

NOTARIS NIET AANSPRAKELIJK VOOR VERKEERDE BESTEMMING



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

Beste makelaar,

Dienstwoningen blijven een bron van problemen. Zo ook in de zaak die in Rotterdam beslecht werd door de [Rechtbank](#).

Gekochte was een dienstwoning. Sloop en nieuwbouw mocht niet

De koper kocht hier een woning en kwam er naderhand achter dat het bestemmingsplan aangaf dat de woning een dienstwoning was. Zijn plannen om te slopen en compleet nieuw te bouwen, waren dus niet direct te realiseren.

Gelukkig voor de koper werkte de gemeente mee aan wijziging van het bestemmingsplan en kon hij zijn plannen uiteindelijk wel ten uitvoer brengen.

Schade geclaimd bij de notaris

Dat hij hierbij een forse vertraging had opgelopen en extra kosten had, was echter voldoende aanleiding om te proberen de schade te verhalen. In dit geval bij de notaris.

Volgens de koper had de notaris namelijk zijn plicht verzaakt door geen onderzoek te doen naar de daadwerkelijke bestemming van het gekochte object.

Oordeel van de rechter

De rechter in Rotterdam was van mening dat het niet tot de standaard werkzaamheden van de notaris behoort om na te gaan welke bestemming een over te dragen object heeft in het geldende bestemmingsplan.

Dat kan eventueel anders zijn als de notaris reden heeft om aan te nemen dat de in het koopcontract opgegeven bestemming afwijkt van die in het bestemmingsplan.

In deze zaak was er echter geen aanleiding voor nader onderzoek. In de eigendomsakte was niets vermeld omtrent een bijzondere bestemming (als dienstwoning). De woning had een eigen huisnummer en was geheel los gelegen van het bedrijf (in casu een tuincentrum).

Ook het feit dat op de naastgelegen percelen eveneens tuincentra lagen waarbij wel duidelijk sprake was van direct aangrenzende dienstwoningen, was nog geen reden om aan te nemen dat de notaris het bestemmingsplan had moeten raadplegen.

De rechtbank was dus van mening dat de notaris niet aansprakelijk gehouden kon worden voor de schade die de koper had geleden.

Makelaar wel aansprakelijk ?

Omdat deze zaak alleen tussen de notaris en de koper speelt, is niet bekend of er ook nog een makelaar betrokken was bij deze transactie, noch of deze aansprakelijk gesteld was voor de geleden schade.

Ik vermoed echter dat als er wel een makelaar partij was, de rechters wel eens zouden kunnen oordelen dat deze wel aansprakelijk is. Dit, omdat het controleren van het bestemmingsplan mogelijk wel tot de standaard werkzaamheden van een makelaar wordt gerekend. Maar dat is mijn interpretatie.

Als je een voorzichtig makelaar bent, neem je bij ieder object dat je verkoopt de gelegenheid om het bestemmingsplan te controleren. Het kost je iedere keer tijd, maar kan je een hoop ellende schelen.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

