

# Notarieel recht



**André van Huffelen**  
Tabellio notarieel vastgoedadvies

## Nader te noemen meester

### 1. Inleiding

In de commerciële vastgoedpraktijk komt het regelmatig voor dat kopers vastgoed kopen en dan in het koopcontract opgenomen willen zien dat zij kopen 'voor (zich of) een nader te noemen meester'. In dit artikel ga ik op deze rechtsfiguur in. Allereerst ga ik na hoe wij haar juridisch moeten duiden. Daarna sta ik stil bij enkele relevante rechterlijke uitspraken. Ten slotte noem ik een paar aandachtspunten die bij het opstellen van een koopcontract op dit punt aan de orde zouden kunnen komen.

### 2. Juridische duiding

De nader te noemen meester heeft een wettelijke basis in art. 3:67 BW. Dit artikel maakt deel uit van titel 3 (Volmacht) van Boek 3. De meester wordt in gemeld wetsartikel dan ook volmachtgever genoemd. In de praktijk ook wel de 'achterman'. Er is dus sprake van een bijzondere vertegenwoordigingsfiguur, een bijzonder soort volmacht.

Stel, A verkoopt een pand aan B. B weet nog niet of hij zelf wil afnemen en wil daarom de mogelijkheid inbouwen om een ander (C) naar voren te kunnen schuiven, die zijn plaats inneemt. Bartels noemt dit een ABC-variant,<sup>1</sup> die veel weg heeft van de figuur contractsovername.<sup>2</sup> Het verschil tussen beide figuren is evenwel duidelijk. Bij de nader-te-noemen-meesterconstructie worden er slechts twee partijen partij bij de overeenkomst, terwijl er bij de con-

tractsovername drie partijen daadwerkelijk betrokken zijn: de eerste koper draagt zijn rechtspositie jegens de verkoper over aan de tweede koper. In het koopcontract kan B in de geschetste situatie een nader-te-noemen-meesterbeding laten opnemen. De koopovereenkomst is dan, voor wat de kopende partij betreft, persoonlijk onbepaald. B heeft de mogelijkheid om op een later moment, maar wel tijdig, een andere partij aan te wijzen als zijn volmachtgever. Doet hij dat inderdaad, dan is er sprake van vertegenwoordigend handelen met als gevolg dat de rechtshandeling van de handelende persoon (B) wordt toegerekend aan de volmachtgever (C). C treedt in de positie van B. Sterker, C is in dat geval van meet af aan juridisch gezien de koper geweest en B is dat om die reden nooit geweest. Er is dus geen sprake van een wisseling van partijen. Het is voor de toepassing van de regeling niet vereist dat de volmacht op het tijdstip van handelen al bestond. De handelende persoon heeft de ruimte om een meester te zoeken.

Er kunnen verschillende redenen zijn waarom B behoefte aan flexibiliteit heeft. Het kan zo zijn dat hij bij het sluiten van de koop nog niet precies weet welke vennootschap de definitieve afnemer zal worden. Ook kan er een commercieel motief aan de orde zijn: de 'eerste koper' probeert het pand door te verkopen voor een hogere prijs. Als dat lukt, wordt de 'tweede koper' als meester aangewezen, die daardoor rechtstreeks van de verkoper afneemt. Dat bespaart extra notaris- en kadasterkosten en B blijft buiten schot, ook als zich naderhand problemen voordoen, bijvoorbeeld bij het invoeren van verleende garanties of bij discussies over de juridische en/of feitelijke conformiteit.

Wanneer B een meesterclausule in het koopcontract heeft opgenomen, zijn er meerdere mogelijkheden. Hij kan doelbewust besluiten van zijn aanwijzingsrecht af te zien en zelf koper te blijven en het object af te nemen. Er is namelijk geen verplichting om iemand aan te wijzen. Het kan ook

zo zijn dat hij geen meester kan vinden en om die reden geen meester noemt. Dan regelt de wet wat de gevolgen zijn. De wet zegt namelijk in art. 3:67 lid 1 BW dat de betreffende volmachtgever *binnen een door de wet, de overeenkomst of het gebruik bepaalde termijn* moet worden genoemd. En als daar geen sprake van is *binnen een redelijke termijn*. Lid 2 regelt vervolgens dat hij de overeenkomst geacht wordt (een onweerlegbaar vermoeden) voor zichzelf te zijn aangegaan, wanneer hij de naam van de volmachtgever niet tijdig noemt, tenzij uit de overeenkomst anders voortvloeit. Ten slotte kan het zo zijn dat de handelende persoon tijdig en conform de voorwaarden een volmachtgever noemt. Dan is die volmachtgever in beginsel de koper. In beginsel, want het is niet automatisch zo dat de door de handelende partij 'naar voren geschoven' meester door de rechtshandeling is gebonden. Mogelijk kon de handelende partij hem helemaal niet binden, omdat er geen sprake was van een geldige volmachtverlening. Als de 'quasi-meester' (C) dat tegenover de wederpartij kan aantonen, is hij niet gebonden. Dat betekent vervolgens weer niet dat de 'quasi-vertegenwoordiger' (B) dan automatisch partij is bij de overeenkomst. De rechtshandeling (i.e. het sluiten van de overeenkomst voor een nader te noemen meester) is dan ongeldig, aldus Kortmann.<sup>3</sup> Aangenomen mag worden dat B in dat geval aansprakelijk is voor de door de wederpartij (C) geleden schade, waarbij C recht heeft op vergoeding van het positieve contractsbelang. B moet immers instaan voor de door hem voorgewende vertegenwoordigingsbevoegdheid (art. 3:70 BW), tenzij een van beide in het artikel genoemde uitzonderingen van toepassing is. Het rechtsgevolg bij het niet tijdig noemen van een meester (B is zelf contractspartij) is dus wezenlijk anders dan in de situatie dat B bij een koop voor een nader te noemen meester niet beschikte over een geldige volmacht van C (geen geldig contract). Voor A kan dat dus een substantieel verschil uitmaken.

Wil de aanwijzing van een meester rechtskracht hebben, dan moet dus worden voldaan aan de eisen die art. 3:67 lid 1 BW stelt. De naam van de volmachtgever moet binnen een bepaalde termijn worden genoemd en als die ontbreekt binnen een redelijke termijn. De termijn kan bepaald worden door de wet, de overeenkomst in kwestie of het gebruik. Gevallen waarbij de wet de termijn bepaalt zijn niet bekend.<sup>4</sup> Als er geen termijn bepaald is, geldt dus een redelijke termijn. Ook dat is nogal arbitrair. Het hangt van de omstandigheden van het geval af wat redelijk is.

Het noemen van een meester is een eenzijdige, gerichte rechtshandeling waarop de wilsvertrouwensleer als bedoeld in art. 3:33 en 3:35 BW van toepassing is. Zowel de verklaarde wil van de een als het bij de ander opgewekte vertrouwen kan de rechtshandeling doen ontstaan. Een uitdrukkelijke mededeling is overigens niet altijd nodig. Als de wederpartij binnen een redelijke termijn op een andere manier en zonder dat hij daaraan hoeft te twijfelen op de hoogte is geraakt van de (identiteit van de) volmachtgever of geacht kan worden dit te zijn, dan kan hij zich tegenover de handelende persoon niet op het ontbreken van de mededeling beroepen.

### 3. Enige jurisprudentie

De aanwijzing van een meester moet dus tijdig (binnen een bepaalde of redelijke termijn) plaatsvinden. De Hoge Raad besliste in zijn uitspraak van 26 mei 2000 (*Weld-Equip/Van de Pest*)<sup>5</sup> dat het noemen van een meester alleen geldig is als dit zonder voorbehoud gebeurt. Voor de wederpartij moet het helder zijn wie nu precies de andere partij is. Het ging in deze zaak om een aandelentransactie. Koper kocht namens een nader te noemen meester en noemde op de vastgestelde overdrachtsdatum een vennootschap als meester. Tijdens de onderhandelingen handelde koper echter steeds namens een andere vennootschap. Uiteindelijk wordt de koopovereenkomst wederzijds niet nagekomen. De koper wordt in een arbitrageprocedure veroordeeld tot schadevergoeding, maar hij verweert zich door te stellen dat hij zelf geen partij is geworden bij de overeenkomst, nu hij een volmachtgever heeft

genoemd. Het hof geeft koper gelijk en vindt dat deze tijdig een meester heeft genoemd. De Hoge Raad oordeelt echter dat koper, door met verschillende vennootschappen te schermen, niet zonder voorbehoud een volmachtgever heeft genoemd. En voor de wederpartij moet juist onomstotelijk vaststaan wie partij is bij de overeenkomst.

Hoge Raad 17 oktober 2014<sup>6</sup> betrof een zaak waarbij een vennootschap twee onroerende zaken kocht, daarbij optredend voor zich of nader te noemen meester. Eerst op de dag van de levering noemt de kopende vennootschap de naam van een andere vennootschap door deze in de conceptleveringsakte te laten opnemen. Na de levering ontstaat er gekrakeel tussen partijen en start de verkoper een procedure. Hij eist daarbij boetes op. De vraag komt in dat kader op of de naam van de volmachtgever binnen een redelijke termijn is genoemd of dat de eerste vennootschap geacht moet worden de overeenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. Het hof is van mening (verwijzend naar het arrest *Weld-Equip/Van de Pest*) dat het enkele vermelden van de naam van de meester in de conceptleveringsakte niet als een zonder voorbehoud noemen van de meester kan worden beschouwd. Daarvoor was een explicietere mededeling vereist. De betrokkenheid van de tweede vennootschap was ook niet van dien aard dat de verkopers zich in redelijkheid niet konden beroepen op het ontbreken van een uitdrukkelijke mededeling. De Hoge Raad doet het cassatieberoep af op basis van art. 81 Wet RO.

Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden<sup>7</sup> moest oordelen in een zaak waarbij een boerderij werd verkocht. De eigenaar kwam op enig moment in contact met twee medewerkers van een makelaarskantoor, die aangaven een potentiële koper te hebben. Een van hen bericht daarna per e-mail aan de makelaar van de verkoper de naam van hun opdrachtgever met het verzoek daar discreet mee om te gaan. Bij het opstellen van het koopcontract geeft de makelaar van de koper aan dat bij de koper moet worden toegevoegd: '(...) Of nader te noemen meester, het is nog niet duidelijk op welke vennootschap hij moet komen binnen het bedrijf.' Nadat partijen

overeenstemming hebben bereikt over essentiële onderdelen, komt de koper met het verzoek een niet-gelieerd bedrijf als koper te laten gelden. Het komt uiteindelijk niet tot een levering, maar wel tot een procedure. Het hof (als kortgedingrechter) acht het gegeven de omstandigheden van het geval onaannemelijk dat de bodemrechter zal oordelen dat de clause van de nader te noemen meester zo'n ruime strekking zal hebben dat de koper ook een niet-gelieerde vennootschap als koper mocht aanwijzen. Koper wordt daarom zelf als kopende partij bij de overeenkomst aangemerkt.

Ten slotte nog een recente uitspraak van het gerechtshof Amsterdam (notariskamer).<sup>8</sup> Tegen een notaris die de overdracht van een vastgoedportefeuille begeleidde werd een klacht ingediend door de verkoper. De notaris werd onder meer verweten dat hij zich niet had afgevraagd of de koper wel een nieuw opgerichte partij als meester mocht hanteren, nadat al eerder een meester was aangewezen. De notaris had verkoper daarover moeten informeren als hij wist dat dit een andere partij was en moeten onderzoeken of er wel sprake was van een geldige koopovereenkomst. Het hof is van mening dat de kamer voor het notariaat de klacht terecht ongegrond heeft verklaard. Uit de koopovereenkomst blijkt niet dat er aan de aanwijzing en aanvaarding van de meester nadere eisen of voorwaarden zijn verbonden. Voor de notaris zit er dan niets anders op dan de ontwikkelingen ten aanzien van het meesterschap lijdelijk af te wachten. Daarbij is er voor de notaris geen zelfstandige onderzoeks- of informatieplicht weggelegd.

### 4. Praktische aandachtspunten

De kwestie van de nader te noemen meester moet het in de wet doen met welgeteld één (specifiek) wetsartikel (art. 3:67 BW). Het enige voorschrift bij een nader-te-noemen-meesterconstructie is dat de meester binnen een bepaalde of redelijke termijn (en zonder voorbehoud) moet worden genoemd. Wanneer de handelende partij dit niet tijdig (of niet zonder voorbehoud) doet, wordt hij geacht de overeenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, tenzij uit de overeenkomst anders voortvloeit of wanneer er bij

voorbeeld sprake is van een verbintenis die hij niet kan nakomen. Hoewel ik slechts op enkele uitspraken heb geattendeerd, is de materie regelmatig het onderwerp van geschillen tussen partijen en procedures. Dat maakt dat het mijns inziens is aan te bevelen om hierover in het contract nadere afspraken te maken. Ook Wissink wijst daarop.<sup>9</sup> Met name vanuit het oogpunt van de verkoper lijkt mij dat van belang. Als in een koopcontract niet meer wordt vermeld dan dat de koper koopt 'voor zichzelf of een nader te noemen meester' (en ik zie dat in de praktijk nogal eens), dan heeft de koper in principe onbegrensde ruimte om een achterman te noemen. De vrijwel enige restrictie is dat hij dit tijdig en zonder voorbehoud moet doen. De grens, zo is wel gesteld, ligt daar waar de tussenpersoon onrechtmatig handelt. Dat zou het geval kunnen zijn als hij met een partij op de proppen komt, van wie hij weet of moest weten dat deze niet in staat is de verplichtingen uit de overeenkomst na te komen.<sup>10</sup> De uiteindelijk aangedragen koper kan dus zomaar een partij zijn waarmee de verkoper helemaal niet geassocieerd wil worden. Ook is het risico niet denkbeeldig dat de meester een vage, insolvalbele partij is, terwijl degene die de koop sloot een sterke partij is, die goed is voor zijn geld. De verkoper kan dus een partij opgedrongen krijgen, waar hij bepaald niet gelukkig van wordt.<sup>11</sup>

Als zaken die in het koopcontract zouden kunnen worden geregeld om het noemen van een willekeurige meester enigszins aan banden te leggen en om de periode van onzekerheid over de uiteindelijke koper zo beperkt mogelijk houden, noem ik de volgende.

1. Er kan een vaste (korte) termijn worden opgenomen waarbinnen de meester moet worden genoemd.
2. De aan te wijzen meester kan worden beperkt tot vennootschappen binnen het concern.
3. De wijze waarop de meester wordt aangewezen en aanvaard kan aan voorschriften worden gebonden.
4. Bepaald kan worden dat de verkoper expliciet goedkeuring moet verlenen aan de aanwijzing van de meester.
5. Van de handelende persoon of entiteit kan worden verlangd dat hij door middel van een hoofdelijke aansprakelijkheid of garantie als 'achtervang' optreedt, als de meester zijn verplichtingen niet nakomt.
6. Er kan aandacht worden besteed aan de gevolgen van het feit dat de handelende persoon niet (tijdig) een volmachtgever noemt en in de situatie dat de aangewezen volmachtgever de volmacht betwist.

## 5. Tot slot

Bij koopovereenkomsten met betrekking tot commercieel vastgoed kiezen de kopers er in toenemende mate voor om te kopen voor zich of nader te noemen meester. Vaak wordt er daarover in het koopcontract ook niet meer opgenomen dan die passage. Het gevolg daarvan is nogal eens dat er discussies tussen partijen ontstaan bijv. over de tijdigheid van het noemen van de volmachtgever of over diens hoedanigheid. Dit kan (voor een deel) worden voorkomen door meer aandacht te besteden aan de contractuele invulling van de nader te noemen-meesterclausule.

1. S.E. Bartels, 'Privaatrechtelijke aspecten van ABC-transacties', *VrA* 2011, afl. 1.
2. Art. 6:159 BW.
3. Zie Asser/*Kortmann 3-III* 2017/78.
4. Zie Asser/*Kortmann 3-III* 2017/78.
5. HR 26 mei 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA5953. Zie over dit arrest M.H. Wissink, 'Nader te noemen meester', *Bb* 2000/14.
6. HR 17 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:2997.
7. Hof Arnhem-Leeuwarden 14 april 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2696.
8. Hof Amsterdam 23 maart 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:869.
9. Wissink 2000.
10. Aldus A-G F.B. Bakels in zijn conclusie voor het arrest *Weld-Equip/Van de Pest*.
11. Anderzijds kan gesteld worden dat een verkoper een bepaald risico neemt als hij contracteert met een partij die de mogelijkheid van het noemen van een meester voorbehoudt. Blijkbaar is hij meer gefocust op de prestatie op zich dan op de persoon die de prestatie moet verrichten.

# Omgevingsrecht



**Ernst Haverkamp**  
DLA Piper

## Hoe een voorlopige voorziening veel (stik)stof kan doen opwaaien

Er was om verschillende redenen veel te doen om de Dutch Formula 1 Grand Prix 2021 op Circuit Zandvoort. Dit evenement is ook vanuit omgevingsrechtelijk perspectief bijzonder interessant, met name vanwege de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland van 31 augustus 2021

over het al dan niet schorsen van de Wnb-vergunning die aan het Circuit Zandvoort was verleend. De voorzieningenrechter besloot op grond van een financiële belangenafweging om deze Wnb-vergunning niet te schorsen ondanks dat er nog geen volledige zekerheid was verkregen over de mogelijke (negatieve) stikstofeffecten van het Circuit Zandvoort en de Grand Prix voor de natuur. Dit is een opvallende uitspraak aangezien dit mogelijk strijdig is met het (Europese) voorzorgsbeginsel en in het licht van jurisprudentie die eerder is gewen-