

UIT DE NOTARISPRAKTIJK: WEES OP JE HOEDE VOOR FANTASTEN



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

In een eerdere column heb ik geschreven over de straf die een notaris kreeg omdat hij te goedgevolig was. Als notaris moet je een gezond wantrouwen hebben ten opzichte van je cliënten mede om te voorkomen dat jouw degelijke uitstraling misbruikt wordt door fraudeurs. In dat stuk heb ik aangegeven misschien nog een keer te vertellen over een situatie die ik zelf heb meegemaakt.

Komt een man bij de notaris

Er was eerder in die week een afspraak gemaakt met meneer X. Hij had mijn collega aan de receptie gemeld een informatief gesprek te willen inzake de aankoop van een appartement in Maastricht.

Op de afgesproken datum en tijd trof ik in de wachtruimte een verzorgde man aan in een fraaie regenjas. Nadat we in de spreekkamer waren gaan zitten, sloeg hij een kop koffie af omdat hij net nog een kop had gedronken. Hij vertelde dat hij in een nieuwbouwcomplex een appartement had gezien en dat graag wilde kopen. Ook had hij interesse in de daarboven gelegen, eveneens nieuwe, woning. Deze woning was de model-woning van dit project en was dus al afgebouwd en voorzien van een keuken.

Eigenlijk wilde hij beide woningen kopen om zelf in één daarvan te gaan wonen en de andere zou dan (wellicht) bewoond gaan worden door zijn ex-echtgenote waarmee hij een hele goede band had. Hij gaf aan dat de totale koopsom ongeveer €1,2 miljoen bedroeg.

De vraag waar hij mee rond liep was simpel, maar hij zag beren op de weg. Eigenlijk wilde hij de woningen betalen van zijn geld (hij had geen lening nodig) maar op naam zetten van zijn beide zoons. Alleen was de vraag of zijn zoons daar al aan toe waren omdat ze nu in het buitenland woonden en dat nog wel een tijd zouden doen. Maar de makelaar wilde graag snel het koopcontract laten ondertekenen.

Ik begon hem te vertellen dat hij in het (voorlopig) koopcontract als koper vermeld kon worden met de toevoeging *en/of nader te noemen meester*. Hierdoor zou hij als de akte van levering opgesteld werd alsnog zijn zoons kunnen aanwijzen als de uiteindelijke kopers (samen beide appartementen of ieder eentje). Daardoor zou hij dus enige tijd krijgen om met zijn zoons te overleggen. Hierop werd hij heel enthousiast en sprong hij op, waarbij ik onder zijn manchet een fraai en vooral duur horloge tevoorschijn zag komen. Vervolgens nam hij gehaast afscheid omdat hij dit goede nieuws direct met zijn ex-vrouw en zonen wilde delen.

Ik heb hem uitgelaten en het viel mij op dat hij wegliep en niet in een voor de deur staande auto stapte.

Komt diezelfde man bij de makelaar

Later kreeg ik van de makelaar twee volledig getekende koopcontracten aangereikt. Daarin was inderdaad mijn gesprekspartner als koper vermeld maar was ook de zinsnede *en/of nader te noemen meester* opgenomen. Wel viel op dat in het contract betreffende de modelwoning was opgenomen dat die al door koper in gebruik zou worden genomen vóórdát de levering plaats vond. Die stond gepland voor over twee maanden.

In de koopovereenkomst was niet opgenomen dat de koper nu al een waarborgsom zou moeten betalen. Ook werd niet gesproken over een vergoeding die de koper moest betalen gedurende de twee maanden dat hij de modelwoning al kon betrekken. Navraag bij de makelaar leerde dat dit in de koopprijs verdisconteerd was.

Klaagt de man over een lekkage en vraagt naar de IBAN-codes bij de notaris

Na een tweetal weken belde de man mij op en vertelde dat hij een lekkage had in het appartement. Daardoor was de parketvloer beschadigd en moest die vervangen worden. Hij vroeg zich af of dit een verborgen gebrek was waar de verkoper voor verantwoordelijk was. Omdat ik van mening was dat dit niet meer een verborgen gebrek was omdat het zeer zichtbaar was, maar misschien wel sprake was van non-conformiteit, heb ik hem aangeraden om contact op te nemen met de makelaar. Dat zou hij doen, maar hij wilde ook graag het IBAN nummer hebben van de rekening

Derdengelden aangezien hij de koopsom over moest laten maken door zijn in het buitenland gevestigde bank. Ik heb hem dat gegeven.

Omdat er zich ook nog wat andere dingen hadden voorgedaan, maar vooral omdat ik een onderbuik-gevoel had, heb ik de makelaar gevraagd of hij de koper eigenlijk kende. Dit, omdat ik hem nooit eerder had ontmoet en de man ook niet eerder klant was geweest van ons kantoor. In het gesprek met de makelaar heb ik naar voren gebracht dat ik wel wat vraagtekens had bij de gehele transactie. Veel meer kon ik de makelaar op dat moment niet melden en mocht ik hem ook niet vertellen.

Tijdens de daarop volgende weken waren er nog wat voorvallen die mij aan het denken zetten. Er was geen sprake van leugens, maar van zaken die niet pasten in het beeld dat ik heb van een Nederlander die veel geld heeft. Bijvoorbeeld dat zijn mobiele telefoon kapot was en ik hem daardoor niet makkelijk te pakken kon krijgen. Na het inspreken van een bericht op de voicemail belde hij wel telkens terug. Maar de simpele Nokia van een paar jaar oud, die ik de eerste keer in zijn handen had gezien, was kennelijk niet eenvoudig te vervangen door een nieuw toestel.

Daarom heb ik op enig moment mijn zorgen duidelijker naar voren gebracht bij de makelaar en de verkopende partij. Dat was overigens een professionele projekt-ontwikkelaar.

Vertelt de man dat de bankmanager het werk niet goed had uitgevoerd en hij dus naar het buitenland moest vliegen om het te herstellen

Toen de dag van levering in zicht kwam, vertelde de man dat het geld helaas nog niet was overgeboekt. Dit kwam omdat de manager bij zijn buitenlandse bank een fout had gemaakt. Daarom zou hij die dag nog de bank vliegen om het te herstellen en te zorgen dat het geld toch op de rekening Derdengelden bijgeschreven zou worden.

Deze boodschap heb ik aan de verkoper doorgegeven en aangegeven dat ik dit weer een veeg teken aan de wand vond.

Het geld is echter nooit bijgeschreven en op de dag dat de akte ondertekend zou worden, kwam de koper ook niet opdagen.

Naar aanleiding hiervan heeft de makelaar toen, namens de verkoper, de man in gebreke gesteld en de brief is aangetekend verzonden. In die brief stond ook dat de koper nog 8 dagen de tijd kreeg om alsnog zijn afspraken na te komen.

Toen die termijn om was en de koper niet naar ons kantoor kwam en ook het geld niet overgeboekt was, heeft de verkoper een deurwaarder ingeschakeld. Die moest de man namelijk uit de modelwoning zetten.

De deurwaarder vertelde dat toen zij de naam van de koper doorkreeg, zij wist dat ze niet naar de woning toe hoefde te gaan. Deze man was voor haar een bekende debiteur en verbleef overdag doorgaans in de dagopvang van een instantie in Maastricht. Daar trof zij hem dan ook en na de betekening van het exploit zijn de sloten op de deur van de modelwoning vervangen.

Vertrouw nooit een klant, wel je onderbuik

De koper bleek vaker goederen te kopen zonder er voor te betalen en de deurwaarder had al meerdere malen met hem te maken gehad.

Dit was echter niet bekend bij de makelaar of de verkoper. Maar ook niet bij mij. Zoals eerder aangegeven moet een notaris beschikken over een gezonde dosis wantrouwen. Maar ook over fingerspitsen-gefühl. Al vanaf het eerste begin had ik het idee dat er iets niet klopte, maar ik kon de vinger er niet opleggen.

Dat eerste gevoel is echter niet voldoende om bij alle andere partijen aan de bel te trekken en deze te waarschuwen. Toen er naderhand meer signalen kwamen die tegenstrijdig waren of niet klopten, heb ik mijn zorgen wel kenbaar gemaakt aan de verkoper en de makelaar. Helaas heeft dat niet kunnen voorkomen dat deze meneer schade heeft berokkend aan anderen.

Naderhand heb ik nog met de verkoper een evaluatie-gesprek gehad. Die vertelde dat de interne gedragsregels niet waren nagekomen. Anders was de man waarschijnlijk eerder door de mand gevallen.

(Nb. In het voorgaande heb ik sommige punten iets nadrukkelijker aangezet en andere niet vermeld dan in werkelijkheid hebben plaatsgevonden. Bovendien is het gebaseerd op mijn herinnering. Andere betrokkenen kunnen dus van mening zijn dat het niet (helemaal) zo is gegaan als ik hier geschetst heb).

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.](#)

