

ZORGPLICHT NOTARIS



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Op de notaris rust een plicht om zaken zo goed mogelijk af te wikkelen, maar kennelijk is er een grens aan die plicht.

Op 26 februari 2007 heeft een notaris namelijk een akte van levering en een hypotheekakte getekend, waarbij (zoals gebruikelijk) het geld van de hypotheek werd gebruikt om de verkoper te betalen. Enige tijd later werd duidelijk dat de koper al 4 jaar geleden failliet is verklaard en dus de akten nooit had mogen tekenen.

Dit kwam aan het licht omdat de curator de bank meldde dat de hypotheek niet geldig was en dus ook niet betaald zou worden maar de woning wel in de failliete boedel viel die door de curator afgewikkeld zou worden. Dat zou heel fijn zijn voor de andere schuldeisers, maar niet voor de bank die dus ineens geen zekerheid meer had.

Natuurlijk heeft de bank de notaris aansprakelijk gesteld omdat deze er voor had moeten zorgen dat de hypotheek wel geldig was en had moeten controleren dat de koper niet failliet was op het moment van ondertekening van de akte. Nu hoort het bij de vaste werkzaamheden dat de notaris ook dit controleert, maar in 2007 was er een probleem.

In die tijd was er geen centraal register. De notaris kon wel een register raadplegen van het bedrijf Graydon, maar dat bedrijf stond niet in voor de volledigheid van de gegevens. En juist in deze zaak bleek de uitzondering de regel te bevestigen. De notaris controleerde wel Graydon, maar het faillissement van de koper uit 2003 was daar niet vermeld.

De bank vond dat dit geen excuus was. Dan had de notaris maar meer moeite moeten doen en de rechtbank(en) moeten bellen om te vragen of de koper toevallig wel failliet was gegaan ondanks het feit dat er bij Graydon niets uit was gekomen. Logischerwijs vond de notaris dat niet omdat dit gewoon niet werkbaar was.

Uiteindelijk heeft de [rechter](#) in Leeuwarden de notaris in het gelijk gesteld. De notaris heeft wel een plicht om de zaken zo goed mogelijk te regelen (zorgplicht) maar niet de verplichting om het resultaat te garanderen (garantieplicht). Onder de toenmalige omstandigheden had de notaris alles gedaan wat van een normaal en voorzichtig werkende notaris verwacht kon worden.

Wel oordeelde de rechter dat als de notaris reden had om te twijfelen aan de gegevens die hij uit zijn onderzoek kreeg, hij extra controles had moeten verrichten. Bijvoorbeeld als iemand hem had verteld dat de koper een keer failliet was gegaan of zo.

De kern van de uitspraak is dus dat de notaris zo goed mogelijk zijn of haar werk moet doen en daarbij voldoende zaken moet checken. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft dit al jaren geleden onderschreven en heeft daarom voor veel zaken een checklist opgesteld en die ter beschikking gesteld aan de notarissen. Maar het is dus niet per definitie voldoende om deze lijst af te werken en verder niet zelf na te denken. Bij twijfel niet inhalen en verder vragen is de conclusie voor notarissen.

Ik heb het voornemen om een andere keer eens de checklist met u door te nemen zodat u ziet wat er allemaal achter de schermen plaatsvindt.

Wat mij overigens wel verbaasde is dat de bank zelf niet bij het uitbrengen van de offerte de moeite had genomen om te controleren of de klant failliet was en dan nu de claim doorschoof naar de notaris.

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

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

