

**IS DE NOTARIS AANSPRAKELIJK ALS ER LATER TOCH EEN
ERFDIENSTBAARHEID BLIJKT TE BESTAAN ?
EN HOE ZIT HET MET DE MAKELAAR ?**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Als makelaar heb je er vast mee te maken gehad: het is onduidelijk of er bij een pand een erfdiensbaaerheid hoort. De verkoper weet van niets en in het eigendomsbewijs is hierover niks terug te vinden.

Zorgvuldig onderzoek kan dan helpen de waarheid boven tafel te krijgen.

De casus

In een [zaak](#) die in Noord-Nederland speelde ging het niet om de vraag of er een erfdiensbaaerheid was, maar om de vraag of de notaris aansprakelijk was voor de schade die de koper geleden had toen de erfdiensbaaerheid uit 1946 boven water kwam.

In 2009 was het registergoed overgedragen en had de notaris de titel en zelfs de daaraan voorafgaande titel opgevraagd bij het Kadaster. Maar de notaris was daar gestopt en niet helemaal terug gegaan naar 1946 (het jaar waarin uiteindelijk de erfdiensbaaerheid was gevestigd) of 1900 (het bouwjaar van de woning).

Toen de koper eenmaal op de hoogte was van het bestaan van deze erfdiensbaaerheid (ten laste van het gekochte perceel), duurde het nog vier en een half jaar alvorens de

procedure tegen de notaris werd opgestart. Maar toen verweet de koper de notaris wel dat hij onzorgvuldig te werk was gegaan en daarom schadeplichtig was.

Het oordeel over de notaris

De Rechtbank was het hier niet mee eens. De notaris was zorgvuldig genoeg geweest door twee titels terug te gaan in de tijd en het daar bij te laten. Eén van de argumenten daarvoor was dat de koper ten tijde van de overdracht een advocaat had ingeschakeld als adviseur en dat de koper door de notaris was gewezen op de mogelijkheid een erfdiensbaarhedenonderzoek uit te laten voeren door het Kadaster.

De notaris had, zo lees ik de uitspraak, kunnen volstaan met het gebruikelijke onderzoek bij het Kadaster, bestaande uit de kadastrale inzage en opvragen van het aangegeven eigendomsbewijs. Dat hij zelfs nog de daaraan voorafgaande akte heeft opgevraagd, getuigt van een extra zorgvuldigheid.

Les voor de (aankopend) makelaar ?

In deze zaak kwam de notaris dus goed weg omdat er niet verlangd kan worden dat er meer onderzoek dan gebruikelijk gedaan wordt.

Maar hoe zit dat bij de makelaar ? Wat is daar gebruikelijk qua onderzoek ? Ik denk dat een makelaar het lastiger heeft. Hij of zij kent het pand en de ligging omdat het toch normaal is om het “op te nemen” en er ook bezichtigingen zijn. Als achteraf wordt vastgesteld dat de omstreden erfdiensbaarheid uit de feitelijke situatie had kunnen blijken, dan vrees ik dat een zorgvuldig handelend makelaar hier extra onderzoek naar had moeten doen.

Ook een aankopend makelaar kan wel eens voor de schade moeten opdraaien. Het is natuurlijk niet automatisch zo dat een aankopend makelaar altijd een volledig erfdiensbaarhedenonderzoek moet laten uitvoeren. Maar dit is waarschijnlijk wel het geval als er aanleiding toe is, gezien de ligging van het perceel of de plannen die de koper er mee heeft. Bij een voorgenomen uitbreiding van het gebouwde oppervlak zal er eerder aanleiding zijn voor een onderzoek.

Wat kun je er van leren ?

Ik denk dat je als (aankopend) makelaar bij twijfel er goed aan doet om je cliënt te adviseren een erfdiensbaarhedenonderzoek door het Kadaster te laten uitvoeren. Tenslotte hoeven erfdiensbaarheden niet in de akte van levering te zijn overgenomen, bijvoorbeeld omdat die bij separate (latere) akte zijn gevestigd.

Wenst jouw opdrachtgever zo'n onderzoek niet, dan ligt vast dat jij het wel hebt aangeraden. In dat geval zal eventuele geleden schade voor rekening van jouw opdrachtgever komen. Het is jammer dat je zo te werk moet gaan, maar liever te veel disclaimers in je dossier dan te weinig.

[Wil je hierover meer weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

