

De aansprakelijkheid van een notaris bij speculatieve grondtransacties

VAST 2021 / N-028

Hoge Raad

1 oktober 2021, 20/01409

mr. Polak, mr. Wattendorf, mr. Ter Heide, mr. Schaafsma, mr. Salomons

A-G Hartlief

Wna

Rechtsvraag

Aansprakelijkheid notaris wegens schending zorgplicht of waarschuwingsplicht met betrekking tot aan investering verbonden risico's?

In het kort

Op 1 oktober jl. wees de Hoge Raad een arrest in een zaak over speculatieve grondtransacties. Ook in dit geval sprak de koper niet alleen de verkoper van de percelen en de daarbij betrokken bemiddelaar aan, maar ook de notaris. Het arrest is de aanleiding om eens stil te staan bij de verwijten die de koper de notaris maakt en de vraag of die terecht zijn.

Geschillen over speculatieve grondtransacties spelen al langer (zie 'in gelijke zin'). Waar gaat het om? Groza houdt zich bezig met de handel in percelen grond. Aktua is een vastgoedbemiddelaar die in opdracht van Groza investeerders zoekt voor de aankoop van percelen grond (landbouwgrond, akkerbouwgrond, natuurgrond en grasland) en potentiële kopers in contact brengt met Groza. De percelen worden aangeboden als investering, waarbij mogelijk op termijn een bestemmingswijziging zal leiden tot een (substantiële) waarde stijging. Eiser in de procedure(s) (hierna: koper) is een (op het moment van de aankopen) 70-jarige kweker van potplanten. Hij heeft in 2014 van Groza tien percelen voor een totaalbedrag van € 1.046.044,80 gekocht. Nadat hij kort na de aankopen spijt heeft gekregen, heeft hij Groza, Aktua en de notaris die de leveringsakten heeft gepasseerd aansprakelijk gesteld. De koper vordert een verklaring voor recht dat Groza, Aktua en de notaris toerekenbaar zijn tekortgeschoten c.q. onrechtmatig hebben gehandeld en een hoofdelijke veroordeling tot schadevergoeding. Ten aanzien van de notaris – wiens aansprakelijkheid in deze noot centraal staat – stelt de koper dat de notaris zijn informatie- en waarschuwingsplicht heeft geschonden en had moeten weigeren de akten te passeren. Rechtbank en hof wijzen de vordering van de koper tegen de notaris af. De HR casseert een van de oordelen van het hof op een motiveringsgebrek.

In gelijke zin

Hof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2015, [ECLI:NL:GHARL:2015:9521](#)

In tegengestelde zin

Hof Arnhem-Leeuwarden 22 september 2015, [ECLI:NL:GHARL:2015:7035](#)

Noot

Hierna bespreek ik de twee belangrijkste verwijten tegen de notaris. Mijn bespreking is gebaseerd op de gepubliceerde uitspraken, zonder kennis van de gedingstukken en ik schrijf op persoonlijke titel.

1. In hoger beroep voerde de koper aan dat de notaris nooit medewerking had mogen verlenen aan het passeren van de leveringsakten. De koper stelde daartoe dat de notaris niet heeft onderzocht of hij zijn wil kon bepalen en dat de notaris had moeten controleren of de verkoper voor het verkopen een AFM-vergunning nodig had. Dat kan het geval zijn als rendement in het vooruitzicht wordt gesteld en de grond wordt beheerd door een derde (zie: <https://www.afm.nl/nl-nl/nieuws/2013/apr/risico-grondbelegging>).

2. Op een notaris rust de plicht authentieke akten te verlijden (artikel 21 lid 1 Wna). Deze *ministerieplicht* vloeit voort uit het feit dat de wetgever de notaris het monopolie heeft toegekend tot het verlijden van akten. Door de ministerieplicht blijft de toegankelijkheid tot notariële diensten gewaarborgd (zie: Melis/Waaijer, De Notariswet 2019/4.1). Lid 2 van artikel 21 Wna bevat de uitzonderingen. In de in dat lid genoemde situaties is de notaris verplicht zijn dienst te weigeren. De algemene bewoordingen van lid 2 maken het een notaris niet makkelijk te bepalen wat hij in een concreet geval moet doen. Bovendien bevindt een notaris zich tussen twee vuren: de opdrachtgever die wil dat de akte wordt gepasseerd en de andere partij die (mogelijk en achteraf) van mening is dat de notaris dat had moeten weigeren (zie Melis/Waaijer, De Notariswet 2019/4.1 en 4.2). Zowel onterecht weigeren als ten onrechte handelen levert overtreding van de tuchtnorm van artikel 93 Wna en mogelijk een aansprakelijkstelling op.

3. Het hof nam tot uitgangspunt dat bij de beoordeling van het handelen van de notaris de ministerieplicht voorop staat. Dit volgt uit de wet en het – in het kader van de aansprakelijkheid van een notaris ten opzichte van derden gewezen – Novitaris-arrest (HR 3 april 2015, [ECLI:NL:HR:2015:831](#), NJ 2015/479). Ook in lagere rechtspraak is geoordeeld dat de notaris ‘alleen onder bijzondere omstandigheden zijn dienst kunnen weigeren, bijvoorbeeld indien hij gegronde redenen heeft om aan te nemen dat een van partijen haar wil niet heeft kunnen bepalen’ (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2015, [ECLI:NL:GHARL:2015:9521](#), r.o. 6.6).

4. Voorts overwoog het hof dat het ontbreken van wilsbekwaamheid bij een van de partijen aanleiding kan zijn voor het weigeren van ministerie. Op de notaris rust een zorgplicht zich ervan te overtuigen dat betrokken partijen in staat zijn hun vrije wil te vormen (Melis/Waaijer, De Notariswet 2019/7.2.2. Zie ook: H.J. Delhaas & L.C. Dufour, ‘Invulling van de norm waaraan een redelijk handelend en redelijk bekwaam notaris moet voldoen’, *MvV* 2018/3, par. 3.). In dit geval is echter van (mogelijke) wilsonbekwaamheid geen sprake. De rechtbank wees het verwijt af, omdat de koper niet had gesteld dát hij ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst wilsonbekwaam was. Het hof oordeelde (ook) dat het verwijt niet hoefde te worden besproken, omdat de koper niet gemotiveerd heeft gesteld dat een dergelijk onderzoek had geleid tot de

conclusie dat de koper wilsonbekwaam was en de notaris om die reden ministerie had moeten weigeren. In cassatie komt het verwijt niet meer aan de orde.

5. Over het verwijt dat de notaris de vergunningsplicht had moeten onderzoeken overwoog het hof dat de notaris in beginsel heeft mogen afgaan op de juistheid van de verstrekte gegevens, waarbij het hof ook verwijst naar de verslagen van de telefoongesprekken die de koper met een medewerker van Groza heeft gevoerd. Daarop strandt dit oordeel in cassatie, omdat het hof niet heeft vastgesteld dat de notaris ten tijde van de leveringen beschikte over die gespreksverslagen, terwijl de koper dit heeft betwist. Het oordeel is daarmee onvoldoende gemotiveerd.

6. De koper verweet de notaris schending van zijn informatie- en waarschuwingsplicht door na te laten bij de koper te informeren of deze de reikwijdte van de verplichting die hij was aangegaan wel overzag.

7. Hoewel de schending van de informatieplicht en de waarschuwingsplicht in de uitspraken steeds gezamenlijk worden aangevoerd en behandeld, is eigenlijk sprake van twee (afzonderlijke) verplichtingen. De *informatieplicht* van een notaris volgt uit artikel 43 Wna. Het omvat in de eerste plaats de verplichting van de notaris de partijen bij de akte tijdig in de gelegenheid te stellen om van de inhoud van de akte kennis te nemen, door een concept te verstrekken. Bij het passeren van de akte doet de notaris mededeling van de zakelijke inhoud van de akte en geeft daarop een toelichting. De notaris wijst 'zo nodig' op de gevolgen die voor partijen of een van hen uit de inhoud van de akte voortvloeien. Uit deze bewoordingen en de literatuur (Melis/Waaijer, De Notariswet 2019/7.3; Jansen, Informatieplichten 2011/p. 510) volgt dat sprake is van een algemene informatieplicht die moet zorgen voor *informed consent* en moet voorkomen dat aan de rechtshandeling een juridisch gebrek kleeft. In het verlengde daarvan ligt de (bijzondere) *waarschuwingsplicht*, die voortvloeit uit het arrest *Groningse huwelijksvoorwaarden* (HR 20 januari 1989, [ECLI:NL:HR:1989:AD0586](#), NJ 1989/766). Uit dat arrest volgt dat een notaris onder bijzondere omstandigheden niet kan volstaan met het geven van een algemene toelichting. Volgens de Hoge Raad brengt de functie van de notaris in het rechtsverkeer mee 'dat hij beroepshalve naar vermogen dient te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht'.

8. Van schending van de informatie- en waarschuwingsplicht was volgens het hof in dit geval geen sprake. Het hof overwoog in dit verband dat er niet reeds sprake is van het verzaken van de informatieplicht omdat de notaris niet persoonlijk met de koper heeft gesproken. Dat de notaris deze taak heeft gedelegeerd aan een ervaren klerk kan niet worden beschouwd als een schending van de zorgplicht (r.o. 3.36). De cassatieklacht tegen dit oordeel faalt. Volgens de A-G getuigt het oordeel van het hof niet van een onjuiste rechtsopvatting. De zorgplicht van de notaris houdt niet in dat de notaris in alle gevallen persoonlijk met de koper moet spreken.

9. In hoger beroep voerde de koper nog aan dat het tot de taak van de notaris behoort om te beoordelen of de rechtshandeling verstandig is. Het hof overwoog dat dit in beginsel niet het geval is. Een dergelijke waarschuwingsplicht verhoudt zich immers niet met de onpartijdigheid van de notaris op grond van artikel 17 Wna. De cassatieklacht dat het hof hierover in zijn algemeenheid en zonder nuancering over heeft geoordeeld faalt. De A-G oordeelt dat die klacht uitgaat van een onjuiste lezing van het arrest, omdat uit het gebruik van de woorden 'in beginsel' juist het tegendeel volgt.

10. Ter afsluiting van deze bespreking merk ik op dat het regelmatig voorkomt dat een partij die meent schade te hebben geleden ten gevolge van het sluiten van een overeenkomst met een andere partij zijn pijlen ook richt op de bij die overeenkomst betrokken professional, zoals de hypotheekadviseur, makelaar of notaris. Ik ben er niet op tegen kritisch te zijn op het handelen van *professionals*. Er is echter pas sprake van aansprakelijkheid als de betreffende professional niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot mocht worden verwacht. Of, zoals de A-G bij het besproken arrest aan mij doceerde: 'ieder draagt zijn eigen schade, tenzij er een gegronde reden is de schade op een ander af te wentelen'.

Keywords

Aansprakelijkheidsrecht
Beroepsaansprakelijkheid notaris
Speculatieve koop grond
Verbintenissenrecht

Vindplaatsen

[ECLI:NL:HR:2021:1422](#) 

[ECLI:NL:PHR:2021:130](#) 

[ECLI:NL:GHAMS:2020:85](#) 

Auteur(s)

Hugo Slootweg

Zelfstandig interim jurist aansprakelijkheids- en verzekeringsrecht

[LinkedIn](#)