

ECLI:NL:RBOVE:2017:966

Instantie	Rechtbank Overijssel
Datum uitspraak	22-02-2017
Datum publicatie	03-03-2017
Zaaknummer	C/08/169458 / HA ZA 15-171
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	De rechtbank Overijssel oordeelt dat een notaris ongeveer 300.000 euro aan schadevergoeding moet betalen na het begaan van beroepsfout in meerdere grondtransacties.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK OVERIJSEL

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Almelo

zaaknummer / rolnummer: C/08/169458 / HA ZA 15-171

Vonnis van 22 februari 2017

in de zaak van

[eiser] ,

wonende te [woonplaats 1],

eiser,

advocaat mr. F.P.A.M. Uytdevillegem te 's-Hertogenbosch,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats 2],
gedaagde,
advocaat mr. A.H. Leichsenring te Amsterdam.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als respectievelijk [eiser] en de notaris.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord
- de conclusie van repliek, tevens conclusie tot wijziging/vermeerdering van eis,
- de conclusie van dupliek,
- een akte uitlating producties zijdens [eiser],
- een akte uitlating producties zijdens de notaris,
- de pleidooien en de ter gelegenheid daarvan overgelegde stukken.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. De rechtbank gaat uit van de volgende (door partijen over en weer gestelde en niet betwiste) feiten.

2.2. Van een kennis, [naam 1], vernam [eiser] omstreeks augustus 2007 dat volgens [notarisklerk], een notarisklerk op het notariskantoor [gedaagde], [naam 2] en diens zoon [naam 3] via hun vennootschappen Holland Estate BV en Alasco Vastgoed BV zochten naar interim-financiering voor de aankoop van 'hete' landbouwgronden, dat wil zeggen agrarische gronden, die naar verwachting aanzienlijk in waarde zouden stijgen als gevolg van wijziging van hun landbouwbestemming in (bijvoorbeeld) woningbouw of recreatie.

2.3. Holland Estate c.s. vroegen om leningen met een looptijd van enkele maanden tot een half jaar, tegen een aantrekkelijke rente. Tot zekerheid van terugbetaling zou aan de financiers een recht van eerste hypotheek worden verstrekt op gronden, waarvan de waarde de geleende bedragen dekten.

2.4. [notarisklerk] had daar aan toegevoegd dat [naam 2] zijn afspraken altijd nakwam. De notaris had op zijn website vermeld, dat zijn kantoor op het gebied van agrarisch-juridische zaken in de loop der jaren een enorme know-how had opgebouwd.

2.5. Op grond van deze informatie heeft [eiser] vijf leningen verstrekt ter financiering van de aankoop van grond in Lelystad, Sloten, Hoogkerk, Dronten en Oppenhuizen. Hij had met zulke projecten niet eerder ervaring opgedaan. Hij had een carrière in de commerciële luchtvaart achter de rug, onder andere als adjunct-directeur, respectievelijk financieel directeur van Transavia en Air Holland, en als zelfstandig consultant in luchtvaartzaken.

2.6. De financiering van een aankoop van landbouwgronden in Lelystad, Sloten en Hoogkerk is voor [eiser] succesvol afgesloten met een opbrengst van € 41.250,-.

2.7. Op 30 november 2007 leende [eiser] aan Holland Estate een bedrag van € 250.000,- ter financiering van de aankoop van grond in Dronten. Op 18 juli 2008 leende [eiser] aan Holland Estate € 107.958,- ter financiering van de aankoop van grond in Oppenhuizen. De looptijd was telkens 6 maanden tegen een rente van 15% (dus 30% op jaarbasis). Eveneens op 18 juli 2008 leende [eiser] aan Holland Estate

€ 142.050,00 ter financiering van de aankoop van grond in Lelystad. Deze lening had een looptijd van 3 maanden en tegen 7,5% rente (dus 30% op jaarbasis).

- 2.8. Deze leningen waren verzekerd met een recht van eerste hypotheek op landbouwgrond. De notaris heeft de desbetreffende akten verleden. Deze leningen zijn niet terugbetaald. Alasco Vastgoed failliede op 24 maart 2009, en Holland Estate op 14 juli 2009.
- 2.9. De curatoren verwachten een opheffing van deze faillissementen wegens gebrek aan baten, althans een 'vereenvoudigde afwikkeling'. De vorderingen van [eiser] konden slechts gedeeltelijk worden verhaald op de verhypothekerde gronden. Het uit drie losse, van elkaar afliggende gedeelten bestaande onderpand in Lelystad is nog niet verkocht. De (executie-)waarde daarvan (voor wat betreft de vordering van [eiser]) is geschat op € 6.818,-.

3 De vordering

- 3.1. In aanvulling op voormelde vaststaande feiten heeft [eiser] het volgende gesteld.
- 3.2. De notaris heeft fouten gemaakt bij het verlijden van de hiervoor in r.o. 2.7 bedoelde akten. Met betrekking tot de transactie Lelystad heeft de notaris een onjuiste maat opgegeven van de in hypotheek gegeven grond. In de akte staat 1703 m², maar in werkelijkheid was de omvang in totaal 1202 m². Bovendien bleek het niet te gaan om één aaneengesloten perceel, maar om van elkaar afliggende, lange smalle repen grond, met als gevolg dat dit onderpand zo goed als onverkoopbaar is.
- 3.3. In alle akten van de door [eiser] aangegane transacties blijkt sprake te zijn van doorleveringen binnen korte perioden van enkele dagen of maanden, en van grote en plotselinge waardeschommelingen van de grond. [eiser] was daarvan niet op de hoogte en kon dat ook niet zijn omdat de notaris hem daarover niet heeft geïnformeerd, hoewel de notaris dat wel had moeten doen.
- 3.4. Uit verscheidene e-mailberichten blijkt duidelijk dat de notaris in zijn communicatie met partijen niet optrad als onpartijdig notaris, maar als vertegenwoordiger, dan wel als belangenbehartiger van Holland Estate. In die berichtgeving schiep de notaris een positief beeld, dat geschikt was om voor Holland Estate nieuwe financiers aan te trekken. Die communicatie geschiedde grotendeels door [notarisklerk] en dus niet door de notaris zelf, maar de notaris is verantwoordelijk voor hetgeen [notarisklerk] als zijn medewerker deed. Die handelingen van [notarisklerk] kunnen aan de notaris worden toegerekend.
- 3.5. Tevens is de notaris in strijd met de artikelen 17 en 43 van de Wet op het notarisambt de door hem jegens [eiser] in acht te nemen zorgvuldigheids- en waarschuwingsplichten niet nagekomen. De notaris heeft [eiser] ten onrechte niet gewaarschuwd voor de aan deze transacties verbonden risico's. Hij heeft met name niet gewaarschuwd voor de onderdekking van de onderpanden ten opzichte van de geleende bedragen. De notaris heeft geen enkele toelichting gegeven op de door hem verleden akten.
- 3.6. Volgens [eiser] heeft de notaris voorts de volgende fouten gemaakt:
- de notaris heeft in akte Lelystad een perceel bouwgrond van 501 m² tweemaal opgenomen, waardoor hypotheek werd gegeven op 1703 m² terwijl er maar 1202 m² beschikbaar was, zodat het hypotheekrecht van [eiser] kleiner is gebleken dan hij op grond van de akte mocht verwachten,
 - de notaris is zelf als partij opgetreden bij één van de vele transacties met betrekking tot dat deel van het onderpand van akte Lelystad dat dubbel in de hypotheekakte is opgenomen, waardoor de notaris het bemiddelingsverbod heeft overtreden,
 - de notaris heeft aan [eiser] niets gemeld over de opdeling van het onderpand van akte Lelystad in smalle repen grond, die van elkaar verwijderd liggen, hetgeen nadelig is voor hun waarde en verkoopbaarheid,
 - de notaris heeft nagelaten om bij akte Oppenhuizen een rangwisseling toe te passen en dit pas twee jaar later te herstellen, met als gevolg dat het eerste hypotheekrecht werd betwist, zodat [eiser] destijds niet kon verkopen,
 - de notaris heeft aan [eiser] geen melding gemaakt van nabetalingsregelingen en kettingbedingen in

akte Dronten en in akte Oppenhuizen, zodat [eiser] niet op de hoogte was van de uit die bedingen c.a. mogelijk voortvloeiende negatieve effecten voor de waarde en de verhandelbaarheid van de desbetreffende percelen, en
- de notaris heeft zich bij het opstellen en verlijden van de akten opgesteld als (partijdig) vertegenwoordiger van, dan wel als bemiddelaar voor Holland Estate;

- 3.7. Als de notaris zijn wettelijke zorg- en waarschuwingsverplichtingen was nagekomen en de akten had toegelicht zou hij de leningen niet hebben verstrekt, althans niet onder de nu overeengekomen voorwaarden. Als [eiser] van de in de vorige rechtsoverweging opgesomde feiten tijdig op de hoogte zou zijn geweest zou hij deze leningen hebben teruggedraaid, omdat hij zich in dat geval zou hebben gerealiseerd dat hij grote moeilijkheden zou ondervinden bij executie van het onderpand.
- 3.8. De notaris is daarom jegens [eiser] aansprakelijk voor de door deze geleden schade. [eiser] heeft de notaris voor die schade aansprakelijk gesteld op 11 juli 2013 en tot betaling gesommeerd op 29 december 2014.
- 3.9. Als de rechtbank (met de notaris) van oordeel is dat de door [eiser] uit de transacties Lelystad/Sloten en Hoogkerk behaalde voordelen op grond van voordeelstoerekening moeten worden verrekend met de bij de andere transacties geleden schade, dan stelt [eiser] subsidiair dat deze genoemde voordelen moeten worden verminderd met het rendement, dat [eiser] had kunnen behalen als hij de uitgeleende bedragen had geleend aan andere partijen, via een andere notaris.
- 3.10. Op grond van het voorgaande vordert [eiser], na eisiwijziging, om [gedaagde] te veroordelen:
- Primair*
- I. tot betaling aan [eiser] van de volgende bedragen:
Dronten € 177.901,81,
Oppenhuizen € 136.524,99, en
Lelystad € 179.638,14,
dus in totaal € 494.064,94, dan wel de bedragen die de rechtbank juist acht, binnen twee weken na de datum van uw vonnis alsmede de wettelijke rente over deze bedragen vanaf 1 januari 2015 tot de dag van algehele voldoening;
- II. tot betaling aan eiser van de buitengerechtelijke kosten van € 5.445,00 inclusief BTW, binnen twee weken na de datum van uw vonnis alsmede de wettelijke rente over dit bedrag vanaf de vijftiende dag van dit vonnis tot de dag van voldoening van voornoemd bedrag;
- III. tot betaling van de proceskosten.
- Subsidiair:*
- IV. tot betaling aan [eiser] van de volgende bedragen:
Dronten € 124.531,27,
Oppenhuizen € 95.567,49 en
Lelystad € 179.638,14,
dus in totaal € 399.736,90, dan wel de bedragen die de rechtbank juist acht, binnen twee weken na de datum van uw vonnis alsmede de wettelijke rente over deze bedragen voor elke dag die zal verstrijken vanaf 1 januari 2015 tot de dag van algehele voldoening;
- V. tot betaling aan eiser van de buitengerechtelijke kosten van € 5.445,00 inclusief BTW, binnen twee weken na de datum van dit vonnis alsmede de wettelijke rente over dit bedrag voor elke dag die zal verstrijken vanaf de vijftiende dag van dit vonnis tot de dag van voldoening van voornoemd bedrag;
- VI. tot betaling van de proceskosten;
- Meer subsidiair:*
- VII. tot betaling aan [eiser] van de volgende bedragen:
Dronten € 124.531,27,
Oppenhuizen € 95.567,49 en

Lelystad € 179.638,14,

dus in totaal € 399.736,90, onder aftrek van € 10.312,50 vanwege voordeelstoerekening,

dan wel de bedragen die de rechtbank juist acht, binnen twee

weken na de datum van dit vonnis alsmede de wettelijke rente over deze bedragen voor

elke dag die zal verstrijken vanaf 1 januari 2015 tot de dag van algehele voldoening;

VIII. de buitengerechtelijke. kosten van € 5.445,00 inclusief BTW, binnen twee weken na de datum van

uw vonnis alsmede de wettelijke rente over dit bedrag voor elke dag die zal verstrijken vanaf de

vijftiende dag van dit vonnis tot de dag van voldoening van voornoemd bedrag;

IX. tot betaling van de proceskosten;

Nog meer subsidiair

X. tot betaling aan [eiser] van de volgende bedragen:

Dronten € 124.531,27,

Oppenhuizen € 95.567,49 en

Lelystad € 179.638,14,

totaal € 399.736,90, onder aftrek van € 37.788,46 vanwege voordeelstoerekening,

dan wel de bedragen die de rechtbank juist acht, binnen twee weken na de datum van uw vonnis

alsmede de wettelijke rente over deze bedragen voor elke dag vanaf 1 januari 2015 tot de dag van

algehele voldoening;

XI. De notaris te veroordelen tot betaling aan eiser van de buitengerechtelijke kosten van

€ 5.445,00 inclusief BTW, binnen twee weken na de datum van dit vonnis alsmede de

wettelijke rente over dit bedrag vanaf de vijftiende dag van het vonnis tot de dag van voldoening;

XII. tot betaling van de proceskosten;

Uiterst subsidiair wordt gevorderd:

XIII. om de zaak voor de begroting van de schade te verwijzen naar de schadestaatprocedure en

[gedaagde] te veroordelen tot betaling van een voorschot van

€ 400.000,00 aan [eiser], dan wel het bedrag dat de rechtbank juist acht, binnen twee weken na de

dagtekening van dit vonnis en, indien voldoening niet binnen deze termijn plaatsvindt, tot betaling van

de wettelijke rente over het bedrag van het voorschot voor elke dag vanaf de 15e dag na de dagtekening

van dit vonnis tot de dag van algehele voldoening;

XIV. Om de notaris te veroordelen tot betaling aan eiser van de buitengerechtelijke kosten van €

5.445,00 inclusief BTW, binnen twee weken na de datum van uw vonnis alsmede de

wettelijke rente over dit bedrag vanaf de vijftiende dag van het vonnis tot de dag van voldoening,

alsmede

XV. tot betaling van de proceskosten;

één en ander voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad.

4 Het verweer

4.1. De notaris heeft de vordering bestreden op de volgende gronden:

- [eiser] dient in zijn vordering niet-ontvankelijk te worden verklaard omdat hij niet binnen bekwame tijd in de zin van artikel 6:89 BW over een beroepsfout bij de notaris heeft geklaagd;
- De notaris heeft jegens [eiser] geen beroepsfout gemaakt;
- De notaris heeft geen jegens [eiser] in acht te nemen (zwaarwegende) zorgplicht geschonden;
- De notaris heeft geen jegens [eiser] in acht te nemen waarschuwingplicht geschonden;
- De notaris was niet verplicht om [eiser] vóór het passeren van de hypotheekakten te informeren over de waarde van de ondergezette gronden, omdat dit niet valt onder de zorgplicht van een notaris en omdat [eiser] op dit punt een eigen onderzoekplicht had;
- Aan de notaris valt niet te verwijten dat hij [eiser] niet expliciet heeft gewezen op de (mogelijke

rechtsgevolgen van) de kettingbedingen en nabetalingsregelingen:

- Aan de notaris valt niet te verwijten dat hij [eiser] niet expliciet heeft gewezen op aan de leveringen en de hypotheekstellingen voorafgegane 'waardesprongen' van de onderpanden, omdat niet uit de algemene zorgplicht van een notaris voortvloeit dat deze onderzoek doet naar de (geschiedenis van) de waarde van een tussen partijen overeengekomen onderpand;
- De notaris betwist door [eiser] gestelde fouten, die de notaris zou hebben gemaakt in de akten betreffende de transacties inzake Oppenhuizen en Lelystad;
- De notaris heeft zich bij het opstellen en verlijden van de akten niet opgesteld als (partijdig) vertegenwoordiger van, dan wel als bemiddelaar voor Holland Estate;
- De notaris betwist de door [eiser] gestelde hoogte van de schade op grond, dat die schade nog niet vast staat omdat de in onderpand gegeven grond in Lelystad nog niet is verkocht en een taxatierapport ontbreekt;
- De notaris betwist enig causaal verband tussen de hem verweten fouten en de gestelde schade. Die schade is veroorzaakt door het onvermogen van Holland Estate om de leningen af te lossen. De notaris stelt ook dat hij zijn werkzaamheden behoorlijk heeft vervuld en dat ook daarom geen causaal verband tussen de hem verweten fouten en de gestelde schade kan worden aangenomen;
- De door [eiser] geleden schade behoort geheel, dan wel in overwegende mate voor rekening van [eiser] zelf te blijven, omdat het zijn eigen schuld was dat hij vóór het afsluiten van de transacties en het passeren van de akten geen onderzoek heeft gedaan naar de goede en de kwade kansen daarvan; ook heeft [eiser] niet voldaan aan zijn verplichting om maatregelen te nemen ter beperking van zijn schade;
- De notaris betwist de gevorderde wettelijke rente over de zeer lange periode (van meer dan drie jaren) waarin [eiser] heeft getalmd met het treffen van rechtsmaatregelen;
- De notaris bestrijdt de gevorderde buitengerechtelijke incassokosten van € 5.445,- op grond, dat [eiser] heeft nagelaten de buitengerechtelijke werkzaamheden te specificeren, althans deze met facturen te onderbouwen;
- [eiser] verzoekt de rechtbank om een eventueel toegewezen veroordeling niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, althans om hieraan de voorwaarde te verbinden dat [eiser] zekerheid stelt als bedoeld in artikel 233 lid 3 Rv.

5 De beoordeling

- 5.1. De notaris heeft voorop gesteld dat [eiser] in zijn vordering niet-ontvankelijk dient te worden verklaard omdat hij na het intreden van zijn schade niet binnen bekwame tijd in de zin van artikel 6:89 BW over een beroepsfout bij de notaris heeft geklaagd.
- 5.2. [eiser] heeft het beroep op niet-ontvankelijkheid betwist op grond, dat de notaris geen concrete onderbouwing heeft gegeven van zijn stelling, dat hij door de gestelde overschrijding van de 'bekwame tijd' schade heeft geleden. De notaris heeft op dit punt slechts aangevoerd dat hij geen mogelijkheid heeft gehad om schadebeperkend op te treden en dat hij zich de precieze gang van zaken niet goed kan herinneren.
- 5.3. De rechtbank stelt voorop dat het beroep van de notaris op artikel 6:89 alleszins redelijk is. Immers, Holland Estate is gefailleerd op 14 juli 2009. Waardestijging van de in hypotheek gegeven gronden was uitgebleven en viel redelijkerwijs niet meer te verwachten, zodat executie van de zekerheden onvoldoende verhaal bood. [eiser] kon dus al in of omstreeks 2009 weten dat hij schade leed. [eiser] heeft de notaris echter pas aansprakelijk gesteld op 11 juli 2013. De tussenliggende periode van (ongeveer) vier jaren valt nauwelijks te kwalificeren als een 'bekwame tijd' in de zin van artikel 6:89 BW.
- 5.4. De notaris heeft echter door dit tijdsverloop geen zodanig procesrechtelijk nadeel ondervonden, dat een beëindiging van het debat op grond van artikel 6:89 BW te rechtvaardigen valt. De notaris heeft immers niet concreet onderbouwd dat, en zo ja hoe, hij zijn schade zou hebben kunnen beperken als [eiser] eerder zou zijn gaan procederen, terwijl valt aan te nemen dat de notaris steeds goed van de lijn der relevante gebeurtenissen op de hoogte is geweest en gebleven, sinds ook verscheidene andere teleurgestelde speculanten al vanaf 2009 vergelijkbare schadevorderingen tegen de notaris instelden.

- 5.5. De notaris heeft gemotiveerd betwist dat hij jegens [eiser] een beroepsfout heeft gemaakt. Met name heeft de notaris geen jegens [eiser] in acht te nemen (zwaarwegende) zorgplicht geschonden, noch een jegens [eiser] in acht te nemen waarschuwingsplicht. Hij was ook niet verplicht om [eiser] vóór het passeren van de hypotheekakten te informeren over de waarde van de ondergezette gronden, omdat dit niet valt onder de zorgplicht van een notaris en omdat [eiser] op dit punt een eigen onderzoeksplicht had.
- 5.6 De notaris betwist de door [eiser] gestelde fouten, die hij zou hebben gemaakt in de akten betreffende de transacties inzake de akten Lelystad, Dronten en Oppenhuizen. De notaris betwist ook het verwijt, dat hij [eiser] niet expliciet heeft gewezen op de (mogelijke rechtsgevolgen van) kettingbedingen en nabetalingsregelingen.
- 5.7. Evenmin valt hem te verwijten, aldus de notaris, dat hij [eiser] niet expliciet heeft gewezen op aan de leveringen en de hypotheekstellingen voorafgegane 'waardesprongen' van de onderpanden, omdat niet uit de algemene zorgplicht van een notaris voortvloeit dat deze onderzoek doet naar de (geschiedenis van) de waarde van een tussen partijen overeengekomen onderpand. De notaris ontkent dat hij zich bij het opstellen en verlijden van de akten heeft opgesteld als (partijdig) vertegenwoordiger van, dan wel als bemiddelaar voor Holland Estate;
- 5.8. [eiser] verwijt de notaris fouten en nalatigheden met betrekking tot de akten Lelystad, Dronten en Oppenhuizen zoals hiervoor opgesomd in r.o. 3.6. De notaris heeft deze (toereikend concrete en specifieke) feiten met betrekking tot deze akten niet duidelijk en gemotiveerd ontkend. De rechtbank neemt deze feiten daarom als vaststaand aan. Het gaat hier telkens om evidente fouten, althans verwijtbare onzorgvuldigheden en nalatigheden jegens [eiser], die daardoor in zijn verhaalsmogelijkheden werd benadeeld of kon worden benadeeld.
- 5.9. Aan te nemen valt dat als gevolg van deze fouten en/of nalatigheden de waarde van de verhypothekerde gronden voor [eiser] bij executie van zijn hypotheekrechten ongunstiger is uitgevallen of kon uitvallen dan bij het ontbreken van deze fouten het geval zou zijn. De rechtbank is het dan ook met [eiser] eens, dat de notaris [eiser] voor de hier bedoelde feiten (onverminderd diens eigen onderzoeksplicht) had moeten waarschuwen.
- 5.10. Dat de notaris [eiser] niet van tevoren heeft gewaarschuwd voor de risico's van deze speculatieve belegging levert een beroepsfout van de notaris op. [eiser] had geen ervaring met, noch specifieke deskundigheid in beleggingen in 'hete' landbouwgrond. De notaris heeft kennelijk niet eens bij [eiser] persoonlijk geverifieerd of dit het geval was. [naam 1] trad weliswaar op als tussenpersoon tussen [eiser] en Holland Estate, maar was ook zelf geen deskundige op dit terrein.
- 5.11. Een behoorlijke nakoming van de waarschuwingsplicht door de notaris zou tenminste hebben ingehouden dat de notaris persoonlijk aan [eiser] de kenmerken van de door hem af te sluiten leningen onder diens aandacht bracht, en dat de notaris vervolgens ook verifieerde of [eiser] deze kenmerken begreep. Het lag daarbij met name op de weg van de notaris om uit te leggen:
- dat terugbetaling van de door [eiser] aan Holland Estate (c.s.) uit te lenen bedragen en de overeengekomen rente zou worden bekostigd uit de verkoop van de desbetreffende landbouwgronden **na** een sterke waardestijging van die gronden als gevolg van wijziging van hun planologische bestemming in woningbouw of recreatie,
 - dat zo'n waardestijging weliswaar werd verwacht maar niet werd, noch kon worden gegarandeerd, en
 - dat weliswaar diezelfde (beweerdelijk 'hete') gronden aan [eiser] in hypotheek zouden worden gegeven, maar omdat niet werd, noch kon worden gegarandeerd dat die gronden na wanbetaling door Holland Estate (c.s.) en bij executie van die hypotheekrechten de verwachte waardestijging zouden hebben ondergaan, zodat bij uitblijven van zo'n waardestijging van die zogenaamd 'hete' gronden de vorderingen van [eiser] daarop niet, althans slechts zeer ten dele zouden kunnen worden verhaald.
- 5.12. [eiser] heeft onbetwist gesteld dat de notaris, noch diens werknemer [notarisklerk] hem ooit dit inzicht in het speculatieve en daarmee riskante karakter van de af te sluiten transacties hebben verstrekt. Dat hadden zij wel moeten doen, omdat op grond van het voorgaande moet worden geoordeeld dat het aan de notaris (en in ieder geval aan zijn medewerker [notarisklerk]) duidelijk had moeten zijn dat ernstig te betwijfelen viel of de aan [eiser] verstrekte hypotheeken voldoende zekerheid

boden van de in verband daarmee door [eiser] verstrekte leningen. Aldus heeft de notaris zijn jegens [eiser] in acht te nemen waarschuwingsplicht en zijn zorgplicht in ernstige mate geschonden.

- 5.13. Dat de notaris zijn zorgplicht en de door een notaris in acht te nemen onpartijdigheid heeft veronachtzaamd komt duidelijk naar voren uit de volgende, door [eiser] gestelde feiten, die door de notaris niet, althans niet adequaat gemotiveerd zijn betwist, laat staan weerlegd:
- De notaris heeft [naam 1] op eigen initiatief benaderd. [naam 1] heeft [eiser] hierover geïnformeerd. [notarisklerk] heeft het contact tussen [naam 1] en [naam 2] (van Holland Estate) tot stand gebracht. Uit e-mailverkeer blijkt dat [notarisklerk] zich wervend over Holland Estate heeft uitgelaten.
 - De investeringsprojecten werden voorgesteld en geregeld door [notarisklerk]. De notaris kreeg opdrachten tot het passeren van akten via [notarisklerk]. Daarbij waren nimmer separate leenovereenkomsten opgesteld en handelde de notaris altijd met een mondelinge volmacht van [naam 1].
 - [naam 1] heeft noch van de notaris, noch van [notarisklerk] ooit enige toelichting gekregen op de risico's van de transacties.
 - Er bestond een nauwe band tussen de notaris en [notarisklerk] en anderzijds Holland Estate, hetgeen onder meer blijkt uit een overgelegde e-mail van de notaris, die onder meer inhoudt: "*wellicht dat wij (de notaris en Holland Estate) hem ([naam 1]) ook kunnen strikken voor de woningen...*".
- 5.14. De notaris betwist enig causaal verband tussen de hem verweten fouten en de gestelde schade. Die schade is volgens de notaris veroorzaakt door het onvermogen van Holland Estate om de leningen af te lossen. De notaris stelt ook dat hij zijn werkzaamheden behoorlijk heeft vervuld en dat ook daarom geen causaal verband tussen zijn werkzaamheden en de gestelde schade kan worden aangenomen.
- 5.15. De rechtbank oordeelt daar anders over. Uit hetgeen hiervoor in de rechtsoverwegingen 5.9 tot en met 5.13 is overwogen en beslist blijkt duidelijk dat de notaris zijn werk in een aantal opzichten evident niet goed heeft gedaan. Daaruit volgt, dat de notaris aansprakelijkheid draagt voor de als gevolg van die beroepsfouten door [eiser] geleden schade.
- 5.16. De notaris heeft zich op het standpunt gesteld dat de door [eiser] geleden schade geheel, dan wel in overwegende mate voor rekening van [eiser] zelf blijven, omdat het zijn eigen schuld was dat hij vóór het afsluiten van de transacties en het passeren van de akten geen onderzoek heeft gedaan naar de goede en de kwade kansen daarvan; ook heeft [eiser] niet voldaan aan zijn verplichting om maatregelen te nemen ter beperking van zijn schade.
- 5.17. Dit verweer is in zoverre gegrond, dat ook de rechtbank van oordeel is dat de door [eiser] geleden schade in belangrijke mate voor zijn eigen rekening moet blijven, omdat hij daaraan zelf in hoge mate eigen schuld draagt in de zin van artikel 6:101 lid 1 BW, omdat hij de onderhavige, slecht afgelopen transacties is aangegaan zonder van tevoren enig onderzoek te doen naar de daaraan mogelijk verbonden risico's.
- 5.18. Blijkens zijn eigen stellingen heeft [eiser] de transacties afgesloten op basis van slechts de volgende informatie. Van een kennis, [naam 1], vernam hij omstreeks augustus 2007 dat volgens [notarisklerk], een notarisklerk op het notaris kantoor [gedaagde], [naam 2] en diens zoon [naam 3] via hun vennootschappen Holland Estate BV en Alasco Vastgoed BV zochten naar interim-financiering voor de aankoop van 'hete' landbouwgronden, dat wil zeggen agrarische gronden, die naar verwachting aanzienlijk in waarde zouden stijgen als gevolg van wijziging van hun landbouwbestemming in (bijvoorbeeld) woningbouw of recreatie. Holland Estate c.s. vroegen om leningen met een looptijd van enkele maanden tot een half jaar, tegen een aantrekkelijke rente. Tot zekerheid van terugbetaling zou aan de financiers een recht van eerste hypotheek worden verstrekt op gronden, waarvan de waarde de geleende bedragen dekten. [notarisklerk] had daar aan toegevoegd dat [naam 2] zijn afspraken altijd nakwam. De notaris had op zijn website vermeld, dat zijn kantoor op het gebied van agrarisch-juridische zaken in de loop der jaren een enorme know-how had opgebouwd.
- 5.19. [eiser] heeft van die informatie vervolgens kennelijk niets gecontroleerd of geverifieerd. Hij heeft met name noch bij de notaris (dan wel [notarisklerk]), noch bij anderen om aanvullende informatie gevraagd over (bijvoorbeeld) de waarde of de waarderingsgrondslag van de hem in hypotheek aangeboden gronden. Hij heeft ook niet gesteld dat hij enig ander onderzoek heeft gedaan.

- 5.20. Van hem viel zulk onderzoek wel te vergen. Zoals het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden overwoog in een vergelijkbare tegen deze notaris door een belegger ingestelde vordering tot schadevergoeding (in zijn arrest d.d. 19 augustus 2014, zaaknummer 200.118.312) rustte op de belegger "een zekere onderzoekplicht (...). De geldleningen die [appellant] aan Holland Estate verstrekte hadden immers een bijzonder korte looptijd en met hoge overeengekomen rentepercentages en boetebedragen. Deze hoge rendementen konden alleen maar worden behaald indien de met hypotheek bezwaarde percelen binnen de overeengekomen korte termijnen in waarde zouden stijgen. Dit geeft een indicatie dat het om speculatieve objecten gaat, waarbij het op de weg van [appellant] had gelegen om enig nader onderzoek te doen, al zou dit slechts hebben bestaan uit het stellen van nadere vragen aan de notaris dan wel aan zijn adviseur over de waarde van de onderliggende percelen. Immers, Holland Estate zou alleen maar aan haar verplichtingen uit de geldleningsovereenkomsten hebben kunnen voldoen indien de percelen op korte termijn (namelijk de looptijd van de geldleningen) een waardeontwikkeling zouden doormaken die de hoge rente- en eventuele boeteverplichtingen zouden kunnen dekken. Juist de verstrekte zekerheden waren voor [appellant], zoals hij heeft benadrukt, reden om de geldleningen aan Holland Estate te verstrekken. [appellant] heeft echter geen enkel onderzoek naar de waarde van de voor hem doorslaggevend geachte zekerheden gedaan. Naar het oordeel van het hof is dit een aan appellant toe te rekenen omstandigheid die tot de schade heeft bijgedragen."
- 5.21. Dit oordeel van het gerechtshof is ook in de onderhavige zaak geheel van toepassing. Dit behoort te leiden tot een verdeling van de aan partijen over en weer toe te rekenen schade. In het hiervoor geciteerde arrest constateerde het hof in grote lijnen dezelfde beroepsfouten van de notaris die de rechtbank in dit vonnis heeft vastgesteld. Het hof stelde de mate van eigen schuld van de belegger in die zaak vast op 35%. De rechtbank ziet geen objectiveerbare gronden om tot een andere schuldverdeling te komen.
- 5.22. De notaris betwist de gevorderde wettelijke rente over de zeer lange periode (van meer dan drie jaren) waarin [eiser] heeft getalmd met het treffen van rechtsmaatregelen. De rechtbank verwerpt dit verweer. Er bestaat geen rechtens relevant verband tussen enerzijds de lange periode, die tussen de onderhavige transacties (in of omstreeks 2007 tot en met 2009) en de dagvaarding op 17 maart 2015 is verstreken, en anderzijds de datum, met ingang waarvan [eiser] aanspraak maakt op wettelijke rente, namelijk 1 januari 2015.
- 5.23. De notaris heeft nog aangevoerd dat de door [eiser] gestelde hoogte van de schade nog niet vast staat, omdat de in onderpand gegeven grond in Lelystad nog niet is verkocht en een recent taxatierapport ontbreekt. De rechtbank beschouwt deze omstandigheid, gezien de kennelijk geringe waarde van het perceel (gezien de eerder geschatte lage executiewaarde van het perceel van € 6.818,-; vgl. r.o. 2.9) en de moeilijke verkoopbaarheid daarvan, als van relatief ondergeschikt belang.
- 5.24. Beide partijen dragen over en weer verantwoordelijkheid voor deze schadepost: van [eiser] viel te vergen dat hij vóór het afsluiten van de transactie zelf enig onderzoek deed naar de waarde van de hem in onderpand aangeboden gronden, hetgeen hij heeft verzuimd, en daartegenover staat dat de notaris, hetgeen hij heeft verzuimd, [eiser] had moeten waarschuwen voor de kennelijk aan dit perceel grond verbonden problemen.
- 5.25. Het perceel zal nog altijd niet of slecht verkoopbaar zijn. Daarom valt niet aan te nemen dat het schadebedrag ooit, laat staan binnen afzienbare tijd, door verkoop van deze grond alsnog substantieel zal kunnen dalen. Het is niet redelijk en ook niet nodig om [eiser] tot na de verkoop van dat perceel te laten wachten op schadevergoeding. De rechtbank zal de potentiële opbrengst van dat perceel daarom bij de begroting van het toe te wijzen schadebedrag buiten beschouwing laten.
- 5.26. De toe te wijzen hoofdsom kan, met inachtneming van het voorgaande, worden berekend als volgt. De juistheid van het door [eiser] primair gevorderde schadebedrag van € 494.064,94 is op zichzelf niet door de notaris betwist. De rechtbank neemt dat bedrag daarom als uitgangspunt.
- 5.27. Dit bedrag dient in de eerste plaats te worden verminderd met een voordeelstoerekening tot een bedrag van € 41.250,- uit hoofde van de voor [eiser] succesvol verlopen transactie betreffende gronden in Lelystad, Sloten en Hoogkerk (vgl. r.o. 2.6), zodat resteert € 452.814,94. Dat voordeelstoerekening

hier aan de orde is ligt in de lijn van een inmiddels in een vergelijkbare zaak tegen de notaris in hoger beroep gewezen arrest.

5.28. Het resterende schadebedrag dient vervolgens te worden verminderd met de aan [eiser] wegens eigen schuld toe te rekenen 35% van de schade, zodat de hoogte van de door de notaris te betalen schadevergoeding in hoofdsom dient te worden gesteld op € 294.329,71.

5.29. Over dat bedrag is de notaris wettelijke rente verschuldigd vanaf 1 januari 2015, zoals [eiser] heeft gevorderd. Het feit, dat [eiser] na het intreden van zijn schade in 2008 en/of 2009 enkele jaren heeft gewacht alvorens de notaris op 11 juli 2013 in gebreke te stellen, levert geen argument op om de wettelijke rente niet op 1 januari 2015 te doen ingaan.

5.30. [eiser] vordert buitengerechtelijke incassokosten tot een bedrag van € 5.445,-. Over de toe te wijzen hoofdsom is overeenkomstig het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten forfaitair verschuldigd € 3.329,25, zodat dit bedrag zal worden toegewezen, met afwijzing van het meerdere.

5.31. [eiser] verzoekt de rechtbank om een eventueel toegewezen veroordeling niet uitvoerbaar bij voorraad te verklaren, althans om hieraan de voorwaarde te verbinden dat [eiser] zekerheid stelt als bedoeld in artikel 233 lid 3 Rv. De rechtbank wijst dit af, omdat uitvoerbaarverklaring bij voorraad van een veroordeling tot betaling van een geldsom zonder zekerheidstelling gebruikelijk is op grond van het beginsel, dat een schuldenaar niet langer op zijn geld hoeft te wachten dan strikt noodzakelijk is.

5.32. Het risico dat na vernietiging van de veroordeling in appel een inmiddels geïncasseerd bedrag niet kan worden terugbetaald is in dat beginsel verdisconteerd. Voor toepassing van artikel 233 lid 3 Rv. bestaat ook geen door de notaris concreet onderbouwde aanleiding, zoals (bijvoorbeeld) gebrek aan solvabiliteit aan de zijde van [eiser].

5.33

. Omdat de primair ingestelde vordering slechts gedeeltelijk wordt toegewezen en beide partijen over en weer op enkele punten in het ongelijk worden gesteld zal de rechtbank de proceskosten zo compenseren dat de door [eiser] gemaakte proceskosten, overeenkomstig de op de hoofdsom toegepaste schuldverdeling, voor 65% ten laste van de notaris zullen worden gebracht. Die kosten bedragen 65% van € 11.947,19 (dagvaardingskosten € 94,19, griffierecht € 1.533,- en salaris advocaat € 10.320,- op basis van vier punten in Tarief VII), zijnde € 7.766,12.

6 De beslissing

De rechtbank

6.1. Veroordeelt de notaris om aan [eiser] te betalen € 297.868,71, te vermeerderen met de wettelijke rente over € 294.329,71 vanaf 1 januari 2015 tot de dag der voldoening van dat bedrag, en de wettelijke rente over € 3.539,25 vanaf de vijftiende dag van dit vonnis tot de dag der voldoening van dat bedrag.

6.2. Veroordeelt de notaris tot betaling van 65% van de door [eiser] gemaakte proceskosten, zijnde € 7.766,12.

6.3. Verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

6.4. Wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. W.K.F. Hangelbroek, mr. G.G. Vermeulen en mr. M.M. Lorst en in het openbaar uitgesproken op 22 februari 2017.⚡

¹ type: coll: