

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17/2007

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ZUTPHEN

Klachtnummer: 17/2007

Beslissing inzake de klacht van:

1.[klager sub 1]

wonende te [plaats], en

2. [klaagster sub 2],

wonende te [plaats],

klagers,

gemachtigde van klaagster sub 2:

[naam], klager sub 1,

tegen

[notaris]

notaris te [plaats].

Partijen worden in deze beslissing mede aangeduid als klagers en de notaris.

1. **Het verloop van de procedure**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 30 november 2007 met bijlagen;
- de brief van de secretaris van de Kamer van Toezicht aan klagers van 20 december 2007 en de reactie daarop van klagers bij brief van 2 januari 2008 met bijlagen;
- de schriftelijke reactie van de notaris van 11 januari 2008 met bijlage;
- de ongedateerde repliek van klagers, ontvangen op 27 februari 2008;
- de dupliek van de notaris van 18 maart 2008 met bijlagen;
- het proces-verbaal van de openbare vergadering van de Kamer van 5 juni 2008.

2. **Vaststaande feiten**

De navolgende feiten worden als vaststaand aangenomen:

- 2.1 De notaris is begin 2007 door klagers benaderd om op 19 maart 2007 de eigendomsoverdracht van een door hen gekocht perceel met daarop een woning aan [adres] te [plaats] te verzorgen.
- 2.2 Klagers werden niet bijgestaan door een makelaar. De verkopers – [naam mevrouw] en haar zes kinderen - lieten zich vertegenwoordigen door [naam] Makelaardij te [plaats].
- 2.3 Een hoek van de tuin van het perceel van verkopers zou niet aan klagers, maar aan de burens van verkopers, [naam buurman] en [naam buurvrouw], worden verkocht. In de koopovereenkomst van januari 2007 tussen klagers en verkopers - die niet door de notaris was opgesteld - was daar ook melding van gemaakt.
- 2.4 Bij brief van 9 maart 2007 heeft de notaris op basis van de koopovereenkomst een ontwerp van de leveringsakte aan klagers en verkoper gezonden.
- 2.5 Op vrijdagmiddag 16 maart 2007 om 14.21 uur heeft [naam]- een medewerkster van [naam] advocaten-notarissen te [plaats] - aan [naam]- medewerkster van de notaris - een emailbericht gezonden met daarin een conceptakte van levering van de hoek van de tuin door verkopers aan de burens waarbij tevens een erfdiensbaarheid aan de burens werd verleend ten laste van het aan klagers te leveren perceel. Dit betrof een erfdiensbaarheid tot het hebben en houden van een schutting en schuur op de nieuwe erfgrens tussen het verkochte en het aan verkoper in eigendom toebehorende perceel (hierna: de erfdiensbaarheid van schutting en schuur).
- 2.6 Van deze tussen de burens en verkopers overeengekomen erfdiensbaarheid van schutting en schuur waren klagers niet op de hoogte.
- 2.7 Naar aanleiding van het emailbericht heeft [naam notarieel medewerkster] op vrijdagmiddag 16 maart 2007 telefonisch contact gezocht met [naam] makelaars. Een collega van de behandelend makelaar heeft haar desgevraagd gemeld dat klagers van de vestiging van deze erfdiensbaarheid op de hoogte waren.
- 2.8 Dezelfde vrijdagmiddag 16 maart 2007 heeft [naam notarieel medewerkster] een gewijzigd concept van de leveringsakte naar klagers gezonden. In de aanbiedingsbrief is enkel verwezen naar de toegevoegde tekst betreffende de erfdiensbaarheid van schutting en schuur.
- 2.9 Op maandagochtend 19 maart 2007 is door [naam notaris], notaris te [plaats], de akte van levering van de hoek van de tuin van het perceel grond door de verkopers aan de burens - waarbij tevens de erfdiensbaarheid van schutting en schuur werd gevestigd - gepasseerd.
- 2.10 Op maandagmiddag 19 maart 2007 is voor de notaris de akte van levering van de rest van het perceel met de woning erop aan klagers verleden inclusief de vermelding van de die ochtend gevestigde erfdiensbaarheid van schutting en schuur.
- 2.11 Klagers hebben in hun brief aan de notaris van 20 juni 2007 geklaagd over de wijze en het tijdstip waarop zij door hem op de hoogte waren gebracht van de te vestigen erfdiensbaarheid. De notaris heeft hierop bij brief van 26 juni 2007 geantwoord, waarbij hij klagers heeft uitgenodigd om in een persoonlijk gesprek een en ander toe te lichten.

3. De klacht, de gronden waarop deze berust en het verweer

3.1 De klacht valt uiteen in twee onderdelen.

Klachtonderdeel 1: geen adequate reactie van de notaris na plotselinge vestiging van een erfdiensbaarheid

Klager sub 1 heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht verklaard dat hun klacht (nog) uitsluitend betrekking heeft op het handelen van de notaris op vrijdagmiddag 16 maart 2007, of zoveel eerder als hij bekend was met het feit dat bij de verkoop door verkopers van een hoek van de tuin aan de burens ook een erfdiensbaaheid zou worden gevestigd. De klacht heeft dan ook geen betrekking op het passeren van de akte van levering van de rest van het perceel met de woning erop inclusief de vermelding van de kersverse erfdiensbaaheid door de notaris op maandagmiddag 19 maart 2007. Klagers verwijten de notaris dat hij op het moment dat hij hoorde dat een erfdiensbaaheid zou worden gevestigd door verkopers - op vrijdag 16 maart 2007 of eerder - geen enkele poging heeft ondernomen om hierover contact op te nemen met klagers. Hij heeft slechts een gewijzigd concept, zonder enige toelichting of advies, per post naar klagers gezonden. Klagers werden in het weekeinde overvallen door deze wijziging, terwijl de akte waarbij de erfdiensbaaheid zou worden gevestigd al maandagochtend 19 maart 2007 zou worden gepasseerd en hun eigen leveringsakte nog diezelfde maandagmiddag.

De notaris had klagers direct op te hoogte moeten stellen van deze voor hen belangrijke verandering en hun daarbij van informatie en advies moeten voorzien.

De notaris lijkt overigens al eerder dan op 16 maart 2007 van de erfdiensbaaheid op de hoogte te zijn geweest, gelet op de woorden "zoals besproken" in het emailbericht van notariskantoor [naam] van 16 maart 2007.

Bovendien vragen klagers zich af waarom de notaris op vrijdagmiddag 16 maart 2007 alleen de makelaar van de verkopende partij heeft benaderd. Hij had hetgeen de makelaar hem had meegedeeld in ieder geval moeten verifiëren bij klagers. Dat de notaris dit heeft nagelaten, heeft bij klagers de indruk gewekt dat hij partijdig was. Deze indruk is versterkt door het feit dat de verkopers, [naam mevrouw] en haar zes kinderen, bij hun verkoop aan klagers werden vertegenwoordigd door een makelaar van [naam] Makeraardij, die de buurman is van de notaris.

Klachtonderdeel twee: onvoldoende beantwoording van brief van klagers

In dit klachtonderdeel verwijten klagers de notaris dat hij in zijn brief van 26 juni 2007 de in hun brief van 20 juni 2007 verwoorde vragen niet adequaat en volledig heeft beantwoord.

3.2 De verweren van de notaris komen in het navolgende, voor zover nodig, aan de orde.

4. De beoordeling van de klacht

Tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van de notaris voor het handelen van [naam notarieel medewerkster]

4.1 [Naam notarieel medewerkster] heeft het transport zelfstandig voorbereid, waarna op maandagmiddag 19 maart 2007 de akte door de notaris is gepasseerd. De klacht heeft alleen betrekking op de voorbereiding van de akte. De notaris is echter tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor het handelen van zijn medewerkster.

Klachtonderdeel 1: geen adequate reactie van de notaris na plotselinge vestiging van een erfdiensbaaheid

4.2 De notaris heeft ten verweere aangevoerd dat zijn medewerkster alles heeft gedaan wat op dat moment in haar vermogen lag. Hij benadrukt dat zijn kantoor ook werd overvallen door de vestiging van de erfdiensbaaheid. Hij kon niets veranderen aan dit feit en klagers hadden zich met klachten tot de verkopers moeten wenden. [Naam notarieel medewerkster] wist pas op vrijdagmiddag 16 maart 2007, vijf minuten voordat het emailbericht van notariskantoor [naam] naar haar werd gezonden, dat een erfdiensbaaheid zou worden gevestigd. De woorden "zoals besproken" verwijzen naar

het korte telefoongesprek van [naam medewerkster van [naam] advocaten-notarissen] met [naam notarieel medewerkster] , waarin [naam medewerkster van [naam] advocaten-notarissen] de verzending van haar emailbericht aankondigde. De notaris wist evenmin op een eerder moment van een vestiging van een erfdiensbaarheid.

In verband met het feit dat het vrijdagmiddag was, heeft [naam notarieel medewerkster] het concept van de leveringsakte snel aangepast, waardoor dit nog tijdig kon worden verzonden. Bovendien zou de akte van levering pas op maandagmiddag door de notaris worden gepasseerd, waardoor er 's ochtends nog voldoende tijd was om zo nodig vragen van klagers te beantwoorden.

De notaris meent dat hiermee voldoende is gedaan om klagers te informeren en gelegenheid te bieden om vragen te stellen.

Als een makelaar van [naam] Makelaardij desgevraagd op vrijdagmiddag 16 maart 2007 aan [naam notarieel medewerkster] heeft meegedeeld dat klagers van de vestiging van de erfdiensbaarheid van schutting en schuur op de hoogte waren - zoals klagers stellen - is de notaris van mening dat zij op deze mededeling mocht afgaan en dit niet hoefde te verifiëren bij klagers.

4.3 De Kamer stelt voorop dat bij een wijziging van de situatie, zoals in dit geval de plotselinge vestiging van een erfdiensbaarheid door de verkopende partij, de notaris zo snel mogelijk contact op dient te nemen met zijn cliënt om hem over de ontstane situatie tekst en uitleg te geven.

Zij neemt echter bij haar oordeel in het onderhavige geval de navolgende omstandigheden in ogenschouw. De notaris heeft aangevoerd, hetgeen door klagers niet is betwist, dat het kantoor pas vrijdagmiddag 16 maart 2007, vijf minuten voordat het emailbericht van notariskantoor [naam] werd ontvangen, bekend werd met het feit dat een erfdiensbaarheid zou worden gevestigd. [naam] Makelaardij was als professionele partij bij de verkoop betrokken en een makelaar van dat kantoor heeft desgevraagd tegenover [naam notarieel medewerkster] verklaard dat klagers bekend waren met de erfdiensbaarheid. Het bericht kwam pas op vrijdagmiddag, waardoor er nog net genoeg tijd was om een gewijzigd concept aan klagers te verzenden, dat zij zaterdag zouden ontvangen. Maandagochtend zou er nog tijd zijn voor het beantwoorden van eventuele vragen van klagers.

In deze context bezien is naar het oordeel van de Kamer het handelen van de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar, al had het de voorkeur verdiend als in de aanbiedingsbrief bij de gewijzigde conceptakte was vermeld dat de notaris van de makelaar van de verkopers had begrepen dat klagers op de hoogte waren van de vestiging van de erfdiensbaarheid en dat hij voor eventuele vragen telefonisch bereikbaar was.

4.4 Overigens is de Kamer uit de stukken en hetgeen ter gelegenheid van de mondelinge behandeling naar voren is gebracht, niet van enige partijdigheid gebleken. [Naam notarieel medewerkster] was pas vijf minuten voor het ontvangen van het emailbericht van [naam advocaten-notarissen] op de hoogte van de erfdiensbaarheid en ook de notaris heeft verklaard dat hij niet eerder wist dat een erfdiensbaarheid zou worden gevestigd. Gelet op het feit dat [naam] Makelaardij een professionele vertegenwoordiger is van de verkopers, kan de notaris niet worden verweten dat hij partijdig is geweest door een feitelijke mededeling van [naam] Makelaardij niet te verifiëren bij klagers.

De klacht is derhalve tevergeefs voorgesteld.

Klachtonderdeel 2: brief van klagers onvoldoende beantwoord

4.5 Ten aanzien van het verwijt van klagers dat hun brief van 20 juni 2007 niet op alle punten is beantwoord, is de Kamer van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Nu immers in het antwoord van [naam notarieel medewerkster] bij brief van 26 juni 2007 klagers uitdrukkelijk zijn uitgenodigd voor een verdere toelichting, kan de notaris niet met recht worden tegengeworpen dat hij in de brief niet alle vragen van klagers adequaat heeft beantwoord.

4.6 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan als in het voorgaande reeds behandeld dan wel als thans niet ter zake dienend buiten beschouwing worden gelaten.

4.5 Het vorenoverwogene leidt tot de navolgende beslissing.

5. **De beslissing**

De Kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gegeven door mr. G. Vrieze, voorzitter, de heer E. Bos en mr. J.W.J.M. Schurink, leden, mr. M.C.J. Heessels en mr. E.R. Koers, plaatsvervangende leden, zulks in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger als secretaris en uitgesproken ter openbare zitting van 28 augustus 2008.

secretaris

voorzitter

Binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief, waarbij deze beslissing wordt toegezonden, kan hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen de termijn van 30 dagen door het Gerechtshof te zijn ontvangen. Het adres van het Gerechtshof luidt: Gerechtshof te Amsterdam t.a.v. kamer 17A, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.