

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07-30

### **Kamer van Toezicht over de Notaris en Kandidaat-Notarissen 'sGravenhage**

**Beslissing d.d. 11 juni 2008** inzake de klacht onder nummer **07-30** van:

[...],  
hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[...],  
kandidaat-notaris te [...],  
hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 5 juli 2007;
- het antwoord, met bijlagen, van de kandidaat-notaris;
- de repliek, met bijlagen, van klaagster;
- de dupliek, met bijlagen, van de kandidaat-notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 mei 2008.

Daarbij was aanwezig:

- de kandidaat-notaris, vergezeld van notaris [D].

Klaagster is - behoorlijk opgeroepen - niet bij de behandeling ter zitting verschenen.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

1. Het gebouw aan de [...] te [...] met onderpand en erf werd in rechten van appartementen gesplitst bij akte op 30 december 1959 verleden voor notaris [A] te [...]. De respectieve eigenaren van de drie aldus ontstane appartementsrechten zijn: [wijlen eigenaar benedenwoning], van de benedenwoning [...] [A-1], klaagster, [met ingang van 2 september 2005] van de eerste etagewoning [...] [A-2], [eigenaar tweede etagewoning], van de tweede etagewoning [...] [A-3].

2. Op 22 februari 2005 is [wijlen eigenaar benedenwoning] overleden, tot dan eigenares van voormelde benedenwoning. Met de afwikkeling van haar nalatenschap was aanvankelijk belast de toenmalige notaris [B] te [...]. Tot aan de behandeling van de klacht is haar woning onbewoond geweest.

3. Bij brief van 31 mei 2005 heeft de gemeente [...] de Vereniging van eigenaren [...] [hierna: Vve] aangeschreven tot sanering van de ondergrondse olietank die zich bevindt in de tuin van de woning van de erven [wijlen eigenaar benedenwoning], en

van de bodemverontreiniging, opgetreden als gevolg van het zich daar bevinden van de tank. De gemeente heeft deze aanschrijving herhaald bij brief van 1 maart 2006.

4. Bij brief van 27 april 2006 heeft kandidaat-notaris [C] namens notaris [B], klaagster over de stand van zaken geïnformeerd met kopieën van de tot dan gevoerde correspondentie met de gemeente [...] en [...] [hierna: het saneringsbedrijf].

5. Met ingang van augustus 2006 is de kandidaat-notaris opgetreden als contactpersoon in de boedel van wijlen [wijlen eigenaar benedenwoning]. Nadat op 1 januari 2007 notaris [D] te [...] oud-notaris [B] was opgevolgd, is de afwikkeling van de nalatenschap volledig in behandeling gesteld van de kandidaat-notaris, werkzaam bij notaris [D]. De kandidaat-notaris heeft bij brief van 31 januari 2007 het saneringsbedrijf herinnerd aan haar brieven vanaf augustus 2006, alsmede diverse telefoongesprekken, en gevraagd om een reactie alsmede toezending van het KIWA-rapport over de verwijdering van de olietank uit de tuin van de woning van de erven [wijlen eigenaar benedenwoning].

6. Klaagster en de kandidaat-notaris hebben sindsdien regelmatig met elkaar gecorrespondeerd [bij brief of email] en telefoongesprekken gevoerd over de kwestie van de woning van de erven [wijlen eigenaar benedenwoning]. Zo nodig zal hiernaar in deze beslissing worden verwezen.

7. Nadat op 28 maart 2007 de verklaring van erfrecht aan de erven [wijlen eigenaar benedenwoning] afgegeven was, heeft de kandidaat-notaris bij brief van 30 maart 2007 opdracht gegeven aan het saneringsbedrijf om sanering van de tuin te voltooien.

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

De klacht valt zakelijk en verkort weergegeven uiteen in de volgende onderdelen.

#### 1. Sanering

De kandidaat-notaris heeft zich onvoldoende ingezet voor de uitvoering van de bodemsanering, over welke bodemsanering de Vve voor het laatst door de gemeente Rijswijk bij brief van 1 maart 2006 is aangeschreven.

#### 2. Renovatie entree van het pand [...]

Omdat het pand in de afgelopen jaren niet goed onderhouden was, moest er met spoed onderhoud worden verricht. Omdat met name renovatie van de vloer van de entree noodzakelijk was, heeft klaagster met de kandidaat-notaris medio april 2007 afgesproken dat klaagster offertes zou opvragen en deze ter goedkeuring aan de kandidaat-notaris zou voorleggen. Klaagster heeft hiertoe met verschillende bedrijven contact opgenomen en afspraken gemaakt voor het opstellen van offertes. De kandidaat-notaris blijkt nu alles in het werk te stellen om beslissingen ten aanzien van [gemeenschappelijk] onderhoud te vertragen met het argument dat het appartement op korte termijn in de verkoop komt en dat het beter is met dit onderhoud te wachten tot de volgende bewoner bekend is.

#### 3. Begroeiing en muizenplaag

De kandidaat-notaris wenst niet in te gaan op herhaaldelijk gedane verzoeken van klaagster om de begroeiing over de ramen en het houtwerk van het pand van klaagster, afkomstig van de klimplanten van wijlen [wijlen eigenaar benedenwoning], te doen verwijderen. In plaats daarvan verwijst zij klaagster hiervoor naar de makelaar, die ingeschakeld is voor de verkoop van de woning van [wijlen eigenaar benedenwoning]. Bovendien heeft de kandidaat-notaris geen activiteiten ondernomen tegen de inmiddels gerezen muizenplaag in de woning van klaagster en van [wijlen eigenaar benedenwoning].

#### 4. Interne toegangsdeur van de woning van [wijlen eigenaar benedenwoning]

Deze deur is door werklieden eruit gehaald en tot aan de indiening van de klacht niet teruggeplaatst, terwijl de kandidaat-notaris hiervoor had moeten zorgen en dit - hierop geattendeerd door klaagster vanwege het gevaar voor inbraak - nagelaten heeft. Uitein-

delijk heeft klaagster zelf binnen een tijdsbestek van enige maanden een nieuwe deur laten plaatsen.

De kandidaat-notaris verweert zich als volgt, waarbij voornoemde nummering gevolgd wordt.

1. De kandidaat-notaris betwist deze klacht. Vanaf augustus 2006 heeft zij zich beziggehouden met de kwestie van de sanering, getuige de vele brieven die zij aan betrokkenen, waaronder het saneringsbedrijf en klaagster, heeft geschreven. Op verzoek van klaagster heeft zij aan klaagster meegedeeld dat oud-notaris [B] naar aanleiding van een dwangbevel van de gemeente [...] op 28 maart 2006 in feite als zaakwaarnemer aan het saneringsbedrijf opdracht heeft gegeven tot verwijdering van de olietank. Met verdere vervolgoopdrachten zou worden gewacht tot alle erven waren opgespoord en zij boedelvolmacht zouden hebben gegeven tot nadere afwikkeling van de nalatenschap. De noodzaak van het voltooiën van de sanering was nog wel aanwezig, maar niet meer acuut nu oud-notaris [B] de dwangsom had afgewend met zijn opdracht aan het saneringsbedrijf. Desalniettemin was de kandidaat-notaris al begonnen met het - telefonisch - opvragen van het door het saneringsbedrijf toegezegde rapport. Vervolgens berichtte het saneringsbedrijf bij brief van 5 februari 2007 aan de kandidaat-notaris na haar herhaalde verzoeken, dat gezien de bodemverontreiniging nog bronbemaling nodig was. Hiertoe moesten nog vergunningen worden aangevraagd. Op 30 maart 2007 gaf de kandidaat-notaris, nadat de verklaring van erfrecht met boedelvolmachten op 28 maart 2007 was afgegeven, opdracht aan het saneringsbedrijf om de sanering te voltooiën. Doordat de vergunningen toen al waren aangevraagd en verleend, kon de bemaling snel worden uitgevoerd. Door kennelijk onduidelijke afspraken van het saneringsbedrijf met het bedrijf dat de bemalingsinstallatie moest installeren, heeft de bemaling op andere data plaatsgevonden dan in eerste instantie was aangekondigd. Inmiddels is de sanering voltooid en het KIWA-certificaat afgegeven. Een definitieve eindrapportage over de sanering moet zij nog ontvangen van het saneringsbedrijf.

2. Voor de renovatie was toestemming van [eigenaar tweede etagewoning], eigenares van de tweede etagewoning, noodzakelijk. [eigenaar tweede etagewoning] was niet daartoe bereid, getuige haar email 13 mei 2007 aan de kandidaat-notaris, maar wilde wachten totdat de overige twee woningen [met inbegrip van de eerste etagewoning van klaagster] daadwerkelijk bewoond zouden worden.

3. Op klaagsters eerste verzoek heeft de kandidaat-notaris haar uit de boedelgelden de kosten vergoed van door haar geplaatste muizenlokdozen. Toen na de ontruiming van de benedenwoning bleek dat de ontruimers ook de lokdozen uit de benedenwoning hadden meegenomen, heeft de kandidaat-notaris direct nieuwe lokdozen laten plaatsen. Ter zitting heeft de kandidaat-notaris verklaard dat notaris [D] schriftelijk aan klaagster heeft aangeboden de eventuele schade aan haar woning te vergoeden, die veroorzaakt zou zijn door de klimopbegroeiing.

4. De interne voordeur is door de ontruimers zonder overleg met de kandidaat-notaris verwijderd om een grotere doorgang te hebben bij de ontruiming. Toen de kandidaat-notaris bleek dat de deur niet was teruggeplaatst, heeft zij dit direct doorgegeven aan de makelaar die inmiddels het beheer van de woning had overgenomen in verband met de verkoop van de benedenwoning. Dat zij klaagster over zaken die het verkoopklaar maken van de woning betroffen, zoals tuin, finale ontruiming, bezemschoon maken van de woning, doorverwees naar de makelaar is niet meer dan te doen gebruikelijk.

Inmiddels is de woning van de erven [wijlen eigenaar benedenwoning] op 28 november 2007 aan een derde geleverd en is de akte van verdeling van de nalatenschap op 19 maart 2008 gepasseerd, aldus de kandidaat-notaris ter zitting.

De beoordeling van de klacht

De Kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris in alle opzichten de kwesties met betrekking tot de sanering en de overige problemen rond de benedenwoning correct en voortvarend heeft afgehandeld. De vertragingen van de sanering die zich op diverse momenten hebben voorgedaan, kunnen de kandidaat-notaris niet worden aangerekend. Het is begrijpelijk dat met de bodemsanering gewacht is, totdat de kandidaat-notaris bevoegd was, hetgeen eerst krachtens de op 28 maart 2007 opgemaakte verklaring van erfrecht het geval was. Ter zitting heeft de kandidaat-notaris nog toegelicht dat zij klaagster hierover geïnformeerd heeft. Voor de renovatie was de toestemming van de eigenaren van alle woningen nodig, onder wie die van [eigenaar tweede etagewoning]. De kosten van de muizenlokdozen zijn vergoed en notaris [D] heeft aangeboden eventuele schade aan de woning van klaagster, veroorzaakt door de klimopbegroeiing te vergoeden. De interne toegangsdeur tot de benedenwoning is door klaagster op eigen initiatief vervangen binnen enkele maanden nadat zij het ontbreken daarvan had geconstateerd, en de kosten daarvan zijn vervolgens door de kandidaat-notaris uit de boedel vergoed. Weliswaar had de kandidaat-notaris eerder kunnen ingrijpen bij het vervangen van de interne toegangsdeur tot de benedenwoning, maar dat zij dit niet heeft gedaan is in het licht van de omstandigheden niet tuchtrechtelijk laakbaar.

De Kamer komt gelet op het voorstaande tot de conclusie dat de klacht in alle onderdelen ongegrond is.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht in alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, R. van der Galiën, M.G.L. den OsBrand, J. Smal en E.D. Smit, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **11 juni 2008**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.