

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14 07 Wna

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

**Klachtzaak: 14 07 Wna**

#### UITSpraak

inzake: < naam >,  
wonende te < plaatsnaam >,  
klager;

tegen: < naam >,  
kandidaat-notaris te < plaatsnaam >,  
hierna te noemen de kandidaat-notaris.

#### Verloop van de procedure

Op 18 juni 2007 heeft klager een klacht (met bijlagen) ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De kandidaat-notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 24 augustus 2007. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 4 september 2007. bij brief van 5 oktober 2007 heeft de kandidaat-notaris meegedeeld dat zij afziet van het recht om te dupliceren.

De klachtzaak is ter zitting van 27 november 2007 behandeld. Klager is in persoon verschenen. De kandidaat-notaris is eveneens in persoon verschenen.

#### Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

#### Feiten

Gelet op hetgeen klager en de kandidaat-notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- Klager en zijn echtgenote, < A >, hebben een appartement in een complex aan de < straatnaam > te < plaatsnaam > gekocht.
- De akte van levering is op 5 augustus 2004 gepasseerd door de kandidaat-notaris.
- Klager en zijn echtgenote zijn in gemeenschap van goederen gehuwd.
- Op verzoek van klager en zijn echtgenote is de woning, de akte van levering, op naam van de echtgenote gezet.

De vereniging van eigenaars (vve) van het appartementencomplex stelt zich op het standpunt dat klager, niet zijnde eigenaar van het appartement, geen recht van spreken/stemrecht heeft in de vergadering van de vve.

### **Standpunten**

De klacht komt op het volgende neer. Klager stelt zich - zeer kort samengevat- op het standpunt dat de kandidaat-notaris hem ten tijde van de levering en het verzoek van hem en zijn echtgenote om het appartement op naam van de echtgenote te zetten, had moeten informeren omtrent de gevolgen die dit zou hebben of kunnen hebben voor stemrecht en spreken in de vve. Aldus is naar de mening van klager niet voldaan aan de Belehrungspflicht die de kandidaat-notaris heeft.

Naar de mening van de kandidaat-notaris is voldoende informatie verstrekt. Daarbij wordt aangegeven dat de tenaamstelling bij herhaling is besproken. Bovendien wijst de kandidaat-notaris op een brief van 11 december 2006 van de Vereniging < naam >. In die brief is aangegeven dat per appartement door één persoon kan worden gestemd en verder dat klager bij volmacht zou moeten kunnen spreken en handelen namens zijn echtgenote.

### **Overwegingen**

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Blijkens hetgeen klager en de notaris over en weer hebben aangegeven, alsmede gezien de overgelegde brieven, is de Kamer van oordeel dat de klacht van klager ontvankelijk is omdat klager en zijn echtgenote beide opdrachtgever zijn geweest ter zake van de akte van levering. Dat de uiteindelijke akte alleen op naam van de echtgenote is gesteld doet daar niet aan af.

Vervolgens stelt de Kamer vast dat partijen niet van mening verschillen over het feit dat met betrekking tot de tenaamstelling van het appartement zeer bewust door klager en zijn echtgenote is gekozen voor tenaamstelling op naam van de echtgenote en niet (tevens) op naam van klager. Ook is tussen partijen in confesso dat op de momenten waarop over de tenaamstelling is gesproken, door de kandidaat-notaris niet is aangegeven dat dit wellicht gevolgen heeft voor wijze waarop in de vve kan worden gesproken of gestemd. Het gaat derhalve thans om de vraag of de kandidaat-notaris met betrekking tot dit laatste onvoldoende voorlichting heeft gegeven, oftewel niet heeft voldaan aan de zogenoemde Belehrungspflicht. De Kamer overweegt in dit verband het volgende.

Klager en zijn echtgenote hebben om hen moverende redenen gekozen voor de registratie van de eigendom van het appartementsrecht op naam van de echtgenote van klager. Deze keuze is uiteindelijk pas in de leveringsfase geëxpliciteerd, kennelijk omdat dit in de koopfase met de makelaar niet is besproken danwel dit door deze niet in de koopovereenkomst is verwerkt.

Klager en zijn echtgenote zijn echter in gemeenschap van goederen gehuwd waardoor het appartementsrecht - ondanks de tenaamstelling en registratie - tot het gezamenlijk vermogen van klager en zijn echtgenote behoort.

Bij het verlijden van een akte dient de (kandidaat) notaris in het kader van de Belehrungspflicht te wijzen op relevante keuzemogelijkheden en de gevolgen daarvan. Naar het oordeel van de Kamer leidde die Belehrungspflicht in deze zaak voor de kandidaat-notaris niet tot de verplichting om klager te wijzen op de gevolgen van de juridische tenaamstelling en registratie, voor het stemrecht en/of spreekrecht in de vve. De kandidaat-notaris heeft niet hoeven te begrijpen dat dit – gelet op de omstandigheden van het geval – voor klager een relevant punt zou zijn of worden. Bovendien zijn er voor klager verschillende oplossingen, bijvoorbeeld een volmacht, om alsnog - namens zijn echtgenote – in de vve te kunnen spreken en/of stemmen.

Gelet op het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de kandidaat-notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,  
- verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. Van Eerden, mr. F.M.J. Mulder, mr. C.J. Wesseling en mr. E.R. Willems, leden en door de voorzitter in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op  
13 december 2007.

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 13 december 2007