

## Deze makelaar zal nooit meer een notaris vertrouwen



*Mr. Ernst Loendersloot*  
*Sr. kandidaat notaris te*  
*Maastricht*  
*Foto: Harry Heuts*

Beste makelaar,

Dat is wat ik dacht toen ik de uitspraak las van de [rechtbank in Den-Bosch](#). Want het (misplaatste) vertrouwen van de makelaar in de notaris kostte uiteindelijk €10.000,-. En daar moet je toch veel huizen voor verkopen wil je dat terugverdienen.

Na deze intro, neem ik aan dat je zeer benieuwd bent wat er speelt en hoe jij kunt voorkomen dat jij ook zo'n schadepost krijgt.

Een Brabantse makelaar kreeg de opdracht een woning te verkopen. Deze opdracht was verstrekt door de kinderen omdat de beide ouders overleden waren. Er hoefde echter niet uitgezocht te worden of de kinderen wel de enige erfgenamen waren, omdat de woning al bij leven op naam van de kinderen was gezet. Het recht van gebruik en bewoning dat de ouders daarbij hadden gekregen was door hun overlijden geëindigd, waardoor het huis nu vrij van gebruikers verkocht kon worden.

En de makelaar heeft zijn werk goed gedaan want een half jaar na de ondertekening van de bemiddelingsopdracht was er een koper gevonden en kon het (voorlopig) koopcontract getekend worden.

De makelaar had wel begrepen dat er iets bijzonders aan de hand was, want één van de kinderen was gescheiden. Die scheiding had plaatsgevonden nadat de transactie tussen de ouders en de kinderen had plaatsgevonden en ook nog eens in Australië. Bovendien was de ex-echtgenoot overleden voordat de gemeenschap van goederen

tussen dit kind en deze ex-echtgenoot was verdeeld. Deze ex had als erfgenaam een kind achtergelaten uit een eerdere relatie.

Genoeg reden dus om je als makelaar zorgen te maken of je wel alle eigenaren in beeld hebt die de (voorlopige) koopovereenkomst moeten tekenen. Deze Brabantse makelaar maakte zich ook zorgen en belde met "zijn" notaris. Aan de telefoon vertelde de notaris dat het allemaal geen probleem was en dat de kinderen konden tekenen en de ex-echtgenoot en/of diens kind niet van belang waren.

Helaas bleek dat niet zo hard gesteld te kunnen worden, want toen de notaris het dossier onder ogen kreeg, vond die het noodzakelijk informatie in te winnen bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). Zowel de KNB als een hoogleraar Internationaal Privaatrecht adviseerde om in Australië een legal opinion te vragen om zeker te weten dat het antwoord van de notaris wel correct was geweest.

Ondertussen kon de akte van levering niet getekend worden en stelde de koper de kinderen in gebreke. De boete van €40.000,- die de kinderen op grond daarvan moesten betalen, hebben zij verhaald op de makelaar en de notaris. Het eind van het liedje was dat de notaris 75% van de schade moest vergoeden en de makelaar 25%. Dat laatste omdat ook de makelaar had kunnen weten dat de kinderen mogelijk niet konden voldoen aan hun verplichting tot levering nu er onduidelijkheid bestond over de tekeningsbevoegdheid vanwege de scheiding in Australië.

Wat de notarissen moeten leren van deze zaak, laat ik even in het midden. Maar voor jou als makelaar is belangrijk te weten dat de rechter eigenlijk stelt dat in het (voorlopig) koopcontract een ontbindende voorwaarde opgenomen had moeten worden door de makelaar. Nu dat niet gebeurd is, kost dat €10.000,-. Een dure les.

Mijn suggestie zou zijn dat jij in ieder koopcontract standaard een clause opneemt dat de verkoper zich, tot het moment van ondertekening van de akte van levering bij de notaris, nog kan terugtrekken als blijkt dat de verkoper dan niet (volledig) tekeningsbevoegd is. Maar of dit echt altijd werkt, weet ik niet. Misschien kunnen de juristen van de NVM of VBO eens hiernaar kijken.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

