

# ECLI:NL:RBNNE:2014:4862

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	08-10-2014
Datum publicatie	09-10-2014
Zaaknummer	C-17-130686 - HA ZA 13-334
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHARL:2017:3720, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	beroepsaansprakelijkheid notaris, zorgplicht van de notaris, klachtplicht van de cliënt
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTHR 2014, afl. 6, p. 294

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK NOORD-NEDERLAND**

Afdeling Privaatrecht

Locatie Leeuwarden

zaaknummer / rolnummer: C/17/130686 / HA ZA 13-334

### **Vonnis van 8 oktober 2014**

in de zaak van

1 [A],

2. [B],

beiden wonende te [woonplaats],  
eisers,  
advocaat: mr. W.J. Lenstra te Utrecht,

tegen

**MR. [C], notaris,**  
kantoorhoudende te [plaats],  
gedaagde,  
advocaat: mr. M.A. van der Pool te Amsterdam.

Partijen zullen hierna "[A] c.s." en "de notaris" genoemd worden.

## **1 De procedure**

1.1. Het verdere verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnissen van 12 februari 2014
- de nadere akte tevens houdende vermindering van eis van [A] c.s.
- het proces-verbaal van comparitie van 9 april 2014;
- de akte na comparitie tevens vermeerdering van eis van [A] c.s.
- de antwoordakte na comparitie van de notaris
- de nadere akte van [A] c.s.
- de nadere akte van de notaris.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald. Het vonnis wordt vandaag bij vervroeging uitgesproken.

## **2 De feiten**

2.1. [A] c.s. is sinds maart 2009 eigenaar van de woning met opstallen, ondergrond, erf en verdere aan- en toebehoren, staande en gelegen aan de [adres] te [woonplaats], kadastraal bekend gemeente[kadastrale gegevens]. Achter de woning van [A] c.s. is een aan de heer [X] in eigendom toebehorend perceel gelegen, waarop zich een woning bevindt. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente [kadastrale gegevens]. [A] c.s. heeft als koopprijs voor de woning c.a. een bedrag van € 142.500,00 betaald.

2.2. De plaatselijke situatie is (thans) zoals weergegeven op onderstaande (gedeeltelijke weergave van een) kadastrale tekening:



- 2.3. De onderhavige onroerende zaak van [X] bestond voorheen - in ieder geval ten tijde van het vestigen van de hierna in r.o. 2.6. te vermelden erfdiensbaarheid - uit twee verschillende kadastrale percelen met de nummers [kadastrale gegevens], welke percelen verschillende eigenaren hadden. Het tussen het perceel met nummer [kadastrale gegevens] en het huidige perceel van [A] c.s. gelegen perceel met nummer [kadastrale gegevens] (te weten het middelste perceel) was niet bereikbaar vanaf de openbare weg, zonder het perceel van (thans) [A] c.s. dan wel het perceel met nummer [kadastrale gegevens] te betreden. Inmiddels zijn de beide percelen met nummers [kadastrale gegevens] reeds lange tijd in handen van één eigenaar (thans: [X]) en zijn deze percelen kadastraal samengevoegd tot één perceel.
- 2.4. Aan de achterzijde van de woning van [A] c.s. (de zuidzijde van het perceel) bevindt zich een kleine tuin en aan de voorkant (de noordzijde van het perceel) bevindt zich nog een klein stukje grond. Aan de westzijde van het perceel is nauwelijks ruimte naast de woning. Langs de oostzijde van de woning van [A] c.s. loopt een grindpad over de gehele lengte van het perceel van [A] c.s. tot aan de achtertuin van [X]. [X] maakt gebruik van dit grindpad om vanaf zijn perceel de [adres] te bereiken.
- 2.5. [A] c.s. heeft zijn woning na de aankoop daarvan verbouwd en wel van boerderij tot woonboerderij. De huidige zitkamer van de woning was vóór deze verbouwing een koeienstal. De huidige zitkamer heeft een aantal grote ramen die uitzicht geven op het hiervoor (in r.o. 2.4.) bedoelde grindpad.

2.6. In een notariële akte van 10 mei 1946 is ten behoeve van het perceel [kadastrale gegevens] (destijds het middelste perceel) en ten laste van het perceel van (thans) [A] c.s. een erfdienstbaarheid gevestigd met betrekking tot het hiervoor bedoelde grindpad. In de desbetreffende akte is vermeld:

*Worden gevestigd, kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens], bezwaard met reed ten behoeve van het achter gelegen perceel eigenaar [D], als van ouds*

2.7. In de notariële leveringsakte van 3 januari 2001, waarbij het perceel van (thans) [A] c.s. aan de vorige eigenaren ([N] en [M]) werd overgedragen, is deze erfdienstbaarheid niet vermeld.

2.8. [N]/[M] en [A] c.s. hebben een voorlopig koopcontract gedateerd 25 april 2008 gesloten. In een bijlage daarbij is vermeld:

*Recht van overpad achterbuurman.*

*Op de vraag in deze bijlage "Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten etc? Zo ja welke?" is door [N]/[M] "nee" geantwoord.*

2.9. In artikel 8 van de koopovereenkomst van 25 november 2008 tussen [N] en [M] als verkopers enerzijds en [A] c.s. als kopers anderzijds is onder meer bepaald:

*Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:*

*a. de laatste akte van eigendomsoverdracht, waarvan de te dezer zake relevante onderdelen in (foto)kopie aan deze overeenkomst zijn gehecht;*

*(...)*

*Koper heeft voor zover van toepassing kennis genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten (waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden) met speciale aandacht voor de volgende in de akte(n) vermelde gebruiksbeperkingen: lijdend recht van pad t.a.v. achterbuurman op [adres].*

2.10. In een kadastraal uittreksel van 3 april 2008 staat de erfdienstbaarheid ten laste van het perceel van [A] c.s. niet vermeld.

2.11. De notaris heeft [A] c.s. een concept-akte van levering d.d. 15 januari 2009 doen toekomen, waarin in artikel 8 is vermeld:

*Artikel 8*

*Recht van pad*

*In de koopovereenkomst staat hierover woordelijk vermeld:*

*lijdend recht van pad t.a.v. achterbuurman op [adres].*

*Voor zover partijen kunnen nagaan is dit recht nooit notarieel vastgelegd.*

2.12. De akte van levering van het perceel van (thans) [A] c.s. is op 10 maart 2009 verleden ten overstaan van de notaris.

In de akte van levering is in artikel 2 onder meer bepaald:

## Artikel 2

### *Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat*

1. Verkoper levert aan koper eigendom van het verkochte, die:

(...)

d. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de in deze akte vermelde.

In de akte van levering is in artikel 6 bepaald:

## Artikel 6

### *Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen*

*Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd had mogen worden.*

2.13. Voorafgaand aan de levering is er in ieder geval per e-mail contact geweest tussen een medewerker van de notaris, [Y] (hierna:[Y]), en de toenmalige advocaat van [A] c.s., mr. Korvemaker.[Y]

heeft mr. Korvemaker bij e-mail van 6 maart 2009 onder meer laten weten:

*"Ik heb aangaande het recht van pad e.e.a. nog even met de notaris, Mr. [C], doorgesproken. De notaris wil niet de door u voorgestelde passage toevoegen in de leveringsakte. Beter lijkt het hem om helemaal niets over het recht van pad te vermelden in de leveringsakte (stond ook niet in de vorige leveringsakte). Verkoper heeft het meegedeeld (blijkens de koopakte) en nergens blijkt (tenminste niet schriftelijk) dat koper ten tijde van het ondertekenen kenbaar heeft gemaakt dat hij niet akkoord gaat met genoemd recht van pad."*

Mr. Korvemaker heeft [A] c.s. vervolgens bij e-mail van 9 maart 2009 onder meer laten weten:

*"Vrijdagmiddag had ik contact met de notaris. Die liet mij weten ook geen erfdiensbaarheid te hebben gevonden. Maar, omdat er in de koopovereenkomst wel iets staat, word de betreffende passage ook opgenomen in de leveringsakte.*

*Mijn voorstel was om toe te voegen de zinsnede "Koper aanvaardt geen verplichtingen, die rechtens niet op hem rusten". Dat wil de notaris niet, zie onder (de hiervoor geciteerde e-mail van [Y] aan mr. Korvemaker, toevoeging rechtbank). Er komt nu in de leveringsakte niets."*

2.14. [A] c.s. heeft na de overdracht van het perceel door het Kadaster een onderzoek naar erfdiensbaarheden laten uitvoeren. In het naar aanleiding daarvan door het Kadaster opgestelde "Resultaat van onderzoek naar erfdiensbaarheden" d.d. 3 april 2009 is onder meer vermeld:

(...)

*II Gebleken is dat in genoemde inschrijvingen de volgende tekst voorkomt die mogelijk de gevraagde erfdiensbaarheden betreft:*

*Akte ingeschreven te Leeuwarden op 10-05-1946 in deel 231 nr. 58*

*"Worden gevestigd,*

*kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens], bezwaard met reed ten behoeve van het achtergelegen perceel eigenaar [D], als van ouds"*

2.15. Bij dagvaarding van 9 november 2012 heeft [A] c.s. [X] gedagvaard voor de (toenmalige) rechtbank Leeuwarden, in welke procedure hij opheffing heeft gevorderd van de erfdiensbaarheid ten laste van zijn perceel, strekkende tot het recht van reed ten behoeve van het perceel van [X].

Bij vonnis van 8 mei 2013 heeft de rechtbank de vordering van [A] c.s. afgewezen, waartoe de rechtbank - kort samengevat - heeft overwogen dat de belangen van [A] c.s. bij opheffing van het recht van reed niet opwegen tegen het belang van [X] bij behoud daarvan. [A] c.s. heeft geen hoger beroep tegen dit vonnis ingesteld.

- 2.16. Bij brief van 15 augustus 2013 heeft de rechtsbijstandsverzekeraar van [A] c.s. de notaris aansprakelijk gesteld vanwege gebrekkige informatievoorziening aan [A] c.s. In deze brief wordt daartoe onder meer gesteld:

*"(...) Clienten geven aan dat hen nimmer is aangegeven dat er een zakelijk recht op het perceel rustte en tevens de inhoud en gevolgen van een dergelijk recht niet met hen zijn besproken.*

*Voor deze gebrekkige informatievoorziening achten cliënten u als notaris verantwoordelijk en aansprakelijk. (...)"*

- 2.17. De notaris heeft zijn aansprakelijkheid jegens [A] c.s. betwist.

### **3 Het geschil**

- 3.1. [A] c.s. vordert - na eisenwijziging - dat de rechtbank, bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad:

I. voor recht verklaart dat de notaris aansprakelijk is uit hoofde van toerekenbare tekortkoming (en onrechtmatige daad) voor de door [A] c.s. geleden en nog te lijden schade, begroot op € 40.000,00 wegens waardevermindering van hun woonhuis met erf,

€ 11.701,64 aan teveel betaalde rente en € 272,00 aan taxatiekosten, alles te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf het moment waarop deze vorderingen ontstaan zijn;

II. de notaris veroordeelt in de kosten van het geding, onder bepaling dat de notaris de wettelijke rente over de proceskosten verschuldigd zal zijn wanneer deze niet binnen veertien dagen na betekening van het vonnis zijn betaald.

- 3.2. De notaris concludeert tot afwijzing van de vorderingen van [A] c.s., met veroordeling van [A] c.s. - bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad - in de kosten van het geding.

### **4 Het standpunt van [A] c.s.**

- 4.1. [A] c.s. legt - samengevat - het volgende aan zijn vorderingen ten grondslag.

- 4.2. Nadat de levering en daarmee de eigendomsoverdracht van de woning was voltooid, werd [A] c.s. vier jaar na dato (toen de achterbuurman zijn perceel en - ter uitoefening van zijn recht van reed - het grindpad op het erf van [A] c.s. feitelijk ging gebruiken) geconfronteerd met een erfdienstbaarheid (zakelijk 'recht van reed') die op zijn perceel - als dienend erf - bleek te rusten ten behoeve van het perceel dat aan zijn achterbuurman [X] in eigendom toebehoort. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht was [A] c.s. niet bekend met het bestaan en de inhoud van de erfdienstbaarheid. In (de bijlage bij) het voorlopig koopcontract van 25 april 2008 is het recht van overpad onder 'overeenkomsten' en niet onder 'beperkte rechten' vermeld. [A] c.s. ging er daarom vanuit dat zo er inderdaad een recht van overpad bestond, die slechts een persoonlijk en geen zakelijk (beperkt) recht betrof. In de notariële leveringsakte van 10 maart 2009 wordt de erfdienstbaarheid ook niet genoemd. Door de erfdienstbaarheid wordt [A] c.s. in zijn woongenot gestoord, nu [X] met zijn auto meerdere malen per dag pal langs hun woonkamer rijdt. Bovendien komt een deur van de woning van [A] c.s. direct op het grindpad uit, waardoor deze deur niet,

althans niet zonder gevaar, kan worden gebruikt.

- 4.3. De notaris heeft bij de vervulling van zijn opdracht jegens [A] c.s. niet de zorg in acht genomen die van hem als redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot verwacht mocht worden. De notaris is naar de mening van [A] c.s. toerekenbaar tekortgeschoten in de op hem rustende recherche- en informatieplicht. Een notaris dient zich ervan te vergewissen of hetgeen in de akte wordt opgenomen overeenstemt met de bedoelingen van de betrokken partijen. Van de notaris had redelijkerwijze mogen worden verwacht dat hij een gedegen onderzoek had uitgevoerd naar het bestaan van beperkte zakelijke rechten, zoals een erfdienstbaarheid, op het perceel van [A] c.s. Het is de taak van de notaris om zijn cliënten daaromtrent op juiste wijze in te lichten. Nu het hier een onroerend goed betreft dat omstreeks 1900 is gebouwd én in het (voorlopig) koopcontract melding werd gemaakt van een 'recht van overpad', had de notaris niet slechts tot 1950 mogen teruggaan bij zijn onderzoek naar beperkte rechten op het perceel van [A] c.s. De notaris heeft [A] c.s. niet duidelijk gemaakt dat het recht van overpad, zoals genoemd in het (voorlopig) koopcontract, de facto een erfdienstbaarheid betrof met alle bijbehorende consequenties. Aan [A] c.s. is niet aangeboden om een nader erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren. De notaris heeft er bovendien bewust vanaf gezien om in de leveringsakte melding te maken van een erfdienstbaarheid, omdat deze ook niet in de vorige twee leveringsaktes met betrekking tot het perceel vermeld was. Nu de notaris aldus een beroepsfout heeft begaan, is hij aansprakelijk voor de schade die [A] c.s. als gevolg daarvan lijdt.
- 4.4. De schade van [A] c.s. is er in dezen in gelegen dat zijn perceel door de erfdienstbaarheid aanzienlijk minder waard is dan wanneer er slechts sprake zou zijn van een persoonlijk recht van overpad voor de achterbuurman. Deze schade wordt door [A] c.s. begroot op € 40.000,-. Voorts heeft [A] c.s. renteschade geleden.
- Ten slotte heeft [A] c.s. kosten moeten maken voor het inschakelen van een taxateur, ter bepaling van de waarde van hun perceel, belast met een recht van pad, althans een recht van reed.

## **5 Het standpunt van de notaris**

- 5.1. De notaris betwist de vorderingen van [A] c.s., waartoe hij - samengevat - het volgende aanvoert.
- 5.2. [A] c.s. heeft volgens de notaris de klachtplicht als bedoeld in artikel 6:89 BW geschonden, waardoor zijn recht om zich op een - eventuele - beroepsfout van de notaris te beroepen, is komen te vervallen. Immers, [A] c.s. was reeds in of omstreeks maart 2009, bij althans kort na de levering van de woning, voldoende op de hoogte van eventue(l)e verminderd woongenot en waardevermindering van zijn woning als gevolg van de erfdienstbaarheid. Aldus was [A] c.s. destijds reeds bekend met de (relevante) feiten en omstandigheden waarvoor hij thans de notaris aansprakelijk acht. Ondanks deze (vroegtijdige) bekendheid heeft [A] c.s. tot aan de aansprakelijkstelling door zijn rechtsbijstandsverzekeraar van 15 augustus 2013 nooit enige klacht geuit over de wijze waarop de notaris zijn opdracht heeft uitgevoerd. Als gevolg van dit late klagen is de notaris in zijn bewijspositie geschaad. Indien er eerder was geklaagd, had de notaris namelijk bewijsmiddelen veilig kunnen stellen, zoals e-mails die tussen de notaris(klerk) en [A] c.s. zijn gewisseld en die nu niet meer voorhanden zijn. De notaris beschikt bovendien nu niet meer over de destijds gemaakte aantekeningen en daarenboven is het jaren nadien lastig om de precieze details van hetgeen besproken is bij het verlijden van de leveringsakte te herinneren.
- 5.3. De notaris heeft zorgvuldig jegens [A] c.s. gehandeld. Bedacht dient te worden dat de notaris pas in beeld kwam, nadat [A] c.s. de mogelijke (rechts)gevolgen van het bestaan van een erfdienstbaarheid had aanvaard. De koopovereenkomst, waarin het recht van overpad werd genoemd, was toen immers al gesloten. De notaris heeft aan zijn rechercheplicht voldaan door onderzoek te doen in het Kadaster. In het Kadaster was geen aantekening te vinden van de

erfdienstbaarheid en in de voorgaande leveringsaktes was geen erfdienstbaarheid opgenomen. Uitgesloten was echter niet dat de erfdienstbaarheid bij vorige leveringen over het hoofd was gezien. Daarom heeft de notaris [A] c.s. de keuze voorgelegd om nader onderzoek te doen naar de registers van vóór 1950. [A] c.s. heeft welbewust, bijgestaan door een advocaat, de keuze gemaakt om dit nadere onderzoek niet te laten verrichten. Op de notaris rustte in dezen geen (nadere) informatieplicht jegens [A] c.s., nu hij het perceel had gekocht inclusief het recht van overpad, die waarschijnlijk als erfdienstbaarheid was gevestigd. Nu [A] c.s. werd bijgestaan door een advocaat, mocht de notaris erop vertrouwen dat deze [A] c.s. voldoende zou informeren over de juridische merites van deze koop met een mogelijke erfdienstbaarheid. Hier vond de informatieplicht van de notaris zijn grens.

- 5.4. Het causaal verband tussen de - vermeende - beroepsfout van de notaris en de gestelde schadeposten ontbreekt. De schadeposten zijn bovendien niet behoorlijk onderbouwd. Voorts is er sprake van eigen schuld aan de zijde van [A] c.s. Hij was voorafgaand aan de koop ermee bekend dat er volgens de verkopers een recht van overpad gold. Door zelf - bijgestaan door een advocaat - ervoor te kiezen om alsnog de koopakte te tekenen en geen nader erfdienstbaarhedenonderzoek te laten uitvoeren terwijl dit werd aangeboden en niet na te vragen welke mogelijkheden de buurman had om het recht van pad af te dwingen, heeft [A] c.s. zelf bijgedragen aan de schade. Deze schade komt voor rekening van [A] c.s.

## **6 De beoordeling van het geschil**

### *De klachtplicht*

- 6.1. Het meest verstrekkende verweer van de notaris is dat [A] c.s. de in artikel 6:89 BW geregelde klachtplicht - welk wetsartikel ook van toepassing is op dienstverlening (zie HR 11 juni 2010, NJ 2010, 331) - heeft geschonden. In artikel 6:89 BW is bepaald dat de schuldeiser op een gebrek in een prestatie geen beroep meer kan doen, indien hij niet binnen bekwame tijd nadat hij het gebrek heeft ontdekt of redelijkerwijze had moeten ontdekken, bij de schuldenaar ter zake heeft geprotesteerd.
- 6.2. Volgens vaste rechtspraak (zie HR 29 juni 2007, NJ 2008, 606) is van belang in hoeverre de klager het in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs van hem te verwachten onderzoek naar een gebrekkige prestatie heeft verricht. Binnen bekwame tijd nadat hij heeft ontdekt - of bij een dergelijk onderzoek had moeten ontdekken - dat de wederpartij een gebrekkige prestatie heeft geleverd, dient de klager daarvan aan de wederpartij kennis te geven. De lengte van de klachttermijn is mede afhankelijk van alle omstandigheden van het geval, waarbij geen vaste termijn kan worden gehanteerd (zie HR 8 februari 2013, LJN: BY4600). Alle betrokken belangen dienen daarbij te worden afgewogen, in het bijzonder in hoeverre de wederpartij van de klager nadeel lijdt door de lengte van de in acht genomen klachttermijn. Ook zijn van belang de aard en inhoud van de rechtsverhouding, de aard en inhoud van de betrokken prestatie en de aard van het gestelde gebrek. De tijd die is verstreken tussen het tijdstip dat bekendheid met het gebrek bestaat of redelijkerwijs diende te bestaan, en dat van het protest, vormt in die beoordeling weliswaar een belangrijke factor, maar is niet doorslaggevend. Op de klager, in dit geval [A] c.s., rusten in verband met het bepaalde in artikel 6:89 BW stelplicht en bewijslast dat er, in de gegeven omstandigheden, tijdig is geklaagd (zie HR 23 november 2007, NJ 2008, 552).
- 6.3. In het onderhavige geval is de klachttermijn naar het oordeel van de rechtbank gaan lopen op het moment dat [A] c.s. ontdekte, althans redelijkerwijze had moeten ontdekken, dat er - anders dan hij blijkbaar dacht - geen sprake was van een (persoonlijk) recht van overpad, maar van een (zakelijk recht van) erfdienstbaarheid. Dat moment ligt naar het oordeel van de rechtbank op of omstreeks 3 april 2009, toen de resultaten van het door het Kadaster uitgevoerde onderzoek



beschikbaar kwamen en waaruit bleek van het bestaan van een (in 1946 gevestigde) erfdiensbaarheid ten laste van het perceel van (thans) [A] c.s. ten behoeve van het achtergelegen perceel van (thans) [X]. De stelling van [A] c.s. dat dit onderzoek hem destijds (nog) niet bekend was, acht de rechtbank niet geloofwaardig. [A] c.s. heeft dit stuk zelf in het geding gebracht. [A] c.s. heeft ook niet aangegeven in wiens opdracht - anders dan door of namens hemzelf - dit stuk is opgesteld. Het laat zich ook niet goed denken dat zijn toenmalige advocaat [A] c.s. niet van dit stuk op de hoogte heeft gesteld. Het moet er naar het oordeel van de rechtbank veeleer voor worden gehouden dat [A] c.s. pas "last kreeg" van de hem reeds bekende erfdiensbaarheid op het moment, ongeveer vier jaar later, dat achterbuurman [X] zijn perceel feitelijk ging gebruiken en dat hij toen pas in actie is gekomen met betrekking tot de hem bekende erfdiensbaarheid.

6.4. Vervolgens stelt de rechtbank vast dat [A] c.s. na het ter beschikking komen van het kadastrale onderzoek naar het bestaan van een erfdiensbaarheid op of omstreeks 3 april 2009 bijna vierenhalf jaar later, bij brief van zijn rechtsbijstandsverzekeraar van 15 augustus 2013, voor het eerst (concreet) bij de notaris heeft geklaagd over diens - vermeend - gebrekkige prestatie ter zake het verlijden van de notariële leveringsakte van 10 maart 2009. Dit is een aanzienlijk tijdsverloop, terwijl de notaris gemotiveerd heeft gesteld dat hij door het late klagen in zijn bewijspositie is geschaad. Dit heeft de notaris onder meer onderbouwd door aan te geven dat relevante e-mails die tussen partijen zijn gewisseld niet meer voorhanden zijn, hetgeen eveneens geldt voor gemaakte aantekeningen. Bovendien kan worden aangenomen dat door het verstrijken van de tijd niet alle relevante herinneringen meer bij de notaris en diens personeel aanwezig zijn met betrekking tot de dienstverlening aan [A] c.s. Dat [A] c.s. zich op een eerder moment met een concrete klacht tot de notaris heeft gewend over diens dienstverlening is door hem niet onderbouwd. Er zijn geen stukken overgelegd waaruit dit zou kunnen blijken. Evenmin zijn er door [A] c.s. concrete data genoemd waarop zou zijn geklaagd. Ook al zou de eerdere procedure tegen achterbuurman [X] door [A] c.s. met de notaris zijn besproken, dan volgt daaruit nog niet, althans niet zonder nadere toelichting, die ontbreekt, dat er toentertijd ook concreet over de dienstverlening van de notaris is geklaagd door [A] c.s. De klachtplicht vereist dat de klager zijn wederpartij, voor zover mogelijk, informeert over aard en omvang van een eventuele tekortkoming (zie HR 11 juni 2010, NJ 2010, 331).

6.5. Een en ander betekent dat het beroep op schending van de klachtplicht moet worden gehonoreerd. Aan de rechtbank zijn geen feiten en omstandigheden gebleken die meebrengen dat een dergelijke conclusie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. De vordering van [A] c.s. dient derhalve reeds op grond van het voorgaande te worden afgewezen.

#### *Zorgplicht (recherche- en informatieplicht) van de notaris*

6.6. De rechtbank ziet aanleiding om ook in te gaan op de vraag of de notaris jegens [A] c.s. toerekenbaar tekortgeschoten zou zijn in de op hem als opdrachtnemer rustende zorgplicht. Die vraag moet ontkennend worden beantwoord. Daartoe overweegt de rechtbank als volgt.

6.7. Zowel voor de algemene zorgplicht van de notaris zoals die voortvloeit uit artikel 17, eerste lid, van de Wet op het notarisambt, als voor de bijzondere zorgplicht van de notaris zoals die besloten ligt in de jurisprudentie van de Hoge Raad, geldt dat de vraag in welke concrete verplichtingen dat uitmondt, beantwoord moet worden met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Beoordeeld dient te worden of de notaris in een voorliggend geval als een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot heeft gehandeld. Bij de beoordeling van de aansprakelijkheid van de notaris uit hoofde van zijn taak bij het verlijden van een akte, dient tot uitgangspunt dat op de notaris in zijn hoedanigheid een zwaarwegende zorgplicht rust ter zake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen welke zijn beoogd met de in die akte opgenomen rechtshandelingen. De omstandigheden van het geval kunnen voorts meebrengen dat de notaris beroepshalve verplicht is tot het geven van verdergaande informatie, en met name tot het wijzen

op specifieke, aan de voorgenomen rechtshandeling verbonden risico's. Daarbij zijn onder meer van belang de onderlinge verhouding van partijen, hun verhouding tot de notaris en de mate van (juridische) deskundigheid aan de zijde van partijen. De zorgplicht van de notaris vindt haar grens daar waar de notaris goede grond heeft te vertrouwen dat de betreffende belanghebbende zichzelf reeds op de hoogte had gesteld of dat deze tevoren reeds voldoende inzicht had in hetgeen voor die gevolgen vereist was (zie o.a. HR 27 maart 1992, NJ 1993/188).

- 6.8. Bedacht dient te worden dat [A] c.s. voorafgaand aan de levering werd bijgestaan door een advocaat (mr. Korvemaker), die contact heeft opgenomen met de notaris over het opnemen van een (eventuele) erfdienstbaarheid of recht van overpad in de te verlijden leveringsakte. De notaris mocht er op vertrouwen dat deze advocaat [A] c.s. voldoende zou informeren over levering van het perceel (belast) met een eventuele erfdienstbaarheid en de gevolgen van een en ander. Indien de advisering c.q. informatievoorziening door de advocaat aan [A] c.s. onvolledig was, is dat een omstandigheid die voor rekening van [A] c.s. zelf dient te komen.
- 6.9. Voorts is ter comparitie voldoende gebleken dat het mogelijk bestaan van een erfdienstbaarheid voorafgaand althans bij de aktepassering door de notaris met [A] c.s. is besproken. Dit wordt ook ondersteund door de bij conclusie van antwoord overgelegde schriftelijke verklaringen van de notaris en zijn klerk[Y], welke verklaringen door [A] c.s. niet "en detail" zijn weersproken. Deze verklaringen, mede in onderling verband en samenhang bezien, wijzen bovendien nadrukkelijk in de richting dat door of namens de notaris aan [A] c.s. is gewezen op de mogelijkheid om een erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren, maar dat daarvan geen gebruik is gemaakt. De notaris heeft naar het oordeel van de rechtbank al met al aan zijn informatieverplichting jegens [A] c.s. voldaan. De notaris heeft bovendien ervoor zorg gedragen dat de rechtsgevolgen die zijn beoogd met de levering zijn ingetreden; deze rechtsgevolgen, neergelegd in de koopakte, betroffen de overdracht van de woning bezwaard met een recht van overpad.
- 6.10. De hoge mate van zorgvuldigheid die van de notaris bij een recherche wordt verwacht, brengt mee dat de notaris alle voor hem toegankelijke registers raadpleegt (vgl. HR 14 juni 2013, *LJN*: BZ5721). Naar het oordeel van de rechtbank heeft de notaris in dezen eveneens aan zijn rechercheplicht voldaan. Hij heeft de in de gegeven omstandigheden te verlangen, gebruikelijke, recherche uitgevoerd. Vast staat namelijk dat de notaris in dit geval niet alleen is teruggegaan tot de laatste notariële transportakte (uit 2001), maar ook, in elk geval, tot de akte daarvoor en dat in géén van deze akten de erfdienstbaarheid was opgenomen. Voorts staat vast dat in het Kadaster, dat door de notaris is geraadpleegd voorafgaand aan het verlijden van de leveringsakte, geen aantekening was gevoegd van de bestaande, in 1946 gevestigde, erfdienstbaarheid. Bij de recherche mag de notaris afgaan op zodanige kadastrale gegevens. Alleen onder bijzondere omstandigheden dient de notaris de hem door het Kadaster verstrekte gegevens op hun juistheid te controleren, bijvoorbeeld door de daaraan ten grondslag liggende akten te raadplegen. Dergelijke omstandigheden doen zich in dezen naar het oordeel van de rechtbank niet voor. Het enkele feit dat het om een woning uit omstreeks 1900 gaat, is daarvoor onvoldoende. Van een notaris kan niet, althans niet zonder meer, worden verlangd dat hij bij elke oude woning (in dit geval meer dan een eeuw oud) tot aan het bouwjaar recherche pleegt. De notaris hoefde, anders dan [A] c.s. bepleit, dan ook geen verdergaande recherche in de vorm van een (specifiek) erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren.

*Voorts*

- 6.11. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, behoeft al hetgeen partijen overigens nog te berde hebben gebracht - als niet meer van belang zijnde voor de uitkomst van deze procedure - geen bespreking meer.

*Samenvattend*

- 6.12. De vorderingen van [A] c.s. zullen worden afgewezen.

6.13. [A] c.s. zal als de in het ongelijk te stellen partij in de kosten van het geding worden veroordeeld. Deze kosten worden aan de zijde van de notaris vastgesteld op:

- vast recht € 274,00

- salaris advocaat € 2.682,00 (3 punten x € 894,00, tarief IV)

-----+

€ 2.956,00.

## **7 De beslissing**

De rechtbank:

1. wijst de vorderingen van [A] c.s. af;
2. veroordeelt [A] c.s. in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van de notaris vastgesteld op € 2.956,00;
3. verklaart het vonnis voor wat betreft de sub 2. van het dictum genoemde kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. A. van der Meer en bij vervroeging in het openbaar uitgesproken op 8 oktober 2014.