

RN 2025/43

Zorgplicht. Is een notaris aansprakelijk als een collega notaris een onjuiste opdracht verstrekt?

Rb. Noord-Nederland 26-03-2025, ECLI:NL:RBNNE:2025:1141

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum	26 maart 2025
Magistraten	Mr. T.P. Hoekstra
Zaaknummer	C/17/195487 HA ZA 24-115
JCDI	JCDI:BSD15539:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Goederenrecht / Zekerheidsrechten Juridische beroepen / Algemeen
Brondocumenten	ECLI:NL:RBNNE:2025:1141, Uitspraak, Rechtbank Noord-Nederland, 26-03-2025
Wetgang	Art. 17 Wna; art. 3 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011

Essentie

Collegiale opdracht. Fout in akte. Zorgplicht.

Is een notaris aansprakelijk als een collega notaris een onjuiste opdracht verstrekt?

Samenvatting

De notaris (B) krijgt van een andere notaris (F) de opdracht om een hypotheekakte te passeren. Die andere notaris geeft daarbij aan: "Bijgaand ontvangt u de concept hypotheekakte van mevrouw [C] Vriendelijk verzoek ik u de akte op u kantoor te passeren. Uw afrekening voor de gemaakte kosten kunt u naar ons kantoor sturen." De aan dit concept ten grondslag liggende leningovereenkomsten en borgstelling ten laste van C stuurt notaris F niet mee. Notaris B passeert de hypotheekakte. Nadat de leningen niet werden afgelost, wilde de schuldeiser C aanspreken. In een procedure tussen C en de schuldeiser wordt vervolgens geoordeeld dat de door notaris B gepasseerde hypotheek slechts voor een van de twee leningen als zekerheid kan worden ingeroepen. De schuldeiser stelt notaris B aansprakelijk voor de als gevolg hiervan geleden schade van € 378.943,--, omdat deze een beroepsfout zou hebben gemaakt. De notaris voert diverse materiële en formele verweren.

Rb.: "Doordat de notaris [F] een concept had opgesteld, was die opdracht beperkt tot het verlijden van die hypotheekakte. Op notaris [B] rustte wel de plicht het concept te controleren, maar de door notaris [F] opgestelde hypotheekakte was een gebruikelijke bankhypotheek die geen reden gaf tot het stellen van nadere vragen aan notaris [F] of aan [A]. Dat was anders geweest als er concrete indicaties waren geweest dat notaris [F] zijn werk niet goed had verricht, maar die indicaties ontbraken. De akte was technisch juist. Door deze manier van opdracht geven en vanwege het feit dat daarbij was aangegeven dat de akte op basis van een volmacht van [A] moest worden verleden, mocht notaris [B] erop vertrouwen dat notaris [F] de hypotheekakte

met [A] had besproken en zich ervan had vergewist dat [A] volmacht gaf voor specifiek die akte. Notaris [B] was om die reden en vanwege het feit dat de opdracht kwam van een notaris op wie een (zwaarwegende) zorgplicht rust, in dit specifieke geval niet verplicht de wil van [A] (nogmaals) te controleren. De zorgplicht van notaris [F] hield immers mede in dat hij notaris [B] van een juiste, met de wil van [A] overeenstemmende instructie voorzag.”

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Amsterdam (Notariskamer) 12 december 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:5223;
- J.C.H. Melis, *De Notariswet*, Wolters Kluwer 2024, par. 7.2.

Wenk

In deze zaak wordt de notaris - kort gezegd - verweten dat er een fout is gemaakt in de door de notaris gepasseerde hypotheekakte. De opdracht om die akte te passeren en het concept daarvan werden door een andere notaris aan de passerend notaris verstrekt. De gedupeerde cliënt stelt vervolgens de passerend notaris aansprakelijk, maar vangt bot bij de rechtbank. De rechtbank is in de kern van mening dat de notaris af mocht gaan op de informatie, die hij van de andere notaris ontving en dat die laatste aan zijn zorgplicht had voldaan. De rechtbank stelt het volgende voorop: “Op zich is juist het standpunt van [A] dat een notaris zelf verantwoordelijk blijft voor zijn werkzaamheden. Dit volgt ook uit artikel 3 van de Verordening beroeps en gedragsregels 2011 en de toelichting daarop, waaruit blijkt dat de notaris bij het uitoefenen van zijn notariële werkzaamheden onderzoek en controle niet achterwege kan laten met het argument dat het noodzakelijke werk al door anderen zou zijn verricht. Hoofddregel is ook dat bij intercollegiale samenwerking (samenwerking tussen notarissen van verschillende kantoren) de instrumenterende notaris, dus de notaris die de akte verlijdt, eindverantwoordelijkheid voor die akte draagt. In dit specifieke geval gaat het niet om verantwoordelijkheid voor de akte, maar om verantwoordelijkheid voor de inhoud van de aan notaris [B] gegeven opdracht. (...)”. De rechtbank oordeelt vervolgens: “Door deze manier van opdracht geven en vanwege het feit dat daarbij was aangegeven dat de akte op basis van een volmacht van [A] moest worden verleden, mocht Notaris [B] erop vertrouwen dat de notaris [F] de hypotheekakte met [A] had besproken en zich ervan had vergewist dat [A] volmacht gaf voor specifiek die akte. Notaris [B] was om die reden en vanwege het feit dat de opdracht kwam van een notaris op wie een (zwaarwegende) zorgplicht rust, in dit specifieke geval niet verplicht de wil van [A] (nogmaals) te controleren.” Daar kwam nog een relevante omstandigheid bij: “Als de stelling van [A] wordt gevolgd dat beoogd was een derdenhypotheek te vestigen (die ook zekerheid zou geven voor de tweede lening waarbij [C] geen partij was) dan klemde de wijze waarop de notaris [F] de opdracht heeft gegeven te meer nu hij alle onderliggende stukken heeft opgesteld en dus exact wist welke zekerheid benodigd was. Minst genomen had hij een concept-derdenhypotheek moeten aanleveren, maar meer nog had het op zijn weg gelegen de onderliggende stukken, waaronder de tweede lening waarbij [C] geen partij was, aan notaris [B] te zenden.” Het oordeel van de rechtbank is goed te volgen, mede in het licht van een uitspraak van de Notariskamer in 2017 (‘Zie ook’): “In beginsel mag de notaris voortbouwen op het werk van andere notarissen en van de juistheid hiervan uitgaan, tenzij hij aanleiding heeft om hieraan te twijfelen.” Die twijfel aan de instructies en het werk van notaris F hoefde er in casu niet te zijn voor notaris B, volgens de rechtbank. Notaris F zal waarschijnlijk niet ongeschonden uit deze strijd komen...

Partij(en)

Vonnissen in de zaak van

[A], eisende partij, advocaat: mr. G.A.M.F. Galjé-Deckers,

tegen

[B], gedaagde partij, hierna te noemen: notaris [B], advocaat: mr. E. Douma.

Uitspraak

Rechtbank, locatie Leeuwarden:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 2 oktober 2024,
- de akte overlegging producties van de zijde van [A],
- de aanvullende akte overleggen producties van de zijde van [A],
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 12 februari 2025,
- de brief van 28 februari 2025 namens [A] waarbij een opmerking is gemaakt op genoemd proces-verbaal,
- het B16 formulier van 6 maart 2025 met daarin de reactie namens notaris [B] op de brief van 28 februari 2025.

1.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1.

[A] heeft op 10 januari 2006 een overeenkomst van geldlening gesloten met de naamloze vennootschap [E] (hierna: [E]). [E] werd daarbij vertegenwoordigd door haar bestuurder, [D] (hierna: [D]). Overeengekomen is dat [A] een som van € 100.000,- zou verstrekken aan [E]. De overeenkomst is opgesteld door [F] Notarissen te [plaats] (hierna: de notaris [F]). [A] heeft de som van € 100.000,- daadwerkelijk op 10 januari 2006 ter beschikking gesteld. In de overeenkomst van geldlening is bepaald dat [E] de som van € 100.000,- ineens zou terug betalen op 23 februari 2006 tegelijk met een fee van € 35.000,-.

2.2.

Tot meerdere zekerheid voor de terugbetaling van de lening is in de overeenkomst van geldlening onder meer een positieve hypotheekverklaring opgenomen van [C], destijds levens- en zakenpartner van [D], (hierna: [C]). In de overeenkomst van geldlening is [A] aangeduid met "A" en [C] met "C". De positieve hypotheekverklaring

is als volgt verwoord:

- “5. Partij C zal op eerste vordering van partij A, wanneer niet aan het hierboven sub 2 gemelde terugbetalingsvereiste wordt voldaan, een recht van hypotheek verstrekken op de hierboven gemelde registergoederen, welke belofte gezien moet worden als een inspanningsverplichting (...). Dit recht van hypotheek zal worden gevestigd aan de hand van de gebruikelijke bepalingen op te nemen in akte(n) van zekerheidsstelling tegen een bedrag hetwelk partij A goedgevindt.

(...) Partij A weet dat voormelde registergoederen voorbelast zijn met andere inschrijvingen, (...).”

Door middel van doorhaling en handmatige bijschrijving is de zin ‘hetwelk partij A goedgevindt’, vervangen door een maximum hypotheekbedrag tussen de € 150.000,- en € 275.000,-. De registergoederen waarop het recht van hypotheek eventueel gevestigd moest worden bestonden uit het in [plaats] gelegen woonhuis van [C] en enkele daarbij gelegen percelen. Omdat [C] ten tijde van het sluiten van de overeenkomst van geldlening op [plaats in buitenland] verbleef, heeft zij de overeenkomst bij een notaris daar ter plaatse getekend.

2.3.

[C] heeft zich daarnaast borg gesteld voor de lening van [A] aan [E] tot een maximum bedrag van € 250.000,- inclusief rente en kosten. De borgstellingsovereenkomst is in januari 2006 opgesteld door de notaris [F].

2.4.

De geldlening is anders dan overeengekomen op 23 februari 2006 niet afgelost.

2.5.

Op 13 juni 2006 heeft [A] een tweede overeenkomst van geldlening gesloten met [E] uit hoofde waarvan [A] nogmaals een som van € 100.000,- zou verstrekken aan [E]. In artikel 1 van deze geldleningsovereenkomst is bepaald dat het bedrag van € 100.000,- beschikbaar zou worden gesteld na het vestigen van hypothecaire zekerheid door [C]. In artikel 2 is bepaald dat beide geldleningen (hierna ook: lening 1 en lening 2), tezamen met fee, renten, kosten en boeten vastgesteld op € 265.000,-, uiterlijk op 15 september 2006 ineens terugbetaald moesten worden.

2.6.

Artikel 3 van leningsovereenkomst 2 luidt:

“Tot meerdere zekerheid van gemelde lening verstrekt genoemde mevrouw [C] ten overstaan van een door haar aan te wijzen notaris een recht van tweede hypotheek op de gemelde registergoederen voor een bedrag van tweehonderd vijftigduizend euro (€ 265.000,00).”

2.7.

[C] is geen partij bij leningsovereenkomst 2.

2.8.

Ook leningsovereenkomst 2 is door de notaris [F] opgesteld en aldaar ondertekend. Op het moment van ondertekening was bekend dat het recht van hypotheek zou worden gevestigd bij notaris [B]. De notaris [F] heeft tegen [A] gezegd dat hij voor het vestigen van het recht van hypotheek niet naar Friesland zou hoeven afreizen omdat de hypotheekakte zou worden verleden op basis van (mondeling) volmacht.

2.9.

De notaris [F] heeft het concept opgesteld voor de hypotheekakte. Het concept bevatte een omschrijving van de zekerheden inclusief de voorbelasting daarop, de hoofdsom en kosten waarvoor de zekerheid werd verstrekt. Slechts de volledige voornamen van notaris [B] ontbraken en de naam van de mondeling gevolmachtigde van [A]. De conceptakte vermeldde dat [A] een mondelinge volmacht verstrekte. Als hypotheekverlening is in het concept opgenomen:

“Hypotheekverlening

De hypotheekgever verklaarde ter uitvoering van voormelde overeenkomst, aan de schuldeiser hypotheek te verlenen tot het hierna te noemen bedrag op het hierna te noemen onderpand, tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de schuldeiser blijkens de administratie van haar, voor zover in deze akte niet anders aangeduid, hierna te noemen: debiteur, te vorderen heeft of mocht hebben, uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten in rekening courant, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welken anderen hoofde dan ook.”

2.10.

De notaris [F] heeft de conceptakte op 14 juni 2006 per mail naar notaris [B] gezonden met als begeleidende tekst:

“Bijgaand ontvangt u de concept hypotheekakte van mevrouw [C]

Vriendelijk verzoek ik u de akte op u kantoor te passeren.

Uw afrekening voor de gemaakte kosten kunt u naar ons kantoor sturen.

De notaris [F] heeft de beide leningsovereenkomsten en de borgstelling niet meegezonden.”

2.11.

[C] is op 14 juni 2006 bij notaris [B] verschenen. Notaris [B] heeft de hypotheekakte (met daarin de nog vereiste aanvullingen en een summiere toevoeging met betrekking tot de volmacht van [A]) die dag verleden en een afschrift gezonden aan de notaris [F] tezamen met zijn nota. De dag daarop heeft hij een afschrift verzonden aan [A]. [A] heeft op 16 juni 2006 de (2e) som van € 100.000,- ter beschikking gesteld.

2.12.

De door [A] verstrekte leningen 1 en 2 zijn door of namens [E] niet afgelost. [E] bleek geen verhaal te bieden. [A] heeft daarop [C] aangesproken. Op 4 juni 2009 heeft mr. Loonstein zich namens [C] op het standpunt gesteld dat de hypotheekakte een fout zou bevatten. [A] heeft als gevolg daarvan het hypotheekrecht niet uitgewonnen.

2.13.

[A] is op enig moment een procedure gestart tegen [C]. In deze procedure heeft het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden op 5 december 2017 uitspraak gedaan (hierna: het arrest). Het arrest vermeldt, voor zover van belang:

“4 De beoordeling van de grieven en de vorderingen

Samenvatting van de zaak

(...)

4.4 Op 14 juni 2006 heeft [C] ten behoeve van [A] een (tweede) hypotheek gevestigd op haar woonhuis tot een bedrag van € 265.000,-, te vermeerderen met rente en kosten van € 92.750,- waarmee het totaalbedrag komt op € 357.750,- (...). Door een (vorm)fout in de notariële akte mist deze executoriale kracht. Daarom heeft [A]

de onderhavige procedure aangespannen.

(...)

De rechtbankprocedure

(...)

Voldoende is onderbouwd dat de verbintenis van [C] als (zakelijke) borg opeisbaar is geworden. Het standpunt van [C] dat [D] de geleende gelden nooit ontvangen heeft, passeert de rechtbank. De door [C] verstrekte hypothecaire zekerheid is aldus uitwinbaar tot maximaal het in de notariële (hypotheek)akte genoemde bedrag van € 357.750,-.

(...)

De grieven

(...)

4.22 (...) In de hypotheekakte wordt geen melding gemaakt van de leningen (van ieder € 100.000,- plus de eenmalige fee van € 35.000,-) en wordt de hypotheek slechts verstrekt tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de schuldeiser [A] van haar, de debiteur, te vorderen heeft of mocht hebben. Daarin wordt geen andere debiteur vermeld, zodat kennelijk alleen partij [C] als debiteur geldt. Uit die hypotheekakte is dus niet af te leiden dat [C] voor beide geldleningen hypotheek verleende op de woonboerderij. De hypotheekakte strekt daarmee uitsluitend tot versterking van [C]’s borgtochtverplichting voor de eerste geldleningsovereenkomst.

(...)

(...)

4.25 Resumerend heeft [C] zich (met een maximum van € 250.000,-) borg gesteld voor (de terugbetaling van) de eerste lening van € 100.000,- met een (eenmalige) fee van € 35.000,-, welke lening uiterlijk (door [E] c.q. [D]) zou worden terugbetaald op 23 februari 2006, hetgeen niet is geschied. (...) Het hof heeft berekend dat de contractuele, onweersproken samengestelde rente vanaf 23 februari 2006 tot aan de dag van de inleidende dagvaarding (dit is 25 maart 2013) € 57.387,95 bedraagt, waarmee de vordering totaal bedraagt € 192.387,95 (€ 135.000,- + € 57.387,95). Voor dit bedrag kan [C] als borg worden aangesproken. Dit oordeel van het hof leidt er toe dat grief 5 deels slaagt en de daarop voortbouwende grief 9 ook deels opgaat (wat betreft de hoogte van de vordering) en dat het bestreden vonnis vernietigd zal worden.

De vorderingen in reconventie

4.26 (...) Voorts heeft [C] in reconventie gevorderd dat [A] wordt veroordeeld tot royement van de (tweede) hypotheek. Met het oordeel van het hof onder 4.22-4.23 is niet het recht van (tweede) hypotheek komen te vervallen, maar wel heeft het hof vastgesteld tot welk bedrag [A] als hypotheeknemer het recht van hypotheek kan uitwinnen (namelijk tot maximaal € 250.000,-). De grondslag van de hypotheekverlening ligt, zoals hiervoor overwogen, in de borgtochtovereenkomst, die niet is aangetast. Dit onderdeel van de vordering in reconventie kan dus niet worden toegewezen. Ook heeft [C] opheffing van de gelegde (conservatoire) beslagen gevorderd. Voor het conservatoir beslag heeft [A] slechts aangevoerd dat de (tweede) hypotheek volgens [C] moet worden geroyeerd, welk laatste standpunt onjuist is gebleken. [A] heeft niet weersproken dat het tweede hypotheekrecht voor het verhaal zou moeten volstaan. Daarom zal het conservatoir beslag worden opgeheven. Grief 10 slaagt dus deels (opheffing beslag) en faalt voor het overige.”

2.14.

[A] heeft met [C] een schikking getroffen tegen finale kwijting, uit hoofde waarvan hij € 179.000,- heeft ontvangen.

3. De vordering

3.1.

[A] vordert dat de rechtbank bij vonnis, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. Notaris [B] veroordeelt tot betaling van een bedrag van € 378.943,00 binnen veertien dagen na dit vonnis;
- II. Notaris [B] veroordeelt tot betaling van de wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over het onder I genoemde bedrag, te rekenen vanaf september 2018, althans vanaf de dag van verstrijken van de termijn in de ingebrekestelling, althans vanaf de dag der dagvaarding;
- II. Notaris [B] veroordeelt in de kosten van het geding, waaronder begrepen het salaris gemachtigde, alsmede de nakosten ten bedrage van respectievelijk € 131,00 zonder betekenen en € 199,00 in geval van betekening, indien en voor zover notaris [B] niet binnen de wettelijk vereiste termijn van twee dagen, althans binnen een door de rechtbank redelijk geachte termijn na betekening aan het vonnis heeft voldaan.

3.2.

Notaris [B] voert verweer. Notaris [B] concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [A], dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [A], met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [A] in de kosten van deze procedure.

3.3.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. Het geschil en de beoordeling daarvan

4.1.

[A] legt aan zijn vordering ten grondslag dat notaris [B] een beroepsfout heeft gemaakt. Deze beroepsfout zou erin bestaan dat aan de door notaris [B] verleden hypotheekakte geen executoriale kracht zou toekomen en dat er in die akte geen andere debiteur dan [C] staat vermeld. Notaris [B] heeft naast zijn inhoudelijk verweer een beroep gedaan op de klachtplicht en op verjaring. De rechtbank ziet aanleiding om de vordering van [A] op inhoudelijke gronden af te wijzen en zal toelichten waarom.

Geen executoriale kracht

4.2.

[A] heeft zijn stelling dat de hypotheekakte geen executoriale kracht heeft in de dagvaarding enkel onderbouwd door te verwijzen naar rechtsoverweging 4.4 van het arrest, meer in het bijzonder naar de zinssnede '*Door een (vorm)fout in de notariële akte mist deze executoriale kracht.*' Een verdere toelichting op wat de (vorm-)fout in de hypotheekakte zou zijn is niet gegeven. Ook ter mondelinge behandeling is desgevraagd niet toegelicht waardoor de hypotheekakte executoriale kracht zou missen en wat de vormfout zou zijn. Het zou volgen uit rechtsoverweging 4.4 van het arrest.

4.3.

[A] miskent met zijn standpunt in de eerste plaats dat het arrest in deze procedure geen gezag van gewijsde heeft. Het arrest is immers gewezen in een procedure tussen [A] en [C], zodat aan het vereiste van art. 236 lid 1 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv.) dat het om een uitspraak tussen dezelfde partijen gaat, niet is voldaan.

4.4.

Dat de zinsnede *‘Door een (vorm)fout in de notariële akte mist deze executoriale kracht.’* geen gezag van gewijsde toekomt geldt nog eens te meer nu dit geen beslissing is van het hof op een geschilpunt. De zinssnede is opgenomen onder de samenvatting van de zaak en geeft de reden aan waarom [A] aan de procedure is begonnen. Het is met andere woorden een uitgangspunt van [A] geweest: [A] heeft in de procedure het standpunt van [C] dat de notariële akte een vormfout bevat - kennelijk - niet bestreden. De rechtbank kan hierbij enkel afgaan op het arrest, het onderliggend procesdossier is niet in het geding gebracht. Dat [A] het standpunt van [C] dat de notariële akte een vormfout bevat niet heeft bestreden blijkt ook verder uit het arrest: in de weergave van het bestreden vonnis van de rechtbank valt niet te lezen dat de rechtbank heeft moeten beslissen op de vraag of de notariële akte een vormfout bevat en uit het arrest blijkt ook niet dat er enige grief tegen een dergelijke beslissing zou zijn opgeworpen. Bij gebrek aan enige andere onderbouwing moet de rechtbank hier dan ook van uitgaan.

4.5.

Voor zover [A] heeft beoogd te stellen dat op basis van de hypotheekakte geen executoriaal beslag kon worden gelegd, omdat de akte slechts de hypotheekverlening bevat zoals hiervoor achter rechtsoverweging 2.9 is opgenomen en geen verdergaande beschrijving bevat van de bestaande vorderingen of rechtsverhoudingen in de zin van HR 26 juni 1992, ECLI:NL:HR:1993:ZC0646 en HR 8 februari 2013 ECLI:NL:HR:2013:BY4889, heeft [A] niet voldaan aan zijn stelplicht. Niet gesteld is dat [A] op basis van de hypotheekakte executoriaal beslag had willen leggen.

4.6.

Uit de toelichting ter mondelinge behandeling *‘je kunt met deze hypotheekakte niet naar de deurwaarder om de woning te executeren’*, leidt de rechtbank af dat [A] in de veronderstelling is geraakt dat de hypotheekakte hem niet de bevoegdheid gaf het registergoed van [C] uit te winnen. Dit berust dan op een kennelijk onjuiste lezing van de in de vorige rechtsoverweging genoemde arresten. Deze arresten staan uitdrukkelijk niet in de weg aan uitwinning van het hypotheekrecht. De Hoge Raad oordeelt in beide arresten uitdrukkelijk dat zijn oordeel de bevoegdheid die de hypotheekakte biedt om het verbonden goed uit te winnen, niet aantast. De opgenomen ‘hypotheekverlening’ staat dus enkel in de weg aan het leggen van executoriaal beslag op basis van de hypotheekakte. Rechtbank en hof hebben in de procedure tussen [A] en [C] ook uitdrukkelijk overwogen dat het registergoed dat [C] tot zekerheid had ondergezet, op grond van de hypotheekakte kon worden uitgewonnen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de door [C] verstrekte hypothecaire zekerheid uitwinbaar was tot maximaal € 357.750,- (zie rechtsoverweging 4.8 van het arrest). Het hof heeft dit oordeel in rechtsoverweging 4.26 gecorrigeerd en overwogen dat [A] het recht van hypotheek kon uitwinnen tot maximaal € 250.000,- (het maximale bedrag van de borgstelling). Rechtbank en hof geven het oordeel dat de registergoederen van [C] konden worden uitgewonnen zonder voorbehoud: zij oordelen niet dat het recht van hypotheek slechts uitwinbaar was geweest als er geen (vorm-)fout was geweest. Het hof heeft in zijn oordeel zelfs reden gezien om het conservatoir beslag dat door [A] op het woonhuis met landerijen van [C] was gelegd, op te heffen omdat het naast de bevoegdheid die [A] al had op grond van het hypotheekrecht - in de woorden van art. 705 lid 2 Rv. - ‘onnodig’ was. In het oordeel van het hof ligt besloten dat [A] het recht van hypotheek al vanaf 15 september 2006 had kunnen uitwinnen.

Geen derdenhypotheek

4.7.

[A] voert terecht aan dat het door notaris [B] gevestigde recht van hypotheek geen derdenhypotheek is. De hypotheekakte vermeldt niet dat de hypotheek (mede) strekt tot zekerheid voor de door [A] aan [E] uitgeleende geldsommen.

4.8.

[A] stelt zich op het standpunt dat dit een beroepsfout is van notaris [B], omdat dit wel de bedoeling was geweest. Notaris [B] had ondanks de volmacht van [A], de bemoeienissen van de notaris [F] en het door deze notaris volledig ingevulde concept voor de hypotheekakte, toch onderzoek moeten doen naar de bedoelingen van [A]. Door dit na te laten heeft notaris [B] zijn zorgplicht geschonden, aldus [A]. De rechtbank gaat hierin niet mee.

4.9.

Op zich is juist het standpunt van [A] dat een notaris zelf verantwoordelijk blijft voor zijn werkzaamheden. Dit volgt ook uit artikel 3 van de Verordening beroeps en gedragsregels 2011 en de toelichting daarop, waaruit blijkt dat de notaris bij het uitoefenen van zijn notariële werkzaamheden onderzoek en controle niet achterwege kan laten met het argument dat het noodzakelijke werk al door anderen zou zijn verricht. Hoofddregel is ook dat bij intercollegiale samenwerking (samenwerking tussen notarissen van verschillende kantoren) de instrumenterende notaris, dus de notaris die de akte verlijdt, eindverantwoordelijkheid voor die akte draagt^[1]. In dit specifieke geval gaat het niet om verantwoordelijkheid voor de akte, maar om verantwoordelijkheid voor de inhoud van de aan notaris [B] gegeven opdracht. De notaris [F] heeft namens [A], opdracht gegeven aan notaris [B] een recht van hypotheek te vestigen. Doordat de notaris [F] daartoe een concept had opgesteld, was die opdracht beperkt tot het verlijden van die hypotheekakte. Op notaris [B] rustte wel de plicht het concept te controleren, maar de door de notaris [F] opgestelde hypotheekakte was een gebruikelijke bankhypotheek die geen reden gaf tot het stellen van nadere vragen aan de notaris [F] of aan [A]. Dat was anders geweest als er concrete indicaties waren geweest dat de notaris [F] zijn werk niet goed had verricht, maar die indicaties ontbraken. De akte was technisch juist. Door deze manier van opdracht geven en vanwege het feit dat daarbij was aangegeven dat de akte op basis van een volmacht van [A] moest worden verleden, mocht Notaris [B] erop vertrouwen dat de notaris [F] de hypotheekakte met [A] had besproken en zich ervan had vergewist dat [A] volmacht gaf voor specifiek die akte. Notaris [B] was om die reden en vanwege het feit dat de opdracht kwam van een notaris op wie een (zwaarwegende) zorgplicht rust, in dit specifieke geval niet verplicht de wil van [A] (nogmaals) te controleren. De zorgplicht van de notaris [F] hield immers mede in dat hij notaris [B] van een juiste, met de wil van [A] overeenstemmende instructie voorzag. Als de stelling van [A] wordt gevolgd dat beoogd was een derdenhypotheek te vestigen (die ook zekerheid zou geven voor de tweede lening waarbij [C] geen partij was) dan klemmt de wijze waarop de notaris [F] de opdracht heeft gegeven te meer nu hij alle onderliggende stukken heeft opgesteld en dus exact wist welke zekerheid benodigd was. Minst genomen had hij een concept-derdenhypotheek moeten aanleveren, maar meer nog had het op zijn weg gelegen de onderliggende stukken, waaronder de tweede lening waarbij [C] geen partij was, aan notaris [B] te zenden.

4.10.

Ten overvloede merkt de rechtbank nog het volgende op. Ter mondelinge behandeling heeft [A] aangegeven dat de notaris [F] het concept voor de hypotheekakte niet met hem heeft besproken. Daarvan uitgaande en met inachtneming van het feit dat notaris [B] naar aanleiding van de opdracht geen contact met hem had opgenomen, had het nog eens te meer op de weg van de notaris [F] gelegen het afschrift van de hypotheekakte na ontvangst te controleren en namens [A] te klagen als de akte niet aansloot bij zijn bedoelingen. Door dit na te laten, heeft de notaris [F] - nog steeds uitgaande van de juistheid van de stellingen van [A] op dit punt - veroorzaakt dat de rechten van [A] jegens notaris [B] zijn verwerkt.

4.11.

[A] heeft na de mondelinge behandeling nog gevraagd het proces-verbaal aan te passen in die zin dat hij gezegd zou hebben dat hij een brief van een notaris had waarin stond dat de hypotheekakte niet deugde. De rechtbank past het proces-verbaal niet aan nu de argumenten uit de brief onbekend zijn en het [A] niet is toegestaan die brief na de mondelinge behandeling nog in het geding te brengen. De aanpassing van het proces-verbaal zal dus niet tot een andere uitkomst leiden.

4.12.

[A] is in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van notaris [B] worden begroot op:

- griffierecht	€	2.626,00	
- salaris advocaat	€	5.428,00	(2 punten × € 2.714,00)
- nakosten	€	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	8.232,00	

4.13.

De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

5. De beslissing

De rechtbank

5.1.

wijst de vorderingen van [A] af,

5.2.

veroordeelt [A] in de proceskosten van € 8.232,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met € 92,00 plus de kosten van betekening als [A] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.3.

verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. T.P. Hoekstra en in het openbaar uitgesproken op 26 maart 2025.

Voetnoten

[1.] Melis/Waaijer, *De Notariswet 2024* par 7.2.