

Indirecte vastgoedtransacties; wel of niet kadastraal rechercheren?

1. Inleiding

In dit artikel staat de vraag centraal of de notaris – op vergelijkbare wijze als bij directe vastgoedtransacties – ook bij een indirecte vastgoedtransactie kadastrale recherches zou moeten verrichten. Onder een directe vastgoedtransactie versta ik de ‘reguliere’ vastgoedtransactie waarbij door een verkoper vastgoed wordt verkocht en geleverd aan een koper. Onder een indirecte vastgoedtransactie versta ik de transactie waarbij het (aandelen)belang in een rechtspersoon door een verkoper aan een koper wordt overgedragen met als leidend motief het verkrijgen van het economisch belang bij het vastgoed dat wordt gehouden door deze rechtspersoon.¹

Een duidelijke trend die de afgelopen jaren zichtbaar is geworden in de commerciële vastgoedmarkt is het groeiend aantal indirecte vastgoedtransacties ten opzichte van het aantal directe vastgoedtransacties. De indirecte vastgoedtransactie is op zich geen nieuw fenomeen. Toch is het belang van deze transactiestructuur de laatste jaren aanzienlijk gestegen onder invloed van de Angelsaksische (M&A) rechtspraak die de (grote) transacties in Nederland steeds meer beïnvloedt. Deze trend lijkt te worden versneld door de sterke waardestijging van vastgoed over de afgelopen jaren en het gegeven dat juist in een dergelijke opgaande markt de indirecte vastgoedtransactie (als alternatief voor de directe vastgoedtransactie) vanuit fiscaal optiek aantrekkelijk is.²

2. Probleemstelling

Voor de juridische effectuering van zowel de directe vastgoedtransactie als ook de indirecte vastgoedtransactie is in beginsel de tussenkomst van een notaris vereist. De levering van aandelen in een (niet-beursgenoteerde) Nederlandse kapitaalvennootschap vereist immers een notariële akte, hetgeen ook geldt voor de levering van registergoederen. De betrokkenheid van de notaris bij zowel directe vastgoedtransacties als indirecte vastgoedtransacties is daarmee een gegeven.

Bij beide type transacties zal in veel gevallen de koopsom (voor de aandelen respectievelijk het vastgoed) door de koper worden voldaan via de kwaliteitsrekening van de notaris. Bij directe vastgoedtransacties volgt deze praktijk uit artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, waarin wordt bepaald dat de koopsom ten tijde van ondertekening van de akte tenminste uit de macht van



Mr. R.R. van der Kooi*

koper moet zijn gebracht.³ De kwaliteitsrekening van de notaris wordt in dat artikel niet met zoveel woorden genoemd, maar blijkt in de praktijk het geëigende instrument om invulling te geven aan deze regel.⁴ Voor aandelentransacties bestaat een vergelijkbare rechtsregel weliswaar niet, maar voorziet het gebruik van de kwaliteitsrekening van de notaris desalniettemin in een grote behoefte van de praktijk. Het vertrouwen in het notariaat en de wettelijke bescherming van de notariële kwaliteitsrekening dragen op een belangrijke wijze bij aan de wens tot ‘veilig en gelijk over te steken’.⁵

* Kandidaat-notaris bij Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam. Met dank aan prof. mr. F.J. Vonck voor zijn opmerkingen op het concept van dit artikel. Dit artikel is verschenen vanwege Stichting Bachiene Instituut voor Vastgoedrecht, welke stichting onder meer ten doel heeft het bevorderen van voor de praktijk relevant wetenschappelijk onderzoek op het gebied van het vastgoedrecht. (ralph.van.der.kooi@loyensloeff.com)

1. Aan deze twee transactiestructuren wordt in Nederland ook geregeld gerefereerd met de Engelse aanduidingen: ‘share deal’ respectievelijk ‘asset deal’. In dit artikel worden de gangbare Nederlandse begrippen ‘indirecte vastgoedtransactie’ en ‘directe vastgoedtransactie’ gehanteerd.
2. Zie voor een verdere uiteenzetting van de (fiscale) motivering voor de structurering van een vastgoedtransactie als een indirecte transactie: W.B. Meijer, ‘Corporate Real Estate M&A: enkele aandachtspunten bij (vastgoed) M&A-transacties’, *WPNR* 2019/7225, p. 84-95.
3. Daarbij zij aangetekend dat deze bepaling niet van dwingend recht is.
4. HR 16 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:588, NJB 2021/1326 (*Centavos*), r.o.3.1.3.
5. Zie uitgebreid hierover: T.J. Bos, ‘Gelijk oversteken in het Notariaat’, in: F.W.J.M. Schols en B.C.M. Waaijer (red.), *KNB Preadviezen 2018*, Den Haag: SDU 2018 en L.C.A. Verstappen, ‘Centavos zaak’, *WPNR* 2021/7330.

Nadat in 1981 met het *Baarns beslag*-arrest⁶ abrupt een einde werd gemaakt aan een goed notarieel praktijkgebruik waarin (bij een directe vastgoedtransactie) de koopsom zonder het verrichten van kadastrale (na)recherches aan de verkoper werd betaald, zijn duidelijke beroepsregels uitgevaardigd ten aanzien van het verrichten van kadastrale recherches door de notaris.

Uit artikel 11 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 volgt dat bij de levering van registergoederen de notaris een zodanig onderzoek dient in te stellen dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat. De notaris dient er daarbij op toe te zien dat de koper het verkochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken, derhalve (doorgaans) vrij van hypotheek en beslagen. Dit artikel verplicht de notaris tot het doen van kadastrale (her)recherches kort voordat de leveringsakte wordt gepasseerd.

Uit de Beleidsregel tijdstip uitbetaling van gelden volgt dat de notaris verplicht is om bij vastgoedtransacties ook een narecherche te verrichten. Onderdeel van deze narecherche is de raadpleging van de openbare registers na afronding van de transactie met het oogmerk om te onderzoeken of er geen eerder ingeschreven hypotheek, beslagen en leveringen aan de transactie in de weg hebben gestaan. Deze werkwijze van de notaris is inmiddels goed ingeburgerd en wordt in de praktijk breed geaccepteerd.

De vraag die nu rijst is of ook bij indirecte vastgoedtransacties kadastrale recherches⁷ dienen te worden verricht. Immers, met een economische bril bezien zullen de betrokken partijen het notarieel transport (doorgaans) ervaren als een overdracht van het vastgoed, terwijl aan de andere kant – en bezien met puur een juridische bril – het onderwerp van de leveringsakte is beperkt tot de aandelen in de (vastgoed)vennootschap.

Deze vraag kan zowel worden bekeken vanuit de rol – en meer in het bijzonder de zorgplicht – van de notaris, als vanuit de (rechts)positie van de koper. Ten aanzien van het eerste gezichtspunt zal ik in paragraaf 4 betogen dat er weliswaar verschillende aanwijzingen bestaan dat de notaris in beginsel wél is gehouden om kadastrale recherches te verrichten, maar dat daarvoor een harde rechtsregel lijkt te ontbreken. Vervolgens zal ik in paragraaf 5 betogen dat de koper – met artikelen 6:52 BW en 6:55 BW in de hand – in veel gevallen uiteindelijk de sleutel in handen heeft om af te dwingen dat de verkoper er genoeg mee neemt dat hij pas betaald krijgt nadat kadastrale narecherches met een bevredigend resultaat zijn verricht. Voordat ik overga tot de

inhoudelijke behandeling van de vraag zal ik in paragraaf 3 ten behoeve van een scherpe vraagstelling de problematiek nader afbakenen. In paragraaf 6 zal ik besluiten met een conclusie.

3. Afbakening

In dit artikel worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- (a) de indirecte vastgoedtransactie betreft de transactie waarbij alle aandelen worden overgedragen in een Nederlandse (niet-beursgenoteerde) kapitaalvennootschap (een bv of een nv), welke vennootschap in Nederland gelegen vastgoed houdt;
- (b) het (indirecte gehouden) vastgoed is voor de betrokken partijen steeds het leidende motief voor het aangaan van de transactie en is mitsdien niet van ondergeschikte aard in het grotere geheel van de transactie;⁸
- (c) in het kader van de transactie vinden verder geen directe rechtshandelingen ten aanzien van het vastgoed plaats (zoals de vestiging van een hypotheekrecht ten behoeve van de verstrekker van externe financiering voor betaling van de koopsom voor de aandelen).

- 6. HR 30 januari 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4140, *NJ 1982/56, m.nt. W.M. Klein (Baarns beslag, Notaris X/Tan)*.
- 7. Met kadastrale recherches doel ik in dit artikel op de combinatie van herrecherches (vlak voor het passeren van de akte) en narecherches (logischerwijs de dag na passeren van de akte). Het (logische) moment voor het verrichten van narecherches bij een indirecte vastgoedtransactie verschilt met die van het moment waarop bij directe vastgoedtransactie de narecherches eerst kunnen worden verricht, omdat in het laatste geval aansluiting moet worden gezocht bij het moment van inschrijving van de leveringsakte (en niet het moment van passeren).
- 8. In bepaalde gevallen zal duidelijk zijn dat het vastgoed het leidende motief is voor de aankoop van de aandelen; daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval dat het vastgoed in eerste instantie zelf te koop werd aangeboden en partijen later besluiten de transactie vorm te geven als een indirecte vastgoedtransactie. In andere gevallen zal het evident zijn dat het vastgoed juist van ondergeschikte aard is; bijvoorbeeld in het geval de aandelen in een vennootschap worden verkocht waarin een energiemaatschappij wordt gedreven en welke vennootschap gerechtigd is tot een beperkt aantal opstalrechten voor nutsvoorzieningen. Een scherpe afbakening van dit criterium dat in alle situaties kan worden toegepast is echter niet te geven.

In dit artikel worden verder de (vereisten tot het verrichten van) recherches in het Centraal Insolventieregister, het Curateleregister en het Handelsregister buiten beschouwing gelaten.

4. Rol van de notaris

De notaris voert blijkens het bepaalde in artikel 16 Wna zijn werkzaamheden uit op grond van een overeenkomst tussen hem en zijn cliënt. Dit zal doorgaans een overeenkomst van opdracht zijn in de zin van artikel 7:400 BW, hetgeen de notaris verplicht om bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen.⁹ Voor notarissen wordt deze norm door de Hoge Raad zo uitgelegd dat hij de zorgvuldigheid dient te betrachten die van een redelijk handelend en redelijk bekwaam vakgenoot kan worden verwacht.¹⁰ Voor de invulling van dit laatste criterium spelen de relevante beroeps- en gedragsregels op hun beurt een belangrijke rol.¹¹

De wijze waarop de notaris conform de toepasselijke beroeps- en gedragsregels dient te handelen vindt zijn basis in artikel 17 lid 1 Wna:

“De notaris oefent zijn ambt in onafhankelijkheid uit en behartigt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.”¹²

Artikel 17 lid 1 Wna kan worden gezien als een kapstokbepaling die op verschillende plaatsen in lagere regelgeving een nadere uitwerking heeft gekregen. Uit de ruime en open formulering van de norm van artikel 17 lid 1 Wna (“de grootst mogelijke zorgvuldigheid”) volgt echter dat deze norm tevens betrekking kan hebben op gevallen die niet een expliciete nadere uitwerking kennen in andere regelgeving. Treffend is in dit kader de annotatie van Luijten bij het arrest van de Hoge Raad van 28 september 1990.¹³ Dit arrest had betrekking op de verplichting die op een notaris rust om de vertegenwoordigingsbevoegdheid van een vertegenwoordiger van een van de betrokken partijen te controleren. Deze verplichting bleek niet met zoveel woorden uit de tekst van de wet. Ten aanzien van de notariële zorgplicht concludeerde Luijten in dat verband dat *“onze tijd een andere dan een louter legistische willeg kent.”¹⁴* Voor de toepassing van de notariële zorgplicht zal derhalve ook naar andere bronnen dan de geschreven wet- en regelgeving moeten worden gekeken.

Hierna bespreek ik de vraag of een notaris bij een indirecte vastgoedtransactie kadastrale recherches zou moeten verrichten eerst aan de hand van de (geschreven) beroeps- en gedragsregels (paragraaf 4.1). Vervolgens bespreek ik het

vraagstuk ook vanuit andere invalshoeken: de notariële praktijk (paragraaf 4.2), de parlementaire geschiedenis van artikelen 2:86 en 2:196 BW (paragraaf 4.3), rechtspraak ten aanzien van de rechercheplicht (paragraaf 4.4) en ten slotte de zorgplicht ten aanzien van de aan de notaris toevertrouwde gelden (paragraaf 4.5). Deze paragraaf sluit ik af met een tussenconclusie (paragraaf 4.6).

4.1. Beroeps- en gedragsregels

De voor de centrale vraag in dit artikel meest relevante uitwerking van de norm van artikel 17 lid 1 Wna wordt gevonden in artikel 11 lid 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels.¹⁵ Dit artikellid luidt als volgt:

“Bij de levering van registergoederen [...] stelt de notaris een zodanig onderzoek in dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat. Eenzelfde verplichting rust op de notaris bij de levering van aandelen op naam [...]”

9. Artikel 7:401 BW.
10. HR 26 januari 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC1976, NJ 1996/607, m.nt. W.M. Kleijn (*Dicky Trading II*) en HR 14 december 2007, ECLI:NL:HR:2007:BB3762, NJ 2008/8, r.o. 3.6.2 (*Bospercelen*).
11. J.C.H. Melis / B.C.M. Waaijer, *De Notariswet (druk 9)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019/28.2.1. en A.L. van Emden & M. de Haan, *Beroepsaansprakelijkheid (Recht en Praktijk nr. CA11)*, 2014/3.1.
12. Ten aanzien van het handelen van de notaris beschouwt Hoekstra deze regel zelfs als een *lex specialis* van artikel 7:401 BW: T.P. Hoekstra, *De opdrachtgever, de notaris en belangen van derden*, *Tijdschrift overeenkomst in de rechtspraak* 2018/06, p. 18.
13. Dit arrest is overigens nog geweest onder de oude Wna, waarin in artikel 50c een – naar de letter – minder verstrekkende notariële zorgplicht was opgenomen. Anders dan onder de huidige wettekst, werden in de destijds geldende wettekst de adjectieven ‘grootst mogelijke’ niet gebezigd in relatie tot de zorgplicht van de notaris. Er is derhalve eerder sprake van een uitbreiding dan van een beperking van de notariële zorgplicht sinds dit arrest uit 1990.
14. HR 28 september 1990, ECLI:NL:HR:1990:AC0095, NJ 1991/473, m.nt. E.A.A. Luijten (*Credit Lyonnais Bank / notaris*).
15. Dit artikel heeft overigens primair betrekking op kadastrale herrecherches. De vraag naar de verplichting tot het verrichten van kadastrale herrecherches kan natuurlijk wel van belang zijn voor de vraag of eventueel kadastrale narecherches dienen te worden verricht.

De rechercheplicht volgt uit de eerste zin van deze bepaling en heeft naar de letter betrekking op de directe vastgoedtransactie. Dat wordt ook bevestigd in de toelichting bij deze bepaling waarin met zoveel woorden is opgenomen dat het onderzoek naar de rechtstoestand van registergoederen in verband met de overdracht een van de kerntaken van het notariaat is en dat de notaris bij overdracht van registergoederen de openbare registers op zodanige wijze en tijdstippen moet raadplegen dat de koper verkrijgt waarop hij recht heeft. A contrario zou kunnen worden geconcludeerd dat de rechercheplicht van de notaris geen betrekking heeft op de indirecte vastgoedtransactie.

Ook het doel van de bepaling wijst in de richting dat deze primair voor de directe vastgoedtransactie is geschreven. De bepaling beoogt de rechtszekerheid in brede zin te dienen door te waarborgen dat de openbare registers zo veel mogelijk met correcte en volledige informatie worden gevuld. De notaris vervult ook hier in zekere zin de rol van poortwachter en de bepaling heeft dan ook een dwingendrechtelijk karakter. Dat wil zeggen dat partijen bij een transactie de notaris niet uit zijn rechercheplicht kunnen ontslaan.¹⁶ Bij een indirecte vastgoedtransactie vervult de notaris een dergelijke poortwachtersrol echter niet. Er vindt in het kader van de indirecte vastgoedtransactie immers geen inschrijving plaats van een rechtsfeit in de openbare registers en van een eventuele vervuiling van de openbare registers door de inschrijving van een onjuiste of onvolledige akte kan dan ook geen sprake zijn.

De tweede zin van deze bepaling biedt mogelijk echter wel enig houvast voor het standpunt dat ook bij de indirecte vastgoedtransacties kadastrale Recherches zouden moeten plaatsvinden. Deze tweede zin heeft immers betrekking op de levering van aandelen in een kapitaalvennootschap en derhalve ook op de indirecte vastgoedtransactie. Een puur grammaticale lezing van de woorden *'Eenzelfde verplichting'* zou tot de conclusie leiden dat deze terugverwijzen naar het instellen van *'een zodanig onderzoek dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat'*. Bij een dergelijke lezing zou de notaris gehouden zijn om de rechtstoestand van de registergoederen te onderzoeken die tot het vermogen van de vennootschap behoren waarin aandelen worden overgedragen. Dat zou dan betekenen dat de notaris bij iedere aandelenoverdracht – door onderzoek in de openbare registers – dient na te gaan of er door de vennootschap registergoederen worden gehouden. Indien dit een juiste lezing van deze bepaling is, dan zou dat tot een bevestigend

antwoord leiden op de vraag of de notaris bij een indirecte vastgoedtransactie kadastrale Recherches dient te verrichten.

Een dergelijke lezing van deze bepaling lijkt echter niet voor de hand te liggen. In slechts een fractie van de gevallen waarbij aandelen worden geleverd is indirect ook vastgoed betrokken, terwijl de redactie van de bepaling op een meer universele reikwijdte lijkt te duiden en daarmee alle aandelentransacties lijkt te bestrijken. Meer voor de hand lijkt te liggen dat voor *'Eenzelfde verplichting'* dient te worden gelezen *'Een vergelijkbare verplichting'*, waarmee dan wordt bedoeld dat de notaris een onderzoek instelt naar de rechtstoestand van de aandelen. Meer concreet betekent dit dan dat er Recherches worden gedaan op de aandelen die het onderwerp zijn van de transactie, hetgeen ook goed notarieel gebruik is.¹⁷

Op basis van het bovenstaande concludeer ik dat er geen geschreven beroeps- of gedragsregel bestaan die het verrichten van kadastrale Recherches bij indirecte vastgoedtransacties expliciet voorschrijven.

4.2. Praktijkgebruik

Er is voor zover mij bekend geen kwantitatief onderzoek gedaan naar het handelen van de notaris ter zake het kadastraal Rechercheren bij indirecte vastgoedtransacties. Mijn persoonlijke observatie is dat notarissen in de praktijk bij indirecte vastgoedtransacties verschillend omgaan met de vraag of al dan niet kadastraal wordt gerechercheerd. Dit lijkt ook mede af te hangen van het 'type' notaris dat de transactie begeleidt, waarbij een meer klassieke vastgoednotaris eerder geneigd lijkt te zijn om kadastraal te Rechercheren dan een notaris die hoofdzakelijk een ondernemingsrechtelijke praktijk voert. De praktijk geeft derhalve geen eenduidig beeld van het notariële handelen.

16. Artikel 3 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels en de toelichting bij artikel 11 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels.

17. P.P. De Vries, 'De rol van de notaris bij levering van aandelen in een BV', WPNR 2016/7119, p. 697-704.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat, ook indien er een duidelijk notarieel praktijkgebruik zou bestaan waarin kadastrale recherches bij indirecte vastgoedtransacties achterwege blijven, een dergelijk gebruik niet per se doorslaggevend is voor de toepassing van de zorgvuldigheidsnorm van artikel 17 lid 1 Wna. Aan een bestendig praktijkgebruik zou maar zeer beperkte betekenis kunnen worden toegekend. De Hoge Raad bevestigde dit met zoveel woorden in zijn arrest (*Curaçaose zaak*) van 14 juni 2013.¹⁸ In dit arrest stond de vraag centraal of een Curaçaose notaris bij een hypotheekvestiging, naast de destijds gebruikelijk inzage in het zogenaamde E-register van het Curaçaose Kadaster (*repertorium*), ook een inzage in het B-register (*register van inschrijvingen*) diende te verrichten. De Hoge Raad oordeelt dat het bestaande gebruik dat bij een eerste inzage alleen het E-register werd geraadpleegd niet wegneemt dat de notaris had verzuimd te handelen naar de hoge mate van zorgvuldigheid die van hem mocht worden verwacht. De notaris schoot dus tekort in zijn zorgplicht doordat hij had verzuimd het B-register te raadplegen.¹⁹

Het eerder aangehaalde *Baarns beslag*-arrest is een ander voorbeeld van een geval waarbij de Hoge Raad oordeelde dat een bestendige praktijk – om geen narecherches te verrichten alvorens de koopsom uit te betalen – in strijd was met de zorgvuldigheidsnorm.

Geconcludeerd dient te worden dat er geen praktijkgebruik lijkt te bestaan omtrent het al dan niet kadastraal rechercheren bij indirecte vastgoedtransacties, en dat – zo er al een praktijkgebruik bestaat waarin kadastrale recherches achterwege blijven – daaraan niet al te veel betekenis mag worden gehecht bij de uitleg van de reikwijdte van de notariële zorgplicht.

4.3. Parlementaire geschiedenis 2:86 en 2:196 BW

Bij het initiële wetsvoorstel dat strekte tot invoering van het huidige BW (destijds aangeduid als het Nieuw BW of 'NBW') was – in lijn met de destijds geldende wettelijke regel – geen verplichte tussenkomst van de notaris voorgeschreven bij de levering van aandelen in een vennootschap. Het voorschrift van de notariële akte is bij amendement uiteindelijk in de wet gekomen (artikelen 2:86 en 2:196 BW). In de toelichting bij dit amendement werd onder andere als argument voor de notariële tussenkomst gegeven dat

*“de notaris er door zijn onpartijdigheid op zal kunnen toezien dat beide partijen de verplichtingen die het NBW aan verkopers en kopers oplegt (zie bijvoorbeeld de artikelen 7:9, 7:15 en 7:17), zullen nakomen of zijn nagekomen.”*²⁰

Met name de verwijzing naar artikel 7:17 BW (feitelijke conformiteit bij koop) valt in deze opsomming op en lijkt van belang voor de indirecte vastgoedtransactie.

Bij directe vastgoedtransacties is de heersende opvatting immers dat de rol van de notaris met name is gericht op artikel 7:15 BW (de juridische conformiteit): aan de koper dient eigendom te worden verschafte vrij van bijzondere lasten en beperkingen. Op grond van het eerder aangehaalde artikel 11 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 volgt dat de notaris een onderzoek instelt naar de rechtstoestand van het registergoed. Waaijer noemt in dit verband aspecten zoals het bestaan van het registergoed, de overdraagbaarheid, de belasting met beperkte goederenrechtelijke rechten en het bestaan van verbintenisrechtelijke aanspraken van derden.²¹

Ten aanzien van de naleving van artikel 7:17 BW (de feitelijke conformiteit) heeft de notaris maar zeer summierlijk een controlerende taak. De associatie bij dit artikel gaat al snel naar de lekkende daken, betonrot en boktorren. In de praktijk zal van de notaris kunnen worden verwacht dat hij aan de koper vraagt of hij het vastgoed nog heeft kunnen bezichtigen en of hetgeen hij daarbij aantrof beantwoordde aan de koopovereenkomst. Een zelfstandige controlerende taak ten aanzien van de feitelijke conformiteit heeft

18. HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5721, *NJ* 2013/340 (*B. v. Spaar en Beleenbank van Curaçao*), en eerder: HR 28 september 1990, ECLI:NL:HR:1990:AC0095, *NJ* 1991/473, m.nt. E.A.A. Luijten (*Credit Lyonnais Bank / notaris*).

19. In het arrest van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van 9 juni 2020 (ECLI:NL:OGHACMB:2020:157, *NJF* 2020/291) viel het dubbeltje voor een Arubaanse notaris juist de andere (goede) kant op. In dit geval had de notaris het B-register weliswaar geraadpleegd, maar kwam een ingeschreven hypotheek – door een door de notaris niet te constateren fout in de toegangspoort – niet naar boven. Dit viel de notaris niet aan te rekenen en van haar kon ook niet worden verlangd dat zij nog meer had ondernomen.

20. Kamerstukken II 1991/92, 21155, 17, p. 4.

21. J.C.H. Melis / B.C.M. Waaijer, *De Notariswet* (druk 9), Deventer: Wolters Kluwer 2019/7.2.1.

de notaris niet.²² Castermans verwoordde dit ten tijde van de invoering van het huidige Burgerlijk Wetboek zeer beeldend: de notaris hoeft niet zelf het dak op te klimmen of bodemmonsters te nemen, maar hij zal zich wel een beeld moeten vormen van de informatieproblematiek en partijen moeten wijzen op de grenzen van de mededelings- en onderzoeksplicht.²³

Uit de hiervoor genoemde totstandkomingsgeschiedenis van artikelen 2:86 en 2:196 BW – en meer in het bijzonder de verwijzing naar artikel 7:17 BW – zou kunnen worden afgeleid dat bij aandelentransacties echter een ander (ruimer) criterium geldt.

Toepassing van artikel 7:17 BW op indirecte vastgoedtransactie brengt onder andere mee dat de afgeleverde zaak (lees: het aandelenkapitaal in de vennootschap)²⁴ aan de overeenkomst dient te voldoen. Uit de (koop)overeenkomst zal veelal blijken dat onderwerp van deze koop is (de aandelen in) een vennootschap waarin bepaald vastgoed wordt gehouden (dat op het moment van de levering van de aandelen vrij is van hypotheek en beslagen).²⁵ Indien de notaris bij aandelentransacties inderdaad een rol heeft ten aanzien van artikel 7:17 BW (de feitelijke conformiteit), dan zal het logischerwijs ook op het pad van de notaris liggen om erop toe te zien dat verkoper aan zijn verplichting voldoet om aandelen te leveren in een vennootschap die ook daadwerkelijk gerechtigd is tot dat vastgoed. De geëindigde manier voor de notaris om dit te doen is het verrichten van kadastrale recherches, op vergelijkbare wijze als bij directe vastgoedtransacties.

Het kan opmerkelijk worden genoemd dat bij aandelentransacties (en derhalve ook bij indirecte vastgoedtransacties) de wetgever wel een expliciete verwijzing naar artikel 7:17 BW heeft gemaakt bij de totstandkoming van de bepaling die de verplichte notariële tussenkomst voorschrijft. Weliswaar gebeurde dit bij amendement en op een moment dat het nieuwe Burgerlijk Wetboek (waaronder artikel 7:17 BW) alleen nog bestond als voorstel van wet, toch kan een dergelijke duidelijke aanwijzing niet geheel worden genegeerd. De toelichting bij het amendement kleurt op zijn minst de context van het handelen dat van de notaris mag worden verwacht. Blijkbaar had de wetgever – bij aandelentransacties – een beeld voor ogen van een behoorlijk ruim takenpakket voor wat betreft de controlerende functie van de notaris.

4.4. Rechtspraak ten aanzien van recherches

In de mij bekende rechtspraak is de vraag of bij een indirecte vastgoedtransactie kadastrale

recherches dienen te worden verricht niet expliciet aan de orde gekomen. In de hieronder behandelde arresten van het hof Arnhem-Leeuwarden uit 2013 en 2014 staat echter een vraag centraal die een grote gelijkenis toont met de centrale vraag uit dit artikel. Het arrest van de Hoge Raad uit 2013 dat ik vervolgens bespreek betrof een andere casus en is in die zin relevant dat het (weliswaar in zeer algemene bewoording) duiding geeft aan de notariële zorgplicht in relatie tot het verrichten van recherches.

Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013 (tussenarrest)²⁶ en 1 april 2014 (eindarrest)²⁷

In deze arresten stond onder meer de rechercheplicht van een notaris centraal ten aanzien van een zogenaamde positieve/negatieve hypotheekverklaring met betrekking tot een Spaanse villa. Deze verklaring werd afgegeven in een notariële akte houdende schuldbekentenis en overeenkomst van geldlening door een natuurlijk persoon/schuldenaar die enkele dagen na het passeren van de akte overlijdt. Later blijkt het

22. Hiertegenover zou de tweede volzin van artikel 11 lid 2 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 kunnen worden gezet: “*Hij ziet erop toe dat de koper het verkochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken.*” Ik meen echter dat deze verplichting gelezen dient te worden in het verlengde van de hieraan voorafgaande volzin waarin is bepaald dat de notaris in de akte de gegevens opneemt die voor de rechtstoestand van belang zijn. Ook de tweede volzin heeft mijns inziens betrekking op de rechtstoestand en niet de feitelijke toestand. Een dergelijke lezing wordt ondersteund door de toelichting bij deze bepaling: “*De notaris is verplicht partijen voor te lichten wanneer omtrent de rechtstoestand onzekerheid bestaat.*”

23. Geparafraseerd: A.G. Castermans, ‘De makelaar, de notaris en de koop van onroerende zaken’, *WPNR* 1992/6044, p. 273-274.

24. Aandelen zijn geen zaken in de zin van artikel 3:2 BW, maar vermogensrechten in de zin van 3:6 BW. Echter, op grond van het bepaalde in artikel 7:47 BW, is artikel 7:17 BW van overeenkomstige toepassing op vermogensrechten voor zover dit in overeenstemming is met de aard van het recht.

25. Omwille van de leesbaarheid zal ik in het vervolg van dit artikel niet steeds deze zinsnede “vrij van hypotheek en beslagen” herhalen waar het de leveringsverplichting van verkoper c.q. het onderwerp van de kadastrale recherches betreft.

26. Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:5722.

27. Hof Arnhem-Leeuwarden 1 april 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:2722, NJ 2016/296, m.nt. S. Perrick.

betreffende vastgoed een appartement te betreffen (geen villa) dat bovendien op naam staat van de geregistreerde partner van de inmiddels overleden schuldenaar, zodat de akte het beoogde rechtgevolg heeft gemist. De notaris had geen recherches naar dit vastgoed in Marbella verricht en kon dat ook niet (althans niet zonder inschakeling van een lokale adviseur) doen nu het in Spanje gelegen vastgoed betrof.

Ten aanzien van de rechercheplicht oordeelde het hof dat deze niet bestond met betrekking tot de Spaans villa. Daarvoor was in deze zaak doorslaggevend dat het informatie betrof waartoe de Nederlandse notaris geen toegang heeft. Van belang is hier echter met name dat het hof bij de uitgangspunten van zijn bespreking van de verweren wél een verwijzing maakt naar en citeert uit de arresten van de Hoge Raad van 26 januari 1996 en van 14 juni 2013:

“Deze zorgplicht, die voortvloeit uit de op de notaris rustende verplichting om de zorgvuldigheid te betrachten van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot behelst, waar het de vervreemding of bezwaring van registergoederen betreft, mede de plicht om een onderzoek in te stellen naar de rechtstoestand van het registergoed, de rechercheplicht.²⁸ 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.”²⁹

Het hof lijkt impliciet te erkennen dat er in beginsel wél een kadastrale rechercheplicht bestaat bij een akte met positieve/negatieve hypotheekverklaring, ondanks het feit dat er in de akte zelf geen bezwaring van het registergoed plaatsvindt. Hier kan een parallel worden gezien met de indirecte vastgoedtransactie, waarbij in de akte ook niet (direct) een rechtshandeling met betrekking tot een registergoed plaatsvindt. Het gegeven dat het in deze zaak een Spaans (en daarmee niet openbaar te raadplegen) register betrof lijkt uiteindelijk doorslaggevend voor de overweging dat in dit specifieke geval geen kadastrale recherche (in Spanje) behoefde te worden verricht. Uit de formulering van dit arrest lijkt te kunnen worden afgeleid dat anders was geoordeeld indien het in Nederland gelegen vastgoed had betroffen.

Analoge toepassing van deze conclusie ten aanzien van een akte met positieve/negatieve hypotheekverklaring op een leveringsakte van aandelen bij een indirecte vastgoedtransactie, is een argument voor de stelling dat van de notaris verwacht mag worden dat hij kadastrale recherches verricht bij indirecte vastgoedtransacties.

Hoge Raad 14 juni 2013

Verder is in dit kader van belang het reeds hiervoor (in paragraaf 4.2) aangehaalde arrest over het handelen van het Curaçaose notariaat bij het doen van recherches. In dit arrest herhaalt de Hoge Raad de leer dat op de notaris, uit hoofde van zijn taak bij het verlijden van een akte, een zwaarwegende zorgplicht rust ter zake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen die zijn beoogd met de in die akte opgenomen rechtshandelingen. De Hoge Raad vervolgt dat dit mede betekent dat van de notaris bij een recherche een hoge mate van zorgvuldigheid mag worden verwacht. Deze zorgvuldigheid strekt ertoe dat de notaris alle voor hem toegankelijke registers dient te raadplegen. In deze zaak ging het om een openbaar register dat weliswaar raadpleegbaar was, maar dat in de praktijk door het Curaçaose notariaat gewoonlijk niet werd geraadpleegd.

Het is lastig om dit arrest één op één door te trekken naar indirecte vastgoedtransacties. De overweging van de Hoge Raad heeft immers betrekking op “in die akte opgenomen rechtshandelingen” en bij indirecte vastgoedtransacties vinden in de leveringsakte (van de aandelen) geen rechtshandelingen plaats ten aanzien van het vastgoed zelf. Het belang van dit arrest is er evenwel in gelegen dat het aantoonde dat de Hoge Raad eerder neigt naar een uitleg van de zorgplicht die strekt tot uitgebreidere recherches dan tot beperkte recherches.

4.5. De zorgplicht ten aanzien van de aan de notaris toevertrouwde gelden

Een antwoord op de (algemene) vraag hoe de notariële zorgplicht zich verhoudt tot de aan de notaris toevertrouwde gelden kan worden gevonden in een arrest van de Hoge Raad uit 2012.

28. HR 26 januari 1996, ECLI:NL:HR:1996:AD2467, NJ 1996/607.

29. HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ5721, NJ 2013/340.

In dit arrest stond de vraag centraal hoever de zorgplicht van de notaris reikt tegenover degene die hem gelden toevertrouwt met een betalingsopdracht waarbij over de inhoud van de opdracht redelijkerwijs twijfel kan bestaan. De Hoge Raad overwoog ten aanzien van de notariële zorgplicht het volgende:

“Gelet op de positie van notarissen in het maatschappelijk verkeer en op het vertrouwen dat zij als zodanig genieten, rust op notarissen, die dienen te handelen als redelijk bekwame en redelijk handelende beroepsgegoten, een zwaarwegende zorgplicht jegens degene, die aan de notaris gelden toevertrouwt met de opdracht deze door te betalen indien aan zekere voorwaarden is voldaan. Deze zorgplicht brengt onder meer met zich dat de notaris, voorzover zulks redelijkerwijs mogelijk is en in zoverre van de notaris kan worden gevergd, nadere informatie inwint bij degene die hem gelden heeft toevertrouwd ingeval over de inhoud of strekking van de opdracht redelijkerwijs twijfel kan bestaan.”³⁰

In de praktijk zal bij indirecte vastgoedtransacties aan de notaris niet altijd een expliciete instructie worden gegeven ten aanzien van het (al dan niet) kadastraal rechercheren van het vastgoed dat door de vennootschap wordt gehouden. Als een dergelijke expliciete instructie ontbreekt, dan kan moeilijk worden betoogd dat er redelijkerwijs *geen* twijfel kan bestaan over het moment waarop de koopsom aan de verkoper mag worden betaald (al dan niet na succesvolle kadastrale narecherches). Juist door het gegeven dat er geen bestendig praktijkgebruik in het notariaat lijkt te bestaan ten aanzien van het kadastraal rechercheren bij indirecte vastgoedtransacties (zie paragraaf 4.2), dient te worden geconstateerd dat een dergelijke twijfel juist wél aanwezig is.

Toepassing van deze overweging van de Hoge Raad op indirecte vastgoedtransacties leidt tot de conclusie dat de notaris bij de koper zal moeten vragen wat de strekking van de aan hem verleende opdracht is en aan welke voorwaarden zal moeten zijn voldaan voordat tot uitbetaling van de koopsom wordt overgegaan. Daarbij zal logischerwijs dan ook de vraag moeten worden gesteld of een kadastrale narecherche ten aanzien van het vastgoed van de vennootschap dient te worden verricht voordat de notaris tot uitbetaling van de koopsom overgaat.

Indien de notaris reeds betrokken is in de fase dat nog over de koopovereenkomst wordt onderhandeld, ligt het in de rede dat de notaris dit punt in deze fase actief onder de aandacht van

partijen brengt. Partijen kunnen hierover in de koopovereenkomst of de daarmee samenhangende transactiedocumentatie dan meteen afspraken maken.

Indien partijen zich bij de notaris melden nadat de koopovereenkomst reeds tot stand is gekomen – en er geen afspraken zijn gemaakt over het (na)rechercheren van het vastgoed als voorwaarde voor de uitbetaling van de koopsom – dan zal de notaris de vraag naar de reikwijdte van zijn opdracht alsnog op tafel moeten leggen. De belangen van de verkoper en de koper daarbij zijn niet noodzakelijkerwijs dezelfde. Het belang van koper lijkt te zijn gelegen in rechtszekerheid en daarmee in het wél laten plaatsvinden van kadastrale recherches. Dit zal zeker niet in alle gevallen voor verkoper een grote belemmering zijn, en vaak ook als logisch worden ervaren. Het is echter ook goed denkbaar dat er situaties zijn waarin een verkoper er de voorkeur aan geeft dat hij – zonder dat daaraan extra voorwaarden worden gesteld – zo snel als mogelijk de koopsom uitbetaald krijgt. Het is de taak van de notaris om partijen op één lijn te brengen en heldere afspraken vast te leggen teneinde iedere onduidelijkheid hieromtrent te voorkomen.³¹

4.6. Tussenconclusie

Er bestaan geen geschreven beroeps- en gedragsregels noch is er een bestendig praktijkgebruik waaruit blijkt dat een notaris kadastrale recherches zou moeten verrichten bij een indirecte vastgoedtransactie. Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de artikelen 2:86 en 2:196 BW kan een dergelijke verplichting mogelijk wel worden afgeleid. De wetgever had daarbij in ieder geval een ruim takenpakket van de notaris voor ogen. Ook uit verschillende rechtspraak valt op te maken dat de rechter eerder een ruimer dan een beperkter takenpakket van de

30. HR 20 december 2002, ECLI:NL:HR:2002:AF0198, NJ 2003/325, m.nt. W.M. Kleijn, r.o. 3.5.1.

31. De praktijk bedient zich al geregeld van het instrument ‘notarisbrief’ (notary letter): een brief van de notaris aan de betrokken partijen waarin zijn handelwijze rondom de afwikkeling van een transactie wordt beschreven.

notaris voor ogen heeft. Mocht het voorgaande de notaris niet overtuigen van zijn verplichting tot het verrichten van kadastrale recherches bij indirecte vastgoedtransactie, dan laat het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2013 er geen twijfel over bestaan dat de notaris deze vraag in ieder geval dient te bespreken met partijen. In de volgende paragraaf zal ik betogen dat, indien partijen daar geen overeenstemming over bereiken, de koper een sterke positie heeft om deze recherches van zijn verkoper af te dwingen.

5. Afdwingen van recherches door koper

De koper kan met gebruikmaking van het algemene opschortingsrecht uit artikel 6:52 BW van zijn verkoper proberen af te dwingen dat de notaris kadastrale narecherches verricht voordat de koopsom aan de verkoper wordt uitbetaald.³²

Voor de toepasselijkheid van artikel 6:52 BW dient primair aan drie criteria te worden voldaan: (i) een schuldenaar heeft een opeisbare vordering op zijn wederpartij, (ii) er is onzekerheid ten aanzien van de nakoming van de verbintenis door deze wederpartij, en (iii) tussen de verbintenis van de schuldenaar en zijn vordering op de wederpartij bestaat voldoende samenhang om opschorting te rechtvaardigen.

Ter zake de betaling van de koopsom voor de aandelen kan de koper worden aangemerkt als schuldenaar en de verkoper als schuldeiser. De koper kan betogen dat hij een opeisbare vordering heeft op de verkoper in de vorm van een recht om aandelen geleverd te krijgen in een vennootschap waarin op het moment van het transport bepaalde registergoederen worden gehouden. De samenhang van de vordering en de verbintenis is een gegeven nu deze uit dezelfde overeenkomst voortvloeien (lid 2 van artikel 6:52 BW). Aan de drie kerncriteria uit artikel 6:52 BW die een opschorting tot betaling van de koopprijs rechtvaardigen lijkt te worden voldaan.

Naast deze drie vereisten uit artikel 6:52 BW bestaan er nog bepaalde vereisten in de sfeer van de redelijkheid en billijkheid.³³ In het kader van dit artikel is met name het proportionaliteitsvereiste (als vierde vereiste) nog van belang.³⁴ De toepasselijkheid van het proportionaliteitsvereiste op artikel 6:52 BW wordt algemeen aanvaard, hoewel er discussie bestaat over de wettelijke grondslag.³⁵ Het proportionaliteitsvereiste kan op twee manieren toepassing vinden: enerzijds dient de mate van opschorting in verhouding te staan tot de mogelijke niet-nakoming; anderzijds zijn er soms ook verplichtingen die van zo ondergeschikte betekenis zijn, dat deze in het geheel een opschorting niet rechtvaardigen.³⁶ Met name dit laatste aspect is hier van belang.

Ten aanzien van het proportionaliteitsvereiste is minder evident (en meer casus-afhankelijk) of hieraan wordt voldaan. Het ligt in de rede dat de opschorting in ieder geval proportioneel zal zijn en een algehele opschorting rechtvaardigt indien de opeisbare vordering (ik noem dit gemakshalve even 'kernprestatie') zo kan worden uitgelegd dat deze zich – naast het recht om de aandelen geleverd te krijgen – tevens uitstrekt tot het onderliggende vastgoed. Dit is een kwestie van uitleg van de prestatie die de verkoper op de leveringsdatum moet leveren uit hoofde van de desbetreffende koopovereenkomst. In bepaalde gevallen zal de tekst van de koopovereenkomst hier zelf duidelijkheid over verschaffen. Denkbaar is bijvoorbeeld het geval dat het vastgoed wordt genoemd in de omschrijving van het verkochte zelf. Ook denkbaar is het geval dat de koopovereenkomst voorziet in een heldere omschrijving van de verplichtingen van de verkoper op de leveringsdatum en dat deze verplichtingen tevens omvatten de verplichting om het ertoe te leiden dat het betreffende vastgoed (onbezwaard en onbeslagen) door de vennootschap wordt gehouden ten tijde van de levering van de aandelen. In dergelijke gevallen strekt de 'kernprestatie' zich tevens uit over het onderliggende vastgoed en staat het proportionaliteitsvereiste mijns inziens niet in de weg aan de opschorting.

32. Artikel 6:52 BW is van regeland recht. Een beroep op dit artikel is uiteraard niet mogelijk indien partijen de toepasselijkheid van dit wetsartikel hebben uitgesloten.

33. C.A. Streefkerk, *Opschortingsrechten; Vereisten voor het opschortingsrecht (Monografieën BW, deel B32b)*, Deventer: Kluwer 2013/8.2.

34. Een ander voorbeeld (in deze context minder van belang) is het vereiste om eerst gemotiveerd mededeling te doen van het voornemen tot opschorting voordat daadwerkelijk tot opschorting wordt overgegaan.

35. Deze wordt een enkele keer gezien als uitvloeisel van artikel 6:2 BW (redelijkheid en billijkheid bij verbintenissen), een andere keer bepleit door analogische toepassing van het proportionaliteitsvereiste dat van toepassing is op 6:252 BW, en weer door een ander afgeleid uit de gebezigde formulering in artikel 6:52 BW (deze opschorting).

36. C.A. Streefkerk, *Opschortingsrechten; Vereisten voor het opschortingsrecht (Monografieën BW, deel B32b)*, Deventer: Kluwer 2013/23.1

In andere gevallen zal echter minder evident zijn of de ‘kernprestatie’ zich tevens uitstrekt tot het vastgoed en of aldus aan het proportionaliteitsvereiste wordt voldaan. Niet ongebruikelijk is bijvoorbeeld de koopovereenkomst waarin door de verkoper weliswaar bepaalde garanties worden verstrekt ten aanzien van het vastgoed dat door de vennootschap wordt gehouden, maar waarbij dit vastgoed niet specifiek wordt genoemd als onderdeel van het verkochte of wordt genoemd in het kader van de leveringsverplichting van verkoper. Vaak zal in dergelijke gevallen ook een specifiek (contractueel) regime van toepassing zijn op de afwikkeling van inbreuken op garanties, hetgeen kan worden uitgelegd als een (impliciete) uitsluiting van artikel 6:52 BW ten aanzien van (mogelijke) inbreuken op garanties. In deze gevallen en andere minder evidente gevallen zal het uiteindelijk aankomen op een uitleg van de koopovereenkomst of een opschorting in de gegeven context de toets van proportionaliteit doorstaat. Dit laat natuurlijk onverlet dat een koper in redelijkheid wél steeds zal kunnen betogen dat hem een beroep op artikel 6:52 BW toekomt.

Een beroep op artikel 6:52 BW bij indirecte vastgoedtransacties zou door een koper als volgt kunnen worden ingekleed. De koper zal vereisen dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:55 BW voldoende zekerheid wordt gesteld voordat hij de koopsom aan de verkoper betaalt. Deze zekerheid kan de vorm krijgen door het storten van de koopsom op de kwaliteitsrekening van de notaris onder het maken van de afspraak dat de uitbetaling pas plaatsvindt nadat uit kadastrale narecherches is gebleken dat de vennootschap op het moment van de levering van de aandelen gerechtigd was tot de overeengekomen registergoederen. Feitelijke wordt dan aangesloten bij het systeem (van veilig en gelijk oversteken) dat wordt gehanteerd bij directe vastgoedtransacties.³⁷

Dat het houden van een bedrag in depot op een notariële kwaliteitsrekening afdoende zekerheid verschaft als bedoeld in artikel 6:55 BW blijkt uit het arrest van het hof Den Haag van 30 juni 2015.³⁸ In dit arrest stond weliswaar niet het zekerheids criterium uit artikel 6:55 BW centraal, maar het overeenkomstige begrip uit artikel 705 lid 2 RV. Algemeen wordt aangenomen dat dezelfde uitleg van toepassing is op de begrippen ‘zekerheid’ uit artikelen 705 lid 2 RV, 6:51 lid 1 BW en 6:55 BW.³⁹

6. Conclusie

De vraag of ter gelegenheid van een indirecte vastgoedtransactie kadastrale narecherches dienen te worden verricht, kan zowel worden bekeken vanuit de zorgplicht van de notaris, als vanuit de

juridische positie van de koper. Hoewel dit niet expliciet uit notariële regelgeving of rechtspraak blijkt, wijst veel erop dat de notaris – in het licht van de hoge mate van zorgvuldigheid die van hem wordt verwacht – dergelijke recherches eerder wel dan niet zal moeten verrichten. Indien de koopsom via zijn kwaliteitsrekening wordt voldaan, dan zal de notaris dit in ieder geval met partijen moeten bespreken. Indien verkoper niet akkoord gaat met opschorting van de uitbetaling tot het moment van de narecherches, dan zal de koper zich in bepaalde gevallen redelijkerwijs op het standpunt kunnen stellen dat hij dit kan afdwingen onder verwijzing naar zijn opschortingsbevoegdheid uit hoofde van artikel 6:52 BW.

37. In dit kader doet zich overigens wél een interessant verschil tussen directe en indirecte vastgoedtransacties voor indien uit de narecherches een beslag zou blijken. Als bij een directe vastgoedtransactie blijkt dat rechtsgeldig beslag is gelegd op het vastgoed, dan lijdt de koper in beginsel schade ter grootte van een bedrag dat gelijk is aan de vordering van de beslaglegger op de verkoper. Het is voor iedere notaris duidelijk dat hij (een deel van) de koopsom niet zal mogen uitkeren aan de verkoper totdat dit beslag is opgeheven. Bij een indirecte vastgoedtransactie ligt dit anders. Als het beslag is gelegd door een aan koper bekende schuldeiser van de vennootschap en de schuld ter zake waarvan het beslag is gelegd reeds is verdisconteerd in de koopsom voor de aandelen, dan is in die zin de schade relatief beperkt. Deze schuld was immers bekend en was (indirect) door koper overgenomen. Daarvoor kreeg de koper ook een korting op de koopsom voor de aandelen. Echter, de koper lijdt in die zin wél schade dat het beslag moet worden opgeheven en daar kosten voor zullen moeten worden gemaakt. Dit verschil gaat verder de reikwijdte van dit artikel te buiten en laat ik hier dan verder ook buiten beschouwing.

38. Hof Den Haag 30 juni 2015, ECLI:NL:GHDA:2015:1992.

39. Zie o.m. Rb. Limburg 24 December 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:11004; H.J.S.M. Langbroek, ‘Wanneer is zekerheid voldoende?’, *Beslag en executie in de rechtspraak*, 2017(1) 22; de noot van E.A.L. van Emden en L. Schuurs bij Hof Arnhem-Leeuwarden 11 augustus 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:5954.