

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16/09

### Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

#### Reg.nr. 16/09

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

**[naam]**,  
wonende te [plaats],  
klaagster,

- tegen -

**mr. [naam]**,  
notaris te [plaats],  
hierna te noemen de notaris.

#### 1. Het verloop van de procedure

##### 1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 1 mei 2009;
- aanvullend klaagschrift d.d. 11 mei 2009;
- verweerschrift d.d. 9 juni 2009 met bijlagen;
- aanvullende producties klaagster d.d. 16 juli 2009;
- pleitnota van klaagster overgelegd ter zitting.

##### 1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 15 oktober 2009. Daarbij zijn zowel klagster, als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

## **2. De feiten**

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

### **2.1**

Op 2 mei 2006 heeft een levering plaatsgevonden van een pand van woningstichting [naam] aan vastgoedhandelaar de heer X, waarna het pand gesplitst is in appartementsrechten.

### **2.2**

Daarna is op diezelfde dag de akte van levering gepasseerd, waarbij het appartementsrecht [adres] te [plaats] aan klagster wordt overgedragen.

## **3. De klacht**

De klacht valt uiteen in vijf onderdelen:

### **3.1**

Klaagster stelt dat de overdracht van het pand door een woningstichting aan een vastgoedhandelaar en de daarop volgende splitsing in appartementsrechten en levering van het aldus ontstane appartementsrecht aan klagster een constructie is om de maatschappelijke zorgplicht van de woningstichting te ontlopen. Klaagster meent dat de notaris derhalve partijdigheid kan worden verweten.

### **3.2**

Klaagster verwijt notaris dat hij tekort is geschoten in zijn zorgplicht, aangezien hij klagster er niet op heeft gewezen dat het in appartementsrechten gesplitst pand twintig jaar oud is en geen onderhoudsfonds heeft.

### **3.3**

Klaagster stelt dat de bouwvergunning van het pand niet vrij toegankelijk is.

### **3.4**

Klaagster stelt dat het pand wellicht niet voldoet aan de eisen, die gesteld worden in het kader van beschermd stadstoezicht.

### **3.5**

Klaagster verwijt notaris dat tussen het moment van tekenen van de koopovereenkomst en het passeren van de akte van levering de bestemming bedrijfsruimte/horeca gewijzigd is in bedrijfsruimte. Notaris heeft verzuimd klagster te wijzen op deze essentiële wijziging.

## **4. Standpunt van de notaris**

### **4.1**

Notaris stelt dat de constructie die klaagster noemt in de vastgoedpraktijk een ander doel heeft dan klaagster stelt. In de praktijk verkopen woningcorporaties vastgoed zodat ze zelf niet het hele traject van splitsing en verkoop hoeven te doorlopen. Vandaar dat er wordt verkocht aan vastgoedhandelaren die dit traject doorlopen. Notaris ontkent partijdig geweest te zijn.

### **4.2**

Klaagster heeft volgens notaris een bouwkundige keuring laten uitvoeren en zij was ervan op de hoogte dat er geen onderhoudsrapporten van het pand waren, zodat zij ervan op de hoogte geweest moet zijn dat het een pand betrof met mogelijk achterstallig onderhoud. Verder moet klaagster beseft hebben dat een zojuist opgerichte Vereniging van Eigenaren niet over een ruim onderhoudsfonds beschikt. Notaris stelt dat op hem geen specifieke waarschuwingsplicht rustte.

### **4.3**

Notaris stelt dat de bouwvergunning beschikbaar is bij de gemeente Dordrecht. Aangezien klaagster weigert om de leges te betalen, wordt de bouwvergunning niet door de gemeente afgegeven. Notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld.

### **4.4**

Notaris stelt dat hij noch een medewerker van zijn kantoor op de hoogte was van het feit dat het pand mogelijk niet voldoet aan de eisen die gelden voor panden gelegen in een beschermd stadstoezicht. Bovendien stelt hij zich op het standpunt dat het niet tot de zorgplicht van de notaris behoort, om zonder dat daar enige aanleiding toe bestaat, cliënten te waarschuwen voor het feit dat er wellicht niet is voldaan aan vergunningen en dergelijke. Notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld.

### **4.5**

Notaris stelt dat in eerdere concepten van de akte van splitsing de bestemming bedrijfsruimte/horeca was vermeld. In het laatste concept van 24 februari 2006 is op verzoek van de verkopende makelaar de bestemming horeca verwijderd. In de koopovereenkomst die door klaagster is ondertekend op 27 februari 2006 stond bedrijfsruimte. Aan deze koopovereenkomst was echter een conceptakte van splitsing gehecht waarin nog de bestemming bedrijfsruimte/horeca stond. Notaris betreurt het feit dat hij dit niet heeft opgemerkt.

De omschrijving "bedrijfsruimte" stond omschreven in het concept van de akte van levering en het concept van de hypotheekakte, opgesteld door een andere notaris. De conceptakte van levering en de akte van splitsing zijn door een medewerker van de notaris op 28 april 2006 met klaagster besproken.

## **5. De beoordeling**

### **5.1**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

## **5.2**

Klachtonderdeel 3.1 klaagt erover dat notaris zou hebben meegewerkt aan een constructie die als doel heeft de maatschappelijke zorgplicht te ontlopen. De Kamer is van oordeel dat dergelijke constructies in de vastgoedpraktijk niet ongebruikelijk zijn. Voorts is niet zonder meer sprake van klachtwaardig handelen van de notaris, indien een woningcorporatie een handeling verricht waardoor enige zorgplicht zou zijn geschonden. Overigens is van een schending van die zorgplicht niet gebleken. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

## **5.3**

Klachtonderdeel 3.2 klaagt erover dat het pand achterstallig onderhoud heeft en een onderhoudsfonds ontbreekt. De Kamer is van oordeel dat klaagster op de hoogte moet zijn geweest van het mogelijk aanwezig zijn van achterstallig onderhoud en het ontbreken van een onderhoudsfonds. Op notaris rustte derhalve geen waarschuwingsplicht. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

## **5.4**

Klachtonderdeel 3.3 klaagt erover dat klaagster niet kan beschikken over de bouwvergunning. De Kamer is van oordeel dat het notaris niet verweten kan worden, indien de gemeente de bouwvergunning om welke reden ook niet afgeeft. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

## **5.5**

Klachtonderdeel 3.4 klaagt erover dat het pand mogelijk niet is gebouwd volgens de eisen van beschermd stadstoezicht. De Kamer is van oordeel dat het niet tot de zorgplicht van notaris behoort om zonder enige aanleiding te waarschuwen voor het wellicht niet voldoen aan een dergelijk voorschrift. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

## **5.6**

Klachtonderdeel 3.5 klaagt erover dat de bestemming bedrijfsruimte/horeca is gewijzigd in de bestemming bedrijfsruimte. De Kamer overweegt dat tijdens de bespreking die klaagster op 28 april 2006 met een notaris op het kantoor van notaris heeft gehad, zij gewezen had behoren te worden op de wijziging. Anderzijds geldt dat klaagster heeft verzuimd kenbaar te maken dat ze de bestemming horeca in de akte gehandhaafd wilde hebben. Op het moment dat klaagster de koopovereenkomst tekende was de bestemming horeca voor haar niet van belang. Eerst nu klaagster echter haar appartement wil verkopen en zich ervan bewust is dat de bestemming horeca volgens haar een waardeverhogende factor is, klaagt zij over deze wijziging. Hoewel de notaris door na te laten klaagster op de gewijzigde bestemming te attenderen, in enigerlei mate onvolledig is geweest in zijn advisering, is de Kamer van oordeel dat van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen geen sprake is. Het feit dat de notaris anders en beter had kunnen handelen brengt niet met zich, nu hij dat niet heeft gedaan, dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

## **6. De beslissing**

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,  
**verklaart** alle klachtonderdelen ongegrond;

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, R. van der Galiën, C.H. Kemp-Randewijk, R.G.M. Gores en J.P. van Loon in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit

Uitgesproken ter openbare vergadering op 12 november 2009.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

**F.S. Pietersma-Smit**

**A.F.L. Geerdes**

Deze beslissing is verzonden op:

**Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.**