij geen ministerie wil verlenen vanwege de mogelijke wanprestatie door verkoper ten opzichte van de voorkeursgerechtigden. Hij heeft in dat verband benadrukt dat er een verschil zit in de tuchtrechtelijk en civielrechtelijk beoordeling. Ook heeft hij erop gewezen dat tuchtrechtelijk in dit soort zaken een strikte lijn wordt gehanteerd, die niet overeenstemt met de ruimere civielrechtelijke beoordeling. Eisers willen via de voorzieningenrechter afdwingen dat de notaris zijn medewerking verleend aan het verlijden van de akte. |
| Uitspraak 15 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Een overheidsinstantie (eiser) heeft een perceel gekocht van de heer X en mevrouw Y. In de leveringsakte was een aanbiedingsplicht opgenomen. Eiser heeft een aantal jaren later het perceel weer verder verkocht aan mevrouw Z. De heer X meldde zich hierna met de aanbiedingsplicht. Eiser heeft de heer X een aanbod gedaan. Daarna zijn zij in overleg getreden over de voorwaarde van de koop, maar zijn het hier niet over eens geworden. Eiser heeft toen de notaris de opdracht gegeven om de transportakte te verlijden. De notaris heeft om een gelegaliseerde afstandsverklaring van de heer X gevraagd, maar eiser heeft deze niet kunnen bemachtigen. In reactie hierop heeft de notaris zijn dienst geweigerd. |
| Uitspraak 16 | Civielrechtelijk  Hoge Raad | Onroerend goed | Niet bekend | Familie | De notaris is in cassatie gegaan bij de Hoge Raad tegen de uitspraak van het hof (hiervoor behandeld: Uitspraak 10). Het hof zou o.a. de maatstaf uit het Novitaris-arrest ten onrechte hebben gebruikt. |
| Uitspraak 17 | Tuchtrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | De notaris is in hoger beroep gegaan bij het hof tegen een besluit van de kamer van het notariaat.  Klaagster had ter zekerheid van een nakoming van een verplichting een hypotheekrecht laten vestigen (door een andere notaris dan de notaris in kwestie) op een registergoed. In de hypotheekakte was een bezwaringsverbod opgenomen. De notaris heeft later een tweede hypotheekrecht op het registergoed gevestigd. Er is geen schriftelijke toestemming aan klaagster gevraagd of aan klaagster doorgegeven dat er een tweede hypotheek gevestigd zou worden. De notaris heeft van de kamer een waarschuwing opgelegd gekregen en is hiertegen in hoger beroep gegaan. |
| Uitspraak 18 | Tuchtrechtelijk  Gerechtshof | Ondernemings-recht | Niet van toepassing | Overig. Bij een uitgifte van aandelen heeft de cliënt de aandelen betaald door geld te gebruiken van de derde. | De notaris is in hoger beroep gegaan tegen een uitspraak van de kamer voor het notariaat.  Een bestuurder van B.V.1 heeft een medewerker van de B.V de opdracht gegeven om €200.000 euro naar de derdengeldenrekening van de notaris over te maken. De vermelding bij de betaling was: voor diverse overeenkomsten. De bestuurder heeft toen met B.V.2, waarvan zij enig bestuurder was, aandelen aangekocht in B.V.3 en de notaris heeft toen de €200.000 euro overgemaakt naar de rekening van B.V.3. Hierna heeft B.V.2 haar aandelen verder verkocht en is het geld betaald aan B.V.2.  Hierna heeft B.V.1 een klacht ingediend bij de kamer. Klaagster is van mening dat de notaris er niet vanuit had mogen gaan dat het daadwerkelijk de bedoeling van klaagster was geweest om een bedrag van € 200.000,- aan het notariskantoor over te maken ter betaling voor B.V.2. De notaris had nader onderzoek moeten verrichten naar de geoorloofdheid van deze betaling. De notaris is van mening dat op grond van de gegeven omschrijving bij de overboeking hij er redelijkerwijs vanuit mocht gaan dat er werd gerefereerd aan de betaling voor B.V.2 voor de aankoop van de aandelen. Daarnaast had de notaris zijn medewerking aan de levering van de aandelen aan een nieuwe koper moeten weigeren op grond van artikel 21 lid 2 Wna. |
| Uitspraak 19 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Onroerend goed | Niet bekend | Overig. De derde had een pandrecht op een vordering. De cliënt heeft door een drie-partijen verrekening het pandrecht laten vervallen. | Eiser verwijt een notarisklerk (gedaagde) dat hij heeft nagelaten de notaris te informeren althans eiser te waarschuwen dat als gevolg van de overdracht van de woning aan de koper en de betaling van de koopprijs daarvoor, door middel van een drie-partijen verrekening het pandrecht van eiser op de vordering van betrokkene 1 teniet zou gaan. Gedaagde is opgetreden als gevolmachtigde voor één van de partijen bij de overdracht van de woning. De grondslag is dat gedaagde een zelfstandige onrechtmatige daad zou hebben begaan door de notaris (en eiser) niet te waarschuwen voor het risico van het tenietgaan van het pandrecht |
| Uitspraak 20 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Niet bekend | Tuchtrechtelijke uitspraak/ klacht ongegrond | Overig. De derden zijn eventuele schuldeisers van cliënt. | Een cliënt weigerde een declaratie te betalen waarop de notaris naar de rechter stapte. De cliënt heeft in reconventie een vordering tot schadevergoeding geëist van de notaris. Volgens cliënt was er sprake van dienstweigering. Ook heeft de notaris zich onrechtmatig jegens de cliënt gedragen door te trachten hen een authentieke akte te doen ondertekenen waarvan de inhoud niet gelijk is aan de authentieke akte zoals die door cliënt verlangd werd. Hierdoor heeft de notaris niet gehandeld overeenkomstig haar zorgplicht en zoals het een goed notaris betaamd. De notaris had de verplichting om hem te wijzen op de gevolgen van de inhoud van de akte of de opdracht dienen te weigeren. |
| Uitspraak 21 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Personen en  Familie-recht | Niet bekend | Familie | Een man overlijdt en laat zijn zoon als enig erfgenaam achter. In zijn uiterste wil heeft hij voor zijn echtgenote bezwarende bepalingen opgenomen en zijn echtgenote onterft. Echtgenote heeft de uiterste wil door de rechter buiten werking laten stellen. Zij eist nu een schadevergoeding van de notaris voor de gemaakte kosten. Zij stelt dat de notaris de uiterste wil niet in deze vorm niet had mogen passeren. De uiterste wil zou in strijd zijn met het recht, de openbare orde en de goede zeden en heeft grote invloed gehad op het dagelijks leven en financiële positie van eiseres en haar zoon. Ook waren er volgens de echtgenote sterke aanwijzingen dat de erflater ten tijde van het verlijden van de akte wilsonbekwaam was. |
| Uitspraak 22 | Tuchtrechtelijk  Kamer Notariaat | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | Een hypotheekhouder heeft besloten om tot uitwinning van haar hypotheekrecht op een perceel over te gaan. Klagers zijn in overleg getreden met de hypotheekhouder over de verkoop van het perceel en hebben daartoe een Letter of intent getekend. De hypotheekhouder is daarna een executieveiling gestart. Klagers hebben geboden op het perceel, maar er was een hoger bod van een andere partij. De hypotheekhouder heeft toen met de andere partij een koopovereenkomst gesloten waar de notaris als gevolmachtigde is opgetreden. Klagers hebben de notaris gewezen op het feit dat de notaris mee zou werken aan een wanprestatie. De notaris heeft na aandringen van de partijen en een uitspraak van de voorzieningenrechter de transportakte getekend. |
| Uitspraak 23 | Tuchtrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | Dit is het hoger beroep van de hiervoor behandelde tuchtrechtelijke uitspraak (hiervoor behandeld: Uitspraak 22)  Klagers zijn in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak van de kamer. |
| Uitspraak 24 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Tuchtrechtelijke uitspraak/ klacht ongegrond | Overig. Cliënt had een recht van hypotheek op een woning. De derden zijn door erfopvolging eigenaar geworden van de woning. | Moeder had een woning waarop een hypotheekrecht rustte van een vennootschap. Moeder overlijdt en haar kinderen (appellanten) erven de woning. De vennootschap heeft de appellanten gesommeerd de achterstallige hypotheekbetalingen te voldoen. Dit hebben zij niet gedaan waarna de vennootschap de notaris de opdracht heeft gegeven om over te gaan tot executieverkoop van de woning. Volgens de appellanten heeft de notaris onrechtmatig jegens hen gehandeld omdat de executieverkoop nooit plaats had mogen vinden. Appellanten gaven aan dat de hypotheekakte door de vennootschap vervalst was. |
| Uitspraak 25 | Civielrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet bekend | Concreet recht | Het Hof heeft in een tussenarrest (Hiervoor behandeld: Uitspraak 7) vastgesteld dat de notaris een beroepsfout heeft gemaakt door de hypotheken te vestigen terwijl er sprake was van een bezwaringsverbod. De notaris (appellant) heeft een incidentele vordering opgenomen in een antwoordakte. De tweede hypotheekhouder (geïntimideerde) heeft daarop geantwoord en geconcludeerd tot afwijzing van de incidentele vordering. Partijen hebben verzocht arrest te wijzen na incident.  De notaris heeft zich op het standpunt gesteld dat het hof in zijn tussenarrest de betekenis van het Novitaris-arrest voor deze casus heeft miskend. Of de beoogde hypotheeknemers zouden hebben overlegd, had geen verschil had gemaakt voor het verlijden van de aktes. Uit dat overleg was dan immers slechts gebleken dat de tweede hypotheekhouder geen sterker recht had dan de beoogde hypotheekhouders, terwijl van onrechtmatig handelen jegens de tweede hypotheekhouder door vestiging van de nieuwe hypotheekrechten geen sprake was. Aan de door de Hoge Raad in het Novitaris-arrest geformuleerde voorwaarden voor het moeten weigeren van zijn ministerie was niet voldaan. De enkele omstandigheid dat aldus gebruik gemaakt werd van de wanprestatie van de eigenaar van het pand jegens de tweede hypotheekhouder is daartoe immers onvoldoende.  Dat betekent, dat ook als dat overleg wel zou hebben plaatsgehad de notaris vanwege zijn ministerieplicht de aktes had moeten verlijden. |
| Uitspraak 26 | Civielrechtelijk  Rechtbank | Ondernemings-recht | Niet bekend | Overig. Via een onderhandse akte werd een merknaam overgedragen aan cliënt (een BV). De derde is de eigenaar van de BV. | De notaris heeft een notariële akte gepasseerd. In deze akte stelt de notaris dat zij een onderhandse akte in bewaring neemt en aan de notariële akte vast heeft gehecht. De overeenkomst betrof o.a. de overdracht van een merknaam van B.V.1 naar een B.V.2 waar eiser directeur van was. Achteraf bleek dat het merkrecht niet op de naam van de overdragende B.V.1 stond. Hierdoor was B.V.1 niet bevoegd om over het merkenrecht te beschikken en is het merkenrecht niet rechtsgeldig overgedragen aan B.V.2.  Eiser heeft zich op het standpunt gesteld dat zij schade heeft geleden doordat de notaris in de notariële akte een verkeerde partijnaam heeft opgenomen, dat hij ten onrechte heeft nagelaten de inhoud van de in bewaring gegeven overeenkomst te controleren, meer in het bijzonder de omstandigheid op wiens naam het merkrecht stond, alsmede dat hij heeft nagelaten te controleren of wel aan de overdrachtsvereisten van een auteursrecht was voldaan. Zij heeft haar vorderingen gebaseerd op zowel de toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van opdracht, als het handelen in strijd met de op de notaris rustende zorgplicht. |
| Uitspraak 27 | Tuchtrechtelijk  Kamer Notariaat | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | Klager vertegenwoordigt de belangen van diverse leden van familie X. Familie X heeft grond in eigendom overgedragen aan Y. In die akte waren een aantal bijzondere bepalingen opgenomen, waaronder een terugleverplicht. De plicht bestond onder de in de akte genoemde omstandigheden. De grond die Y van X heeft gekocht is middels een akte van toedeling kavelruil, gepasseerd ten overstaan van de notaris, toebedeeld aan CV. Klager is van mening dat de notaris meer onderzoek had moeten verrichten en de notaris had eerst bij X had moeten nagaan of alle verplichtingen voortvloeiend uit de transportakte waren vervuld. |
| Uitspraak 28 | Tuchtrechtelijk  Gerechtshof | Onroerend goed | Niet van toepassing | Concreet recht | Dit is het hoger beroep van de hiervoor behandelde tuchtrechtelijke uitspraak (uitspraak 27) |

# Bijlage 3 Jurisprudentieonderzoek schema 2

| Jurisprudentieonderzoek  *Deel 2* | Vaststelling zorgplicht | Zorgplicht | Overweging van de rechter | Toetsingskader |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Uitspraak 1 | THB-arresten. | Er is geen zorgplicht. De zorgplicht van de notaris strekt niet zover dat de notaris in dit geval zijn ministerie had dienen op te schorten. De notaris heeft voldaan aan hetgeen van een redelijk en zorgvuldig handelend notaris in de gegeven omstandigheden mag worden verwacht. | De rechter overwoog hierbij dat het een obligatoire overeenkomst betrof tussen eisers en de oude eigenaar. Aan deze overeenkomst is meer dan een half jaar geen uitvoering gegeven. Daarnaast drongen de verkoper en de koper bij de notaris aan op de spoedige doorgang van het transport. |  |
| Uitspraak 2 | THB-arresten. | De notaris heeft zijn zorgplicht jegens de derde geschonden. Door het verlijden van de hypotheekakte was er sprake van een rechtstreekse aantasting van de belangen van de derde. Hierdoor heeft de notaris niet gehandeld zoals van een zorgvuldig handelend notaris mag worden verwacht. | De rechter overwoog daarbij dat de notaris de eerdere akten heeft gepasseerd waarbij het voorkeursrecht is gevestigd en waarbij het bezwaringsverbod is opgenomen. Hij was zich er dus van bewust dat er instemming nodig was van de tweede hypotheekhouder. Hij had om bewijs van de toestemming moeten vragen en zonder dit bewijs had hij zijn ministerie moeten opschorten. |  |
| Uitspraak 3 | Niet bekend. | De kamer oordeelde dat de notaris zijn zorgplicht jegens klaagster niet heeft geschonden. | Volgens de kamer waren er onvoldoende bewijzen om vast te stellen dat de notaris met het in de akte vastgelegde voorkeursrecht bekend was. De notaris heeft niet bewust geen rekening gehouden met de belangen van klaagster. |  |
| Uitspraak 4 | THB-arresten. | De notaris heeft bij een transportakte een zorgplicht jegens de betrokken hypotheekhouders. Het nalaten van de notaris om uitdrukkelijk te informeren naar de instemming en de voorwaarden waaronder die instemming zou worden gegeven is in strijd met de zorg die van een redelijk handelend en redelijk bekwame notaris onder de gegeven omstandigheden jegens eiseres mag worden verwacht. | De rechter overwoog daarbij dat de notaris voorafgaande aan het royement bij de hypotheekhouder diende te informeren of zij instemde met het royement en/of onder welke voorwaarden zij instemde met royement van de op het pand rustende hypotheekrecht. Het feit dat de notaris dit niet heeft gedaan leidde tot de schending van de zorgplicht. |  |
| Uitspraak 5 | THB-arresten/ Factoren. | De rechtbank oordeelde dat de stille vennoten aangemerkt konden worden als bij de ambtsverrichtingen betrokken, waardoor de zorgplicht van de notaris zich tot de stille vennoten en daarbij onmiddellijk belanghebbende derden uitstrekte. | De rechter overwoog daarbij dat er voldaan was aan de vereisten om als bij de ambtsverrichtingen betrokken aangemerkt te worden. Er was voldaan aan het kenbaarheidsvereiste: De notaris wist dat er een risico bestond voor de stille vennoten. Ook was er voldaan aan het voorzienbaarheidsvereiste: Een redelijk deskundige notaris behoort bij dit laatste te voorzien welk risico de stille vennoten liepen. Tot slot werd ook getoetst of er sprake was van opgewekt vertrouwen. Bij andere partijen was het vertrouwen gewekt dat de notaris zich ook de belangen van de stille vennoten aantrok. |  |
| Uitspraak 6 | THB-arresten/ Factoren. | De rechtbank oordeelde dat door de wijze waarop hij uitvoering heeft gegeven aan de kortingsregeling zijn zorgplicht heeft geschonden. | De rechter overwoog daarbij dat de notaris bekend was met het feit dat Woningborg betrokken was bij de koop/aanneemovereenkomsten en daarmee bij de uitwerking van de kortingsregeling. Het was voor de notaris voorzienbaar dat het ten laste brengen van de korting op enkel de aanneemsom schade kon veroorzaken bij Woningborg. Ook had de notaris Woningborg op de hoogte kunnen stellen van de uitwerking van de kortingsregeling, wat hij niet heeft gedaan.  Daarnaast moet de notaris gelet op zijn zorgplicht niet klakkeloos uitvoering geven aan de opdrachten van zijn cliënten, maar steeds de belangen van alle (voor hem kenbare) betrokkenen in het oog houden. Dat geldt in het bijzonder voor de uitwerking van de kortingsregeling nu deze was opgedragen aan de notaris. |  |
| Uitspraak 7 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | De zorgplicht van de notaris jegens de hypotheekhouders is geschonden. Het hof heeft vastgesteld dat de notaris een beroepsfout heeft gemaakt door de akten van hypotheek te verlijden zonder met de latere hypotheekhouders te spreken over de toestemming van de eerste en tweede hypotheekhouders. | Het hof overwoog hierbij dat de notaris wist dat er sprake was een bezwaringsverbod. Ondanks het feit dat hij de aktes niet zelf had verleden, neemt het niet weg dat de notaris er in redelijkheid vanuit moest gaan dat daarin een bezwaringsverbod voorkwam. Zeker aangezien hij zelf heeft erkend dat een dergelijk verbod destijds zeer gebruikelijk was en hijzelf bezwaringsverboden in latere hypotheekakten opnam.  De notaris had met de latere hypotheekhouders moeten bespreken of de eerste en tweede hypotheekhouders op de hoogte waren en toestemming hadden gegeven. Ook heeft de notaris de latere hypotheeknemers niet gevraagd om toestemming van de eerste en tweede hypotheekhouders te vragen. Tot slot is het aannemelijk dat de eerste en tweede hypotheekhouders de toestemming zouden hebben geweigerd. | Het hof gebruikt de maatstaf uit het Novitaris-arrest als toetsingskader. Op grond van deze maatstaf had de notaris volgens het hof zijn dienst moeten weigeren. |
| Uitspraak 8 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | Er was geen sprake van een schending van de zorgplicht. Het hof is van oordeel dat de notaris in dit opzicht geen onrechtmatige daad jegens appellant heeft gepleegd. De belangen van appellant werden niet geschaad. | Het hof overwoog hierbij dat het bezwaringsverbond obligatoir is van karakter. Het vestigen van een rechtsgeldige opvolgende hypotheek is hierdoor mogelijk. De eigenaar van het bedrijfspand had de verplichting jegens de eerste en tweede hypotheekhouder om hen om toestemming te vragen. Het was dan ook aan de eigenaar van het bedrijfspand om een keuze te maken of hij zijn verplichtingen zou nakomen. De eigenaar van het pand had appellant moeten waarschuwen, niet de notaris.  Daarnaast zijn er geen bijzondere omstandigheden waardoor deze situatie wel onrechtmatig zou zijn voor appellant. Dat de notaris appellant niet heeft gewaarschuwd kan hem niet worden tegengeworpen. Dat hij geacht moest worden te weten van het bezwaringsverbod brengt nog niet mee dat hij appellant moest waarschuwen. Appellant heeft immers in deze situatie een zekerheidsrecht verkregen dat hij anders niet had. | Het hof gebruikt de maatstaf uit het Novitaris-arrest als toetsingskader. Het hof oordeelde dat de notaris geen wanprestatie en/of onrechtmatige daad jegens appellant gepleegd. Het belang van appellant werd gediend met de ministerieverlening. |
| Uitspraak 9 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | Er was geen sprake van een schending van de zorgplicht. Het hof is van oordeel dat de notaris in dit opzicht geen onrechtmatige daad jegens appellanten heeft gepleegd. De belangen van appellanten werden niet schaadt. | Ook hier wees het hof de stelling van appalanten af op grond van de bij uitspraak 8 onder *overweging van de rechter* genoemde gronden. | Het hof gebruikt de maatstaf uit het Novitaris-arrest als toetsingskader. Het hof oordeelde dat de notaris geen wanprestatie en/of onrechtmatige daad jegens appellanten gepleegd. De belangen van appellanten werden gediend met de ministerieverlening. |
| Uitspraak 10 | Novitaris-arrest. | Met betrekking tot de uiterste wil heeft de notaris niet onrechtmatig gehandeld en dus niet zijn zorgplicht geschonden. Het hof gaf daarbij aan dat het vader vrij staat zijn kinderen te onterven en dat daarin geen grond kan bestaan voor dienstweigering.  Met betrekking tot de hypotheekakte heeft de notaris onrechtmatig gehandeld jegens de appellant en de zus. De notaris heeft zijn zorgplicht geschonden. Hij had zijn dienst moeten weigeren. | De hof overwoog daarbij dat de notaris mee dient te werken aan het verlijden van de hypotheekakte, tenzij de beoogde verkrijger van het hypotheekrecht daarbij geen rechtmatig belang heeft. Daarvan is sprake voor zover de beoogd verkrijger onrechtmatig handelt jegens derden door bezwaring te verlangen.  Het hof was van oordeel dat de twee kinderen met een hypotheekrecht in de gegeven omstandigheden niet onrechtmatig hebben gehandeld door zekerheid te verlangen voor de geldleningen aan vader.  Het hof was echter wel van oordeel dat zij geen rechtmatig belang hadden bij het verlangen van een recht van hypotheek voor de overige vorderingen die zij op vader hadden en dat zij dusdoende jegens hun broer en zus hebben gehandeld in strijd met hetgeen in de gegeven omstandigheden in het maatschappelijk verkeer betaamt. Het hof overwoog daartoe als volgt. Zij hebben dit recht van hypotheek verlangd ten behoeve van zichzelf en niet ook ten behoeve van hun broer en zus, terwijl op dat moment alle vier de kinderen voor deze vorderingen gelijke mogelijkheden tot verhaal hadden. Gelet op de omvang van het vermogen van vader en zijn zeer hoge leeftijd bestond het concrete gevaar dat appellant en zus hun vorderingen niet op de nalatenschap zouden kunnen verhalen, terwijl de andere twee kinderen betaling daarvan geheel of deels door het recht van hypotheek gewaarborgd wisten. Dat gevaar heeft zich ook verwezenlijkt. Blijkens bepaalde stukken wist de notaris van dit gevaar; hij heeft vader en de kinderen hier een en andermaal op gewezen. | Het hof gebruikt de maatstaf uit het Novitaris-arrest als toetsingskader. Ten aanzien van de uiterste wil heeft het hof geoordeeld dat het vader vrij staat zijn kinderen te onterven, dit kan geen grond zijn voor dienstweigering. Ten aanzien van het verlijden van de hypotheekakte had de notaris zijn dienst moeten weigeren. De zussen hadden geen rechtmatig belang bij het verlangen van een recht van hypotheek voor de overige vorderingen, wat een reden is om dienst te weigeren. Door mee te werken heeft de notaris onrechtmatig gehandeld jegens appellanten. |
| Uitspraak 11 | THB-arresten. | Er is geen sprake van een schending van de zorgplicht. | De rechter overwoog daarbij dat eiser heeft nagelaten nader te concretiseren en te onderbouwen op welk moment de notaris voldoende wetenschap ter zake van het dubieuze karakter van de transacties moet hebben gehad om, gegeven de op hem rustende notariële zorgplicht, anders te handelen dan hij heeft gedaan. Eiser heeft ook niet geconcretiseerd welk verwijt de notaris nu precies wordt gemaakt. Eiser heeft zijn stelling onvoldoende onderbouwd om het causaal verband tussen het gemaakte verwijt en de geleden schade te kunnen vaststellen. De rechter kan op grond van voorstaande het causaal verband niet aannemen.  De rechtbank acht het daarbij aannemelijk dat de fraude ook zonder tussenkomst van de notaris zou zijn uitgevoerd en voortgezet, zodat ook dan de schade zou zijn geleden. |  |
| Uitspraak 12 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | Het hof oordeelde dat er geen gegronde redenen bestonden om de van haar door ING gevraagde dienstverlening te weigeren of op te schorten.  De notaris heeft, naar het oordeel van het hof, als professioneel handelend beroepsoefenaar de zorg van een redelijk bekwaam en redelijk handelend opdrachtnemer betoond bij de uitvoering van de aan haar gegeven opdracht door ING. | Ten aanzien van het aannemen van de opdracht overwoog het hof dat de vordering van ING opeisbaar is geworden. Appellanten zijn in gebreke gesteld maar hebben niet gereageerd, zodat aangenomen moet worden dat appellanten in verzuim waren.  Voor zover appellanten stellen dat de notaris onrechtmatig heeft gehandeld doordat er fouten in de hypotheekakte stonden, oordeelt het hof dat de hypotheekakte niet door de notaris is opgesteld en eventuele fouten daarin daarom niet aan de notaris kunnen worden toegerekend. Het hof voegt daaraan toe dat gesteld noch gebleken is dat appellanten van de door hen gestelde fouten enig nadeel hebben ondervonden. De hypotheekakte bood ING een executoriale titel met betrekking tot hetgeen zij op grond van het bankkrediet van appellanten te vorderen had. Op grond van artikel 3:268 lid 1 BW kwam ING het recht toe om, wanneer appellanten met de betaling in verzuim waren, de onroerende zaak (paraat) te executeren.  Ten aanzien van de fouten bij de uitvoering van de opdracht overwoog het hof dat het de notaris vrij staat om werkzaamheden over te laten aan een medewerker. Het hof merkte ook op dat de kamer deze klacht heeft verworpen, bij welke verwerping het hof zich derhalve aansluit. Het hof sluit zich aan bij hetgeen de kamer omtrent het bedrag heeft overwogen, te weten dat vaststond dat er een bedrag verschuldigd was, dat, ongeacht de vraag of de omvang van de vordering exact vaststond, de veiling doorgang kon vinden omdat de notaris er in ieder geval van uit mocht gaan dat de aflossing niet tijdig had plaatsgevonden. | Overeenkomstig het Novitaris-arrest stelt het hof dat het verlenen van ministerie kan leiden tot civielrechtelijk aansprakelijkheid jegens derden. Het hof oordeelde dat er geen gegronde reden bestonden om de gevraagde dienstverlening te weigeren of op te schorten. |
| Uitspraak 13 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat de notaris mee moet werken aan het verlijden van de splitsingsakte. De belangen van de derden (de blooteigenaren) worden niet geschaad. | De voorzieningenrechter overwoog daarbij dat de blooteigenaren hun bezwaren en vorderingen baseren op het feit dat zij met aandeelhouder 2 een overeenkomst hebben gesloten die in de weg staat aan de splitsing en de weduwe van aandeelhouder 1 zonder de vereiste toestemming van de blooteigenaren heeft ingestemd met de spliting. Echter, er zijn onvoldoende bewijzen dat er overeenstemming is bereikt over de/alle essentialia waaraan moet zijn voldaan om te kunnen spreken van een overeenkomst zoals door de blooteigenaren gesteld. Ook is aan de wijze waarop de vruchtgebruiker het stemrecht uitoefent geen beperkingen verbonden, behoudens voor zover zij daarmee de blooteigenaren moedwillig schade zou berokkenen of misbruik van haar recht/bevoegdheid zou maken, wat echter niet aannemelijk is geworden. | De notaris weigert zijn dienst te verlenen omdat er mogelijk sprake is van wanprestatie van de cliënt jegens derden. De voorzieningenrechter oordeelt dat de notaris zijn ministerie moet verlenen. Het Novitaris-arrest wordt niet als toetsingskader gebruikt. De rechter oordeelt dat er geen sprake is van wanprestatie. |
| Uitspraak 14 | Novitaris-arrest | De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat de notaris mee moet werken aan het verlijden van de transportakte. De enkele omstandigheid dat verkoper mogelijk door de levering aan eisers wanprestatie pleegt ten opzichte van de voorkeursgerechtigden, vormt in de gegeven omstandigheden dan ook onvoldoende grond voor de notaris om ministerie te weigeren. | De voorzieningenrechter overwoog hierbij dat slechts in het geval dat het belang van de verkrijger rechtens geen bescherming verdient, de notaris zijn ministerie moet weigeren. De voorkeursgerechtigde heeft pas na het sluiten van de koopovereenkomst aan verkoper laten weten (toch) aanspraak te willen maken op het voorkeursrecht. Eisers hadden door de koopovereenkomst een leveringsrecht dat op grond van het bepaalde in artikel 3:298 BW als ouder en daarmee als sterker recht moet worden aangemerkt. In het onderhavige geval is gesteld noch gebleken dat sprake is van enig onrechtmatig handelen door de eisers jegens de voorkeursgerechtigde. Eisers hebben onweersproken verklaard dat zij pas met verkoper in onderhandeling zijn getreden toen duidelijk werd dat er werd afgezien van het gebruikt van het voorkeursrecht. Deze onderhandeling heeft geleid tot de koopovereenkomst. | De voorzieningenrechter gebruikt het Novitaris-arrest om te toetsen of de notaris zijn ministerie moet verlenen. Overeenkomstig het Novitaris-arrest oordeelt de rechter dat hij zijn dienst moet verlenen. Het recht van levering van de eisers is als sterker recht aan te wijzen. |
| Uitspraak 15 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | De voorzieningenrechter ziet geen gegronde redenen voor de dienstweigering van de notaris en oordeelt dat de notaris zijn ministerie moet verlenen met betrekking tot de transportakte. | De voorzieningenrechter overwoog daarbij dat de notaris niet met zekerheid kan vaststellen dat eiser aan zijn aanbiedingsplicht heeft voldaan omdat hij zich dan tot de heer X moest richten (hetgeen op grond van de geheimhoudingsplicht niet is toegestaan). De van de notaris te vergen zorgvuldigheid gaat niet zo ver dat zij gehouden is om zich een zelfstandig oordeel te vormen over de vraag of eiser te kort is geschoten in de vervulling van zijn aanbiedingsplicht en om, indien dat het geval zou zijn, in afwijking van de in beginsel op haar rustende ministerieplicht haar medewerking aan het verlijden van de transportakte te weigeren. Door de notaris kan wel worden vastgesteld dat eiser het perceel daarna alsnog aan de heer X heeft aangeboden, maar dat de heer X daar niet op in is gegaan. Overigens heeft eiser naar voorshands oordeel met de overgelegde correspondentie wel aannemelijk gemaakt dat hij met het door hem gedane aanbod aan zijn aanbiedingsplicht heeft voldaan.  Verder kan worden vastgesteld dat de ontstane situatie met zich brengt dat vervreemding van het perceel aan mevrouw Z mogelijk een inbreuk op de rechten en belangen van de heer X oplevert, maar dat het weigeren van medewerking aan het transport een inbreuk op de rechten en belangen van mevrouw Z tot gevolg heeft. Die laatste rechten en belangen dienen ook in ogenschouw te worden genomen. Verder heeft te gelden dat er in dit geval geen sprake is van botsende rechten op levering als bedoeld in artikel 3:298 van het Burgerlijk Wetboek (BW), nu de aanbiedingsplicht nog niet maakt dat er sprake is van een recht op levering van de heer X als bedoeld in dat artikel. | De voorzieningenrechter gebruikt het Novitaris-arrest om te toetsen of de notaris zijn ministerie moet verlenen. Overeenkomstig het Novitaris-arrest oordeelt de rechter dat hij zijn dienst moet verlenen. De rechter geeft hierbij aan dat een aanbiedingsplicht niet als recht van levering aan te merken is, hierdoor is er geen sprake van botsende rechten op levering. |
| Uitspraak 16 | Novitaris-arrest. | De Hoge Raad wijst alle middelen van de notaris (eiser tot cassatie) af. Het hof heeft niet onjuist gehandeld door de maatstaf uit het Novitaris-arrest te gebruiken. | Niet van toepassing. | In cassatie werd betoogd dat het hof ten onrechte de maatstaven van het Novitaris-arrest heeft toegepast, nu sprake is van een andere situatie. De Hoge Raad oordeelde dat de rechtsklacht faalde. Deze maatstaven worden gezien als algemene norm ter zake van de medewerking van een notaris aan handelingen van zijn cliënt die de belangen van derden schaden. |
| Uitspraak 17 | Niet bekend. | Het hof is het eens met het oordeel van de kamer en acht de maatregel van waarschuwing passend. | Het hof (en de kamer) overwogen dat een notaris in beginsel reden voor dienstweigering heeft, indien hij ermee bekend is dat zijn dienstverlening een onrechtmatige daad jegens een derde of een tekortkoming jegens een derde in de nakoming van een verbintenis of een onrechtmatige daad jegens een derde door één of meer bij de transactie betrokken partijen tot gevolg heeft. Indien dienstweigering evenwel leidt tot schending van een rechtmatig belang van een bij de te verrichten rechtshandeling betrokken partij dat de notaris (ingevolge artikel 17 lid 1 Wna met de grootst mogelijke zorgvuldigheid) dient te behartigen, kan de notaris in verband daarmee tot de conclusie komen dat hij zijn medewerking desondanks dient te verlenen.  De kamer heeft de handelwijze van de notaris aan deze maatstaf getoetst en is hierbij tot het oordeel gekomen dat niet is gesteld of gebleken dat er sprake was van een situatie dat het weigeren van medewerking aan het vestigen van de tweede hypotheek schending van rechtmatige rechten en belangen van de tweede geldlener/tweede toekomstig hypotheekhouder tot gevolg zou hebben gehad. Er was geen rechtvaardiging om zijn ministerie wel te verlenen. De notaris had zijn dienst moeten weigeren. Het hof heeft kan zich verenigen met de beoordeling van de kamer. | Het hof gebruikt het toetsingskader uit een uitspraak van het hof van 24 mei 2011 om te bepalen of de notaris een beroepsfout heeft gemaakt door zijn ministerie te verlenen. De notaris had zijn dienst moeten weigeren. |
| Uitspraak 18 | Novitaris-arrest. | Het hof vernietigd de beslissing van de kamer. De klacht dat de notaris ten onrechte heeft nagelaten onderzoek te doen naar de betaling door klaagster is gegrond, maar het hof ziet geen aanleiding om een maatregel te verbinden aan de gegrondverklaring van de klacht. De notaris hoefde zijn medewerking met betrekking tot de levering van de aandelen niet te weigeren. | Met betrekking tot het onderzoek naar de betaling overwoog het hof het volgende:  De notaris had reden om bij klaagster navraag te doen naar de betaling, nu zij geen partij was bij deze transactie en er voor haar niets tegenover de betaling stond. Enkel aan de bestuurder vragen of het door klaagster gestorte bedrag van € 200.000,- bedoeld was voor de stortingsverplichting van B.V. 2. en zo ja, of dit in rekening-courant zou worden verrekend, was in dit verband niet voldoende. Door zijn handelwijze heeft de notaris de belangen van klaagster onvoldoende behartigd.  Met betrekking tot het meewerken aan de levering van de aandelen:  Gezien zijn ministerieplicht, was de notaris in beginsel gehouden de door partijen verlangde werkzaamheden te verrichten. De notaris heeft betwist dat hij ervan op de hoogte was dat de overboeking van € 200.000,- door klaagster in opdracht van de bestuurder ‘gestolen geld’ betrof en dat hij door klaagster op enig moment erop is gewezen dat dit het geval was. Gelet het Novitaris-arrest is het hof van oordeel dat ook indien de notaris, in de bij hem bestaande kennis over de inmiddels gerezen problemen tussen klaagster en bestuurder, rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat B.V.2 de kooprijs van € 200.000,- niet aan klaagster zou doorbetalen of met haar zou verrekenen en dus jegens klaagster wanprestatie zou plegen, heeft te gelden dat dit voor de notaris geen beletsel vormde om de levering van aandelen door B.V.2 aan de nieuwe koper mee te werken, zodat hij zijn diensten niet heeft hoeven weigeren. | Het hof gebruikte een onderdeel uit het Novitaris-arrest om te beoordelen of de wanprestatie tot dienstweigering diende te leiden. Het hof volgde het Novitaris-arrest dat het feit dat hij zou meewerken, geen beletsel vormde voor de levering van de aandelen, zodat hij zijn diensten niet heeft hoeven weigeren. |
| Uitspraak 19 | Niet bekend | De rechtbank heeft geoordeeld dat het tekort schieten van gedaagde als werknemer/notarisklerk een onrechtmatige daad jegens eiser oplevert. De notarisklerk had de notaris en eiser moeten inlichten over het feit dat het pandrecht teniet zou gaan. | De rechter overwoog hierbij dat de gedaagde wist dat de transactie waaraan hij zijn medewerking verleende als gevolg zou hebben dat het pandrecht teniet zou gaan. Ook heeft gedaagde de notaris niet ingelicht waardoor de notaris niet kon beoordelen of hij aan zijn ministerieplicht mocht voldoen. Naar het oordeel van de rechtbank bestond voor deze notaris voldoende aanleiding zijn ministerie te weigeren althans op te schorten op grond van de bij deze transactie betrokken belangen van eiser. De notariële zorgplicht zou hebben meegebracht dat de notaris vragen had gesteld over het rechtmatige belang van de koper als verkrijger nu de transactie ertoe leidt dat koper haar vordering betaald krijgt terwijl de hoger bevoorrechte vordering van eiser onbetaald blijft. Het staat vast dat gedaagde over deze wetenschap bezat omdat gedaagde als gevolmachtigde is opgetreden bij de levering en de verpandingsakte heeft voorbereid. |  |
| Uitspraak 20 | Novitaris-arrest. | De rechtbank heeft geoordeeld dat er geen sprake was van dienstweigering. De notaris heeft tot tweemaal toe de gelegenheid gegeven om te ondertekenen. Hiermee heeft de notaris voldaan aan de opdracht. Een cliënt kan een notaris niet dwingen om iets anders op te nemen dan zijn eigen waarnemingen.  De rechter heeft niet geoordeeld over de zorgplicht die de notaris eventueel zou hebben tegenover derden (schuldeisers). | De rechter overwoog hierbij dat de reden dat de notaris de akte heeft aangepast was omdat hij van cliënt geen opdracht heeft gekregen om de inhoud van de vaststelling en schuldbekentenis te beoordelen en daaromtrent dan ook niets wilde c.q. kon verklaren. De notaris wilde eventuele derden (schuldeisers) niet in het ongewisse laten over zijn rol als notaris bij het opstellen van de authentieke akte door de extra zin op te nemen. | De rechtbank gebruikt het Novitaris-arrest om de vraag te beantwoorden hoe een notaris om dient te gaan met de situatie waar mogelijke belangen van derden een rol spelen. Er waren voor de notaris geen feiten waaruit een beletsel kan worden afgeleid. De notaris heeft terecht aan zijn ministerie voldaan. |
| Uitspraak 21 | THB-arresten/ Novitaris-arrest. | De vordering wordt door de rechter afgewezen. Naar het oordeel van de rechter is niet komen vast te staan dat de notaris niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Er kan daarom niet worden geconcludeerd dat zij haar dienst had moeten weigeren. | De rechter overwoog daarbij dat de testeervrijheid een belangrijk uitgangspunt is van het erfrecht. Deze vrijheid dient zo veel mogelijk te worden gerespecteerd. De beperkingen die art. 4:44 en art. 4:45 lid 1 BW in het belang van de goede zeden en de openbare orde aan de testeervrijheid stellen, dienen restrictief te worden geïnterpreteerd. Het oordeel over de vraag of een bepaalde uiterste wilsbeschikking nietig is en/of in strijd is met de goede zeden of de openbare orde is primair voorbehouden aan de rechter. De notaris dient zich terughoudend op te stellen bij zijn beoordeling of hij in dit verband gehouden is zijn diensten te weigeren. Een erflater mag zijn echtgenote onterven en de vruchtgebruik bepalingen waren voor de notaris als zodanig geen gegronde reden om haar ministerieplicht te weigeren.  Ook heeft de notaris voldoende onderbouwd dat zij op grond van haar eigen waarneming heeft kunnen oordelen dat de erflater wilsbekwaam was. Zij heeft onweersproken aangevoerd dat zij meerdere, langdurige gesprekken met erflater heeft gevoerd en dat hij heel helder en consequent was in wat hij wilde. Zij had geen reden te twijfelen aan de wilsbekwaamheid van erflater. Daarentegen heeft echtgenote onvoldoende met stukken onderbouwd waaruit de conclusie kan worden getrokken dat erflater ten tijde van het opmaken van het testament wilsonbekwaam was. | Overeenkomstig het Novitaris-arrest stelt de rechter dat het verlenen van ministerie kan leiden tot civielrechtelijk aansprakelijkheid jegens derden. De notaris dient zich terughoudend op te stellen bij de beoordeling of hij gehouden is zijn diensten te weigeren als er sprake is van mogelijk nietige uiterste wil. Het is aan de rechter om te beoordelen of een uiterste wil niet is. |
| Uitspraak 22 | Novitaris-arrest. | De kamer heeft de klacht ongegrond verklaard. De notaris heeft geen beroepsfout gemaakt door de transportakte te passeren. Ook is de kamer van mening dat de notaris zijn zorgplicht is nagekomen. | De kamer overwoog daarbij dat zelfs indien het zo zou zijn dat de notaris de wanprestatie als vaststaand had moeten beschouwen of daarmee rekening had moeten houden, de notaris zijn diensten niet, althans niet direct, had moeten opschorten. Het enkele feit, dat een verkoper zich jegens een koper schuldig maakt aan wanprestatie, betekent niet dat een notaris zijn ministerie moet weigeren.  De kamer gaf ook aan dat de notaris zijn notariële zorgplicht is nagekomen, door op verschillende momenten, de vraag of hij verplicht was zijn medewerking te verlenen, aan het oordeel van de rechter over te laten. De voorzieningenrechter heeft uiteindelijk ook geoordeeld dat de notaris zijn ministerie moest verlenen ten aanzien van de transportakte. | De kamer voor het notariaat gebruikte een onderdeel uit het Novitaris-arrest om te beoordelen of de wanprestatie tot dienstweigering diende te leiden. De kamer volgde het Novitaris-arrest dat het enkele feit dat een verkoper zich jegens een koper schuldig maakt aan wanprestatie, niet betekend dat een notaris zijn ministerie moet weigeren. |
| Uitspraak 23 | Novitaris-arrest. | Het hof is het eens met de kamer en acht de klachten ongegrond. De notaris had geen gegronde reden voor dienstweigering. | Niet van toepassing. Het hof gebruikt dezelfde overwegingen als de kamer. | Het hof gebruikt de maatstaf uit het Novitaris-arrest als toetsingskader. Ook heeft het hof in deze uitspraak de tuchtrechtelijke maatstaf voor dienstweigering gelijkgetrokken met de maatstaf uit het Novitaris-arrest. Het hof oordeelde dat gelet op de feiten en omstandigheden er geen reden was voor dienstweigering. Het recht van klager vormde geen beletsel voor de beoogde levering. |
| Uitspraak 24 | THB-arresten. | Het hof komt tot de conclusie dat niet vast is komen te staan dat de notaris onrechtmatig heeft gehandeld jegens appellanten. Het enkele feit dat appellanten bezwaar maken tegen de executieverkoop van de woning, is onvoldoende om de conclusie te kunnen rechtvaardigen dat de notaris een gegronde reden heeft om de van hem gevraagde dienstverlening te weigeren. | Het hof overwoog hierbij dat de executieveiling heeft plaatsgevonden na de uitspraak van het door appellanten aangespannen kort geding, waarin hun vordering tot schorsing, staking dan wel aanhouding van de executie is afgewezen. De voorzieningenrechter heeft in dat verband onder meer geoordeeld dat de vennootschap in alle redelijkheid de kredietrelatie met appellanten heeft beëindigd en op grond van de hypotheekakte in beginsel bevoegd is om gebruik te maken van haar recht tot parate executie. De vennootschap kon derhalve op grond van het uit haar hypotheekrecht voortvloeiende recht van parate executie als hypotheekhouder overgaan tot executoriale verkoop van de verhypothekeerde woning van appellanten. Het in opdracht van de vennootschap, na voormelde uitspraak in kort geding, uitvoeren van de executieverkoop door de notaris is dan ook in beginsel niet onrechtmatig.  Verder hebben appellanten niet gesteld dat er voor de notaris kenbare bijzondere feiten en omstandigheden waren op basis waarvan de notaris zijn verdere medewerking aan de executieverkoop van de woning zou hebben moeten weigeren. | Overeenkomstig het Novitaris-arrest stelt het hof dat het verlenen van ministerie kan leiden tot civielrechtelijk aansprakelijkheid jegens derden. De voorzieningenrechter heeft in dit geval een vordering tot schorsing danwel staking van de executie afgewezen. Het uitvoeren van de opdracht is gelet op deze uitspraak niet onrechtmatig. Met het weigeren van zijn medewerking, na de rechterlijke uitspraak, zou betekenen dat de notaris met zijn weigering een blokkade opwerkt in het rechtsverkeer. |
| Uitspraak 25 | Novitaris-arrest. | Het hof acht deze stellingname toelaatbaar. Inhoudelijk komt het dan in het bijzonder aan op de vraag of en zo ja, waarom het vestigen van die nieuwe hypotheekhouder onrechtmatig was jegens de tweede hypotheekhouder, nu van een sterker recht van de tweede hypotheekhouder op grond van de thans beschikbare gegevens geen sprake lijkt te zijn.  Als geoordeeld wordt dat de vestiging van de hypotheekrechten onrechtmatig was, had de notaris de aktes niet behoren te verlijden. Of hier sprake van is wordt behandeld in een volgend arrest. Indien geoordeeld wordt dat het vestigen van die hypotheken niet onrechtmatig jegens de tweede hypotheekhouder was kan in beginsel van schade die de notaris vanwege zijn beroepsfout dient te vergoeden geen sprake zijn. De notaris heeft dan weliswaar niet aan de orde gesteld of tweede hypotheekhouder op de hoogte was van en toestemming gaf voor de nieuwe hypotheekrechten, maar dat zou dan niet tot een ander eindresultaat hebben geleid dan het resultaat dat zich daadwerkelijk heeft voorgedaan, te weten dat de hypotheekaktes zijn verleden. | Niet van toepassing. | Het hof gebruikte het Novitaris-arrest als toetsingskader. De notaris stelt in dit incidentele beroep dat het hof de maatstaf uit het Novitaris-arrest verkeerd heeft geïnterpreteerd. Het hof volgt de notaris hierin en stelt dat dit in het volgende arrest verder uitgeprocedeerd moet worden. |
| Uitspraak 26 | THB-arresten. | De rechter oordeelde dat de notaris niet gehouden was nader onderzoek te doen naar de inhoud van de onderhandse akte en dat hem geen verwijt treft dat hij het bestaan en overdracht van het merkrecht en het auteursrecht niet nader heeft onderzocht. Van een toerekenbare tekortkoming dan wel een schending van een op hem rustende zorgplicht is derhalve geen sprake. | De rechtbank overwoog hierbij dat van een notaris in beginsel mag worden verwacht dat hij globaal kennisneemt van de inhoud van de in bewaring gegeven overeenkomst, omdat hij niet mag meewerken aan handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben, brengt dit niet mee dat de notaris gehouden is om initiatieven te doen ontplooien waartoe de gedeponeerde stukken mogelijk aanleiding zouden kunnen geven. Onder bijzondere omstandigheden kan wel een waarschuwingsplicht bestaan, maar die bijzondere omstandigheden zijn gesteld noch gebleken. De stelling dat de notaris de onderhandse akte die hij in depot heeft genomen had moeten bestuderen en naar de juistheid van de inhoud onderzoek had moeten doen, kan in haar algemeenheid derhalve niet worden gevolgd.  Daarnaast heeft de notaris niet verklaard in te staan voor de inhoud van de in bewaring gegeven onderhandse akte. Met de stelling dat de notaris in de notariële akte de verkeerde vennootschap heeft opgenomen, waardoor eiser uiteindelijk geen intellectueel eigendom heeft kunnen verwerven, heeft eiser kennelijk het oog op de onjuiste partijaanduiding in de overeenkomst. Echter, ook in het geval dat de inhoud van de overeenkomst onjuistheden bevat, zijn deze onjuistheden niet aan de notaris te wijten maar aan de partijen en adviseurs die betrokken waren bij de totstandkoming van de overeenkomst. Niet in geschil is dat de notaris geen bemoeienis heeft gehad met het opstellen van de overeenkomst. |  |
| Uitspraak 27 | Novitaris-arrest. | De kamer is van oordeel dat de notaris onvoldoende zorgvuldig en derhalve tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De kamer heeft de klacht gegrond verklaard.    Zorgvuldigheid is een kernwaarde van het notarisambt. Door zijn handelen heeft de notaris deze kernwaarde geschonden. Hierdoor is het vertrouwen in het notarisambt aangetast. Gezien de feiten en omstandigheden geeft de kamer een waarschuwing als maatregel. | De kamer overwoog dat bij deze klacht de volgende vraag gesteld moest worden: heeft de notaris zorgvuldig gehandeld bij de voorbereiding en het passeren van de akte?  De kamer is van oordeel dat de kavelruil een transactie betrof die met de grootst mogelijke aandacht en zorgvuldigheid voorbereid diende te worden. Bij de voorbereiding van de kavelruil kwam de transportakte aan bod. De transportakte betreft een complexe akte met een aantal bijzondere bepalingen die voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.    De kamer rekent het de notaris aan dat hij, ondanks dat de bepalingen in de transportakte voor meerderlei uitleg vatbaar waren en zonder hierover navraag te doen bij Y, bepaalde conclusies heeft getrokken. Hierdoor is de notaris onvoldoende nagegaan of hij in het belang van derden meer onderzoek had moeten doen waar het gaat om de bijzondere bepalingen uit de akte. De notaris heeft het onderzoek gestopt na antwoord van Y dat de bepalingen niet meer van toepassing waren, waarna de notaris over de overige bepalingen zijn eigen idee heeft gevormd. De notaris is daarom ook niet toegekomen aan een afweging over het al dan niet raadplegen van klager en het vragen van toestemming van Y daarvoor. |  |
| Uitspraak 28 | Novitaris-arrest | Het hof bevestigd de beslissing van de kamer. Ook acht het hof de maatregel van waarschuwing in dit geval passend en geboden. | Het hof overwoog daarbij dat de van de notaris verlangde kavelruil betrekking heeft op de levering van registergoederen terwijl ook een derde, ter zake van die registergoederen rechten kan doen gelden. Dat is kenbaar uit de transportakte, in het bijzonder de terugleverplicht die X een recht op levering geeft dat, indien het nog van kracht is, sterker zou kunnen zijn dan het recht op levering van Y krachtens de kavelruil. De notaris heeft in dit geval dan ook terecht aanleiding gezien nader onderzoek te doen. Hij heeft aan Y gevraagd of X aan de terugleverplicht nog rechten kon ontlenen en uit het ontkennende antwoord daarop van Y de conclusie getrokken dat X dat niet (meer) kon. Hij had het ertoe moeten leiden dat X alsnog zou hebben verklaard (of kunnen verklaren, door in de gelegenheid te zijn gesteld zich daarover uit te laten) geen bezwaar te hebben tegen de levering en zolang deze verklaring niet voorhanden was zijn dienstverlening moeten opschorten. | Het hof toetst de dienstverlening aan de maatstaf uit het Novitaris- arrest, die nu ook voor tuchtrechtelijke zaken geldt. Het hof oordeelde dat de notaris zijn dienstverlening had moeten opschorten om verder onderzoek te doen, wat het Novitaris-arrest ook voorlegt als er sprake is van rechten van derden die mogelijk een beletsel voor de beoogde levering vormen. Het recht van de derde kan in dit geval, als het nog van kracht is, aangewezen worden als een sterker recht dat het recht van levering krachtens de kavelruil. |

# Bijlage 4 Beroepsproduct

## Memo medewerkers notariskantoor @

Voor: Alle medewerkers

Van: Cheyenne Geerlings

Afdeling: Ondernemingsrecht

Onderwerp: Aansprakelijkheid jegens derden

Datum: 19 juni 2019

Geachte collega’s,

In opdracht van de heer @ is er een onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van aansprakelijkheid jegens derden. De aanleiding van dit onderzoek is een recente uitspraak waarin de notaris een waarschuwing heeft gekregen van de tuchtrechter voor het niet in acht nemen van de belangen van derden. Tijdens het vooronderzoek is naar voren gekomen dat het voor de medewerkers niet duidelijk is hoe aansprakelijkheid jegens derden voorkomen kan worden. Door middel van deze memo wil ik jullie hierover informeren.

Het is voor een derde mogelijk om een tuchtrechtelijke klacht tegen de notaris in te dienen of hem op grond van een onrechtmatige daad aansprakelijk te stellen. Hiervoor moet de notaris een fout hebben gemaakt bij het verlenen van zijn diensten. Van een beroepsfout is onder andere sprake als hij zijn zorgplicht heeft geschonden. In de Tilburgse Hypotheekbank- arresten heeft de Hoge Raad de zorgplicht van de notaris jegens derden vastgesteld. De Hoge Raad oordeelde in deze arresten dat de zorgplicht van de notaris zich onder bijzondere omstandigheden uitstrekt tot een zekere zorg voor de belangen van derden. In welke gevallen de notaris verplicht is tot een zekere zorg voor de belangen van derden komt niet in het arrest naar voren. Uit het onderzoek is gebleken dat de omstandigheden van het geval van belang zijn voor het aannemen van een zorgplicht. Echter, er zijn wel een aantal factoren die een indicatie kunnen geven voor het bestaan van een zorgplicht jegens derden.

Uit het onderzoek is ook gebleken dat de notaris enkel rekening behoeft te houden met de belangen van derden, waarvan hij weet dat ze bestaan. De belangen van derden kunnen bijvoorbeeld naar voren komen door een kadastrale recherche. Indien er uit deze recherche blijkt dat een derde een voorkeursrecht heeft op het registergoed, dan is het voor de notaris kenbaar dat de belangen van die derde een rol spelen bij zijn ambtshandeling. Daarnaast moet het voor de notaris wel voorzienbaar zijn dat als gevolg van zijn onrechtmatig handelen er schade kan ontstaan. Indien het voor de notaris voorzienbaar is dat er schade ontstaat bij een derde door de verlangde rechtshandeling, dan moet hij rekening houden met deze derde. Dit kan ertoe leiden dat hij zijn dienst moet weigeren. Tot slot moet de notaris rekening houden met de belangen van derden, indien hij een bepaalde verwachting bij deze derde heeft gewekt door een bepaalde toezegging of mededeling.

Uit het onderzoek is wel gebleken dat de notaris een zorgplicht heeft met betrekking tot de totstandkoming van een rechtsgeldige authentieke akte. Dit is in beginsel een zorgplicht die de notaris heeft jegens zijn cliënt, maar deze zorgplicht strekt zich ook uit jegens derden. Een derde kan rechtshandelingen uitvoeren op basis van de authentieke akte of handelen op basis van bepaalde inlichtingen uit de akte. Indien de authentieke akte niet rechtsgeldig tot stand is gekomen, dan kunnen zij daardoor schade lijden. De notaris kan aansprakelijk zijn voor deze schade. Deze aansprakelijkheid kan voorkomen worden door het correct uitvoeren van de wilscontrole, onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. Hierbij moet wel gezegd worden dat de zorgplicht van de notaris eindigt op het moment dat hij onjuiste en/of onvolledige informatie krijgt van partijen en hij geen reden heeft om aan deze informatie te twijfelen. Hij hoeft op dat moment niet in te staan voor de rechtsgeldigheid van de akte en kan niet dan niet aansprakelijk gesteld worden door derden.

Concluderend moet er bij het vermoeden van belangen van derden in overleg getreden worden met de behandelaar van het dossier. De behandelaar kan dan beoordelen welke maatregelen er genomen moeten worden.

Het tweede onderwerp dat in deze memo aan bod komt is dienstweigering met betrekking tot de belangen van derden. In het kader van zijn zorgplicht jegens derden is de notaris in sommige gevallen gehouden zijn dienst te weigeren. Eén van de gevallen waarin de notaris mogelijk zijn dienst moet weigeren is in het geval van botsende rechten. Hierbij moet gedacht worden aan de situatie waarin A een woonhuis levert aan B. In de transportakte wordt een aanbiedingsplicht opgenomen. B sluit daarna een koopovereenkomst met C, zonder te voldoen aan de aanbiedingsplicht. De notaris heeft met betrekking tot de levering van het woonhuis aan C een ministerieplicht. Hij moet meewerken aan de levering. Echter, het leveren van het woonhuis aan C zou in strijd met het recht van A zijn. B had het woonhuis eerst aan A moeten aanbieden en door dit niet te doen pleegt B met de levering wanprestatie jegens A. In dit geval botsen de rechten van A en C, zij hebben beiden een bepaald recht op het woonhuis. Voor deze situatie heeft de Hoge Raad een maatstaf geformuleerd: de notaris moet zijn dienst weigeren indien het recht van de derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring, dan wel aanleiding vormt tot gerede twijfel daarover.

Er is sprake van een beletsel indien het recht van de derde door een wettelijke regel als het sterkere recht wordt aangewezen of indien de beoogd verkrijger onrechtmatig jegens de derde zou handelen door levering of bezwaring te verlangen. In het bovenstaande geval is het recht van C sterker dan het recht van A. Het recht van C betreft een recht op levering voortvloeiend uit een koopovereenkomst, terwijl er tussen A en B een aanbiedingsplicht bestaat welke geen recht geeft op levering.

Hierbij moet gezegd worden dat dit niet alleen geldt in de situatie waarin er sprake is van een aanbiedingsplicht, maar ook in het geval van het vestigen van een nieuwe hypotheek op een registergoed waar een hypotheek op zit met een bezwaringsverbod. Indien de beoogde hypotheekhouder geen toestemming heeft van de eerdere hypotheekhouder moet er gekeken worden of het recht van de eerdere hypotheekhouder een beletsel oplevert voor de vestiging van de nieuwe hypotheek. Het recht van een hypotheekhouder is per definitie niet aan te wijzen als een sterker recht, tenzij er omstandigheden zijn waardoor het wel als sterker recht aan te wijzen is. Enkel indien de beoogd hypotheekhouder onrechtmatig jegens de eerdere hypotheekhouder zou handelen door de bezwaring te verlangen, zou de notaris zijn dienst moeten weigeren.

Indien het vermoeden bestaat dat er sprake is van rechten van derden, dan moet er overleg gepleegd worden met de cliënt, dan wel een nader onderzoek uitgevoerd worden. Er mag zonder toestemming van de cliënt geen contact opgenomen worden met de betrokken derden. Het onderzoek moet verricht worden op basis van de aangeleverde informatie of informatie die ons anderszins ter beschikking staat. De behandelaar van het dossier moet in dit geval beoordelen of er contact opgenomen moet worden met de cliënt, dan wel of er andere maatregelen genomen moeten worden.

Dit waren de resultaten van het onderzoek. Het onderzoekrapport ligt ter inzage bij de receptie. Voor meer informatie of vragen over het onderzoek kan er contact opgenomen worden met C. Geerlings.

1. HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628; HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629. [↑](#footnote-ref-1)
2. Team Advocaten, ‘Aansprakelijkheid notaris’, 3 juli 2015, te vinden op https://teamadvocaten.nl/contractenrecht/aansprakelijkheid-notaris (laatst geraadpleegd op 2 april 2019). [↑](#footnote-ref-2)
3. Huijgen, in: *GS Onrechtmatige daad* VI.2.6.2 (online, bijgewerkt 24 december 2014); Huijgen, in: *GS* *Onrechtmatige daad* VI.2.6.3 (online, bijgewerkt 24 december 2014). [↑](#footnote-ref-3)
4. HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628; HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629. [↑](#footnote-ref-4)
5. Peter, in: *GS Onrechtmatige daad* VI.1.4.2 (online, bijgewerkt 19 juli 2017). [↑](#footnote-ref-5)
6. Hof Amsterdam 12 maart 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:800. [↑](#footnote-ref-6)
7. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-7)
8. Boks 2002, p. 90. [↑](#footnote-ref-8)
9. Melis, *De Notariswet* 2019/2.1.1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Melis, *De Notariswet* 2019/4.4; Van den Akker 2001, p. 131. [↑](#footnote-ref-10)
11. HR 8 september 1990, *NJ* 1991/473; Boks 2002, p. 35-36. [↑](#footnote-ref-11)
12. HR 8 september 1990, *NJ* 1991/473; Delhaas & Dufour, *MvV* 2018, afl. 3, p. 67. [↑](#footnote-ref-12)
13. Boks 2002, p. 37. [↑](#footnote-ref-13)
14. Melis, *De Notariswet* 2019/4.4; Van den Akker 2001, p. 131. [↑](#footnote-ref-14)
15. HR 26 januari 1996, *NJ* 1996/607; Asser/Tjong Tijn Tai *7-IV* 2018/200; Melis, *De Notariswet* 2019/28.2.1. [↑](#footnote-ref-15)
16. Delhaas & Dufour, *MvV* 2018, afl. 3, p. 67; Boks 2002, p. 39. [↑](#footnote-ref-16)
17. Boks 2002, p. 41-42. [↑](#footnote-ref-17)
18. Boks 2002, p. 44. [↑](#footnote-ref-18)
19. Boks 2002, p. 53. [↑](#footnote-ref-19)
20. Delhaas & Dufour, *MvV* 2018, afl. 3, p. 70; HR 20 januari 1989, *NJ* 1989/766. [↑](#footnote-ref-20)
21. Peter, in: *GS Onrechtmatige daad* VI.1.7 (online, bijgewerkt 19 juli 2017). [↑](#footnote-ref-21)
22. HR 30 januari 1981, *NJ* 1982/56; Boks 2002, p. 18; zie Melis, *De Notariswet* 2019/28.2.2. [↑](#footnote-ref-22)
23. Boks 2002, p. 38. [↑](#footnote-ref-23)
24. Du Perron 1999, p. 9. [↑](#footnote-ref-24)
25. Du Perron 1999, p. 46. [↑](#footnote-ref-25)
26. Du Perron 1999, p. 9. [↑](#footnote-ref-26)
27. Du Perron 1999, p. 72-75. [↑](#footnote-ref-27)
28. HR 31 januari 1919, *NJ* 1919, p. 161. [↑](#footnote-ref-28)
29. Du Perron 1999, p. 83. [↑](#footnote-ref-29)
30. Hallie, *Bb* 2004/65, afl. 24, p. 232-235; HR 24 september 2004, ECLI:NL:HR:AO9069. [↑](#footnote-ref-30)
31. Homan, *Bb* 2017/73, afl. 21, p. 243. [↑](#footnote-ref-31)
32. Homan, *Bb* 2017/73, afl. 21, p. 244; HR 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1355. [↑](#footnote-ref-32)
33. Boks 2002, p. 109. [↑](#footnote-ref-33)
34. Melis, *De Notariswet* 2019/4.8; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628; HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629. [↑](#footnote-ref-34)
35. Melis, *De Notariswet* 2019/4.8; Kleyn, *JBN* 1995/15, par. 2; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628; HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629. [↑](#footnote-ref-35)
36. Boks 2002, p. 114. [↑](#footnote-ref-36)
37. Du Perron 1999, p. 283 ev. [↑](#footnote-ref-37)
38. Boks 2002, p. 115. [↑](#footnote-ref-38)
39. Boks 2002, p. 115. [↑](#footnote-ref-39)
40. Boks 2002, p. 116. [↑](#footnote-ref-40)
41. Boks 2002, p. 116-117. [↑](#footnote-ref-41)
42. Boks 2002, p. 118. [↑](#footnote-ref-42)
43. Boks 2002, p. 119; HR 19 mei 1990, *NJ* 1990/54. [↑](#footnote-ref-43)
44. Boks 2002, p. 37, 120-121. [↑](#footnote-ref-44)
45. Boks 2002, p. 123. [↑](#footnote-ref-45)
46. Boks 2002, p. 38. [↑](#footnote-ref-46)
47. Boks 2002, p. 124-125; HR 4 oktober 1996, *NJ* 1997/594. [↑](#footnote-ref-47)
48. HR 4 oktober 1996, *NJ* 1997/594; Melis, *De Notariswet* 2019/4.5.1. [↑](#footnote-ref-48)
49. Boks 2002, p. 126. [↑](#footnote-ref-49)
50. Boks 2002, p. 131; Van den Akker 2001, p. 151. [↑](#footnote-ref-50)
51. Melis, *De Notariswet* 2019/4.1. [↑](#footnote-ref-51)
52. Melis, *De Notariswet* 2019/4.2. [↑](#footnote-ref-52)
53. Kraaikamp, *FTV* 2015/10, par. 2. [↑](#footnote-ref-53)
54. Kraaikamp, *FTV* 2015/10, par. 2. [↑](#footnote-ref-54)
55. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-55)
56. Waaijer, *WPNR* 2015, afl. 7063, p. 439; HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-56)
57. Waaijer, *WPNR* 2015, afl. 7063, p. 439. [↑](#footnote-ref-57)
58. Waaijer, *WPNR* 2015, afl. 7063, p. 439; HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-58)
59. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-59)
60. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-60)
61. HR 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:740. [↑](#footnote-ref-61)
62. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-62)
63. Dutmer, *VGR* 2018, afl. 3, p. 64**-**65; Hof Amsterdam 23 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:166. [↑](#footnote-ref-63)
64. Van den Akker 2001, p. 147. [↑](#footnote-ref-64)
65. Van den Akker 2001, p. 150; Rb. ’s-Gravenhage 6 augustus 1986, *NJ* 1987/374. [↑](#footnote-ref-65)
66. Van den Akker 2001, p. 150; HR 10 januari 1997, *NJ* 1999/286. [↑](#footnote-ref-66)
67. Van den Akker 2001, p. 150; Hof Amsterdam 19 januari 1984, *NJ* 1985/740. [↑](#footnote-ref-67)
68. Van den Akker 2001, p. 150. [↑](#footnote-ref-68)
69. Boks 2002, p. 122. [↑](#footnote-ref-69)
70. Boks 2002, p. 107-108. [↑](#footnote-ref-70)
71. Asser/Hartkamp & Sieburgh *6-IV* 2015/67; Melis, *De Notariswet* 2019/28.2.1. [↑](#footnote-ref-71)
72. Melis, *De Notariswet* 2019/29.2. [↑](#footnote-ref-72)
73. Boks 2002, p. 107-108. [↑](#footnote-ref-73)
74. Jansen, in: *GS Onrechtmatige daad*, art. 6:162 BW, aant. 6.1.11.2 (online, laatst bijgewerkt op 15 januari 2018). [↑](#footnote-ref-74)
75. Bijlage 2, kolom: *Rechtsgebied*. [↑](#footnote-ref-75)
76. Jansen, in: *GS Onrechtmatige daad*, art. 6:162 BW, aant. 6.1.11.2 (online, laatst bijgewerkt op 15 januari 2018). [↑](#footnote-ref-76)
77. Bijlage 2, kolom: *Tuchtrechtelijke uitspraak*. [↑](#footnote-ref-77)
78. Uitspraak 10, ECLI:NL:GHARL:2015:5299. [↑](#footnote-ref-78)
79. Bijlage 2, kolom: *Relatie tot cliënt*. [↑](#footnote-ref-79)
80. Bijlage 3, kolom: *Vaststelling zorgplicht.* [↑](#footnote-ref-80)
81. HR 23 december 1994, *NJ* 1996/627; HR 23 december 1994, *NJ* 1996/628; HR 15 december 1995, *NJ* 1996/629. [↑](#footnote-ref-81)
82. Bijlage 3, kolommen: *Zorgplicht, Overweging van de rechter.* [↑](#footnote-ref-82)
83. Bijlage 3, kolom: *Vaststelling zorgplicht.* [↑](#footnote-ref-83)
84. Uitspraak 5, ECLI:NL:RBARN:2011:BV1907. [↑](#footnote-ref-84)
85. Uitspraak 6, ECL:NL:RBROT:2012:BY7724. [↑](#footnote-ref-85)
86. Bijlage 3, kolommen: *Zorgplicht, Overweging van de rechter.* [↑](#footnote-ref-86)
87. Bijlage 3, kolommen: *Vaststelling zorgplicht, Zorgplicht, Overweging van de rechter.* [↑](#footnote-ref-87)
88. Bijlage 2, kolom: *Aanleiding van het geschil*; Bijlage 3, kolommen: *Zorgplicht, Overweging van de rechter.* [↑](#footnote-ref-88)
89. Uitspraak 4, ECLI:NL:RBARN:2010:BM2063. [↑](#footnote-ref-89)
90. Uitspraak 6, ECL:NL:RBROT:2012:BY7724. [↑](#footnote-ref-90)
91. Uitspraak 10, ECLI:NL:GHARL:2015:5299. [↑](#footnote-ref-91)
92. Uitspraak 18, ECLI:NL:GHAMS:2017:2698. [↑](#footnote-ref-92)
93. Uitspraak 19, ECLI:NL:RBOT:2017:2315. [↑](#footnote-ref-93)
94. Uitspraak 10, ECLI:NL:GHARL:2015:5299; Uitspraak 16, ECLI:NL:HR:2850. [↑](#footnote-ref-94)
95. Uitspraak 21, ECLI:NL:RBNHO:2017:6960. [↑](#footnote-ref-95)
96. Bijlage 3, kolom: *Toetsingskader.* [↑](#footnote-ref-96)
97. Bijlage 2, kolom: *Rechtsgebied*. [↑](#footnote-ref-97)
98. Uitspraak 16, ECLI:NL:HR:2017:2850. [↑](#footnote-ref-98)
99. Bijlage 3, kolommen: *Overweging van de rechter,* *Toetsingskader.* [↑](#footnote-ref-99)
100. Uitspraak 24, ECLI:NL:GHSHE:2018:344. [↑](#footnote-ref-100)
101. Uitspraak 22, ECLI:NL:THORMS:2017:15. [↑](#footnote-ref-101)
102. Uitspraak 22, ECLI:NL:THORMS:2017:15; Uitspraak 24, ECLI:NL: GHSHE:2018:344. [↑](#footnote-ref-102)
103. Uitspraak 17, ECLI:NL:GHAMS:2017:1120. [↑](#footnote-ref-103)
104. Uitspraak 18, ECLI:NL:GHAMS:2017:2689; Uitspraak 22, ECLI:NL:THORMS:2017:15. [↑](#footnote-ref-104)
105. Uitspraak 28, ECLI:NL:GHAMS:2019:800. [↑](#footnote-ref-105)
106. Uitspraak 2, ECLI:NL:RBARN:2005:AV1439; Uitspraak 7, ECLI:NL:GHAMS:2015:4325; Uitspraak 8, ECLI:NL:GHAMS: 2015:4327; Uitspraak 9, ECLI:NL:GHAMS: 2015:4329; Uitspraak 17, ECLI:NL:GHAMS:2017:1120; Uitspraak 25, ECLI:NL:GHAMS:2018:1090. [↑](#footnote-ref-106)
107. Bijlage 3, kolom: *Toetsingskader.* [↑](#footnote-ref-107)
108. Uitspraak 7, ECLI:NL:GHAMS:2015:4325. [↑](#footnote-ref-108)
109. Uitspraak 25, ECLI:NL:GHAMS:2018:1090. [↑](#footnote-ref-109)
110. Uitspraak 8, ECLI:NL:GHAMS: 2015:4327; Uitspraak 9, ECLI:NL:GHAMS: 2015:4329. [↑](#footnote-ref-110)
111. Uitspraak 1, ECLI:NL:RBARN:2003:AM1813; Uitspraak 3, ECLI:NL:TNOKBRE:2009:YC0225; Uitspraak 14, ECLI:NL:RBNHO:2016:5223; Uitspraak 15, ECLI:NL:RBDHA:2016:7871; Uitspraak 27, ECLI:NL:TNORARL:2018:25; Uitspraak 28, ECLI:NL:GHAMS:2019:800. [↑](#footnote-ref-111)
112. M. Lute, ‘Wat is een aanbiedingsplicht? En meer juridische vragen’, 16 februari 2017, te vinden op https://www.makelaarsland.nl/blog/wat-is-een-aanbiedingsplicht-en-meer-juridische-vragen (laatst geraadpleegd op 13 mei 2019). [↑](#footnote-ref-112)
113. HR 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831. [↑](#footnote-ref-113)
114. Uitspraak 14, ECLI:NL:RBNHO:2016:5223. [↑](#footnote-ref-114)
115. Uitspraak 15, ECLI:NL:RBDHA:2016:7871. [↑](#footnote-ref-115)
116. Uitspraak 10, ECLI:NL:GHARL:2015:5299; Uitspraak 16, ECLI:NL:HR:2850. [↑](#footnote-ref-116)
117. Uitspraak 21, ECLI:NL:RBNHO:2017:6960. [↑](#footnote-ref-117)
118. Uitspraak 10, ECLI:NL:GHARL:2015:5299; Uitspraak 16, ECLI:NL:HR:2850. [↑](#footnote-ref-118)