

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 10 10 Wna en 11 10 Wna

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

**Klachtzaak: 10 10 Wna en 11 10 Wna**

#### UITSPRAAK

inzake:                < naam>, klager sub 1,  
                         < naam>, klaagster sub 2,  
                         < naam>, klager sub 3,  
                         < naam>, klaagster sub 4,  
                         < naam>, klager sub 5,  
                         < naam>, klaagster sub 6,  
                         allen wonende te < plaats > ,

                         gemachtigde: mr. J.G.M. Stassen, advocaat te Enschede,

tegen:                 < naam > ,  
                         notaris te < plaats > , hierna notaris sub 1,  
                         en  
                         < naam > ,  
                         notaris te < plaats > , hierna notaris sub 2,

#### Verloop van de procedure

Bij brief van 25 juni 2010 hebben klagers, via de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie te Den Haag, een klacht (met bijlagen) ingediend bij de Kamer van Toezicht over notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notarissen hebben zich verweerd bij schrijven van 13 augustus 2010. Vervolgens hebben klagers bij brief van 30 september 2010 gerepliceerd en is door de notarissen op 22 oktober 2010 gedupliceerd.

De klachtzaken zijn ter zitting van 18 november 2010 behandeld. Klagers hebben zich doen vertegenwoordigen door hun gemachtigde, waarbij klager sub 1 en klager sub 3 in persoon zijn verschenen. De notarissen zijn in persoon verschenen.

## **Feiten**

Op basis van hetgeen partijen over en weer hebben aangegeven is de Kamer bekend met de volgende feiten.

- Bij akte 2 juli 2003 hebben twee zonen van notaris < medewerker A > de eigendom overgedragen gekregen van het perceel < registergoed A >.
- Bij akte van 30 december 2003, verleden voor notaris sub 2, is aan klagers sub 5 en 6 geleverd een perceel bouwterrein, deel van < registergoed B >.
- Bij akte van 23 februari 2004, verleden voor notaris sub 2, is aan klagers sub 1 en 2 geleverd een perceel bouwterrein, deel van < registergoed B >.
- Bij akte van 1 juli 2004, verleden voor notaris sub 1, is aan klagers sub 3 en 4 geleverd een perceel bouwterrein, deel van < registergoed B >.
- Inzake het ten zuiden van de percelen van klagers gelegen perceel < registergoed A > is een clause opgenomen in de voormelde aktes van 23 februari 2004 en 1 juli 2004.
- De door klagers sub 5 en 6 in 2001 en 2002 bij de gemeente < plaats > ingediende verzoeken, tot het realiseren van woningbouw op het perceel < registergoed A >, zijn afgewezen, waarna klagers sub 5 en 6 het perceel hebben verkocht aan de verkoopster van het bij eerdergenoemde akte van 30 december 2003 geleverde perceel.
- Op 3 mei 2007 heeft de gemeente < plaats > haar voornemen tot het verlenen van projectvrijstelling tot het realiseren van woningbouw aan de < straat > bekendgemaakt.
- Door klagers ingediende verzoeken om vergoeding van planschade zijn door de gemeente < plaats > in 2009 afgewezen.

## **Toetsingskader**

In deze klachtzaken dient te worden beoordeeld of de notarissen hebben gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

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.

## **Overwegingen**

Het klachtrecht als bedoeld in artikel 98 Wna ziet op het handelen van de notaris. Dit brengt met zich dat de notaris onder omstandigheden verantwoordelijk kan worden gehouden voor werkzaamheden die door werknemers van zijn kantoor zijn verricht. Er

kan dus bij de Kamer wel over het gedrag of handelen van een medewerker van de notaris een klacht worden ingediend, maar niet tegen die medewerker.

Gelet op het voorgaande acht de Kamer zich niet bevoegd om te oordelen over de klachten tegen < medewerker A >, medewerker van het kantoor van de notarissen.

De Kamer stelt vast dat de door klagers ingediende klachten betrekking hebben op de totstandkoming van de aktes van levering van 2003 en 2004. Klagers achten zich benadeeld en verwijten de notarissen dat zij jegens klagers niet hebben voldaan aan hun zorgplicht. In dit verband is genoemd dat hen in die tijd ten onrechte informatie is onthouden over de omstandigheid dat de zonen van de notarisklerk < medewerker A > de eigendom hadden het aangrenzende perceel aan de < straat >. De notarisklerk heeft de transacties en de onderhavige aktes voorbereid. Doordat de eigendom van de zonen < medewerker A > van dit aangrenzende perceel voor klagers is verzwegen, hebben zij keuzes gemaakt met betrekking tot de bouw van hun huis, die zij niet of anders zouden hebben gemaakt als zij kennis zouden hebben gehad van dit feit. Klagers wijzen er op dat de aktes van levering een boetebeding bevatten met betrekking tot het perceel aan de < straat > (eigendom van de zonen van de notarisklerk) waardoor zij geen bezwaar hebben kunnen maken tegen de bestemmingsplanwijziging in 2007.

Ingevolge artikel 99 lid 12 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde van het aan de klacht ten grondslag gelegde handelen of nalaten van een notaris kennis heeft genomen.

De notarissen hebben in 2003 en 2004 de werkzaamheden verricht en doen verrichten met betrekking tot de meergenoemde aktes van levering. De Kamer is van oordeel dat klagers in hun klachten met betrekking tot die *inhoudelijke* werkzaamheden niet-ontvankelijk moeten worden verklaard omdat de klachten buiten voormelde termijn zijn ingediend.

Dat klagers in 2003/2004 de verwachting hadden dat de gemeente nooit toestemming zou geven voor woningbouw, en in die verwachting zijn teleurgesteld door het andersluidende besluit van de gemeente in mei 2007, doet in mei 2007 geen klachtrecht ontstaan. Tussen de werkzaamheden van de notarissen en de teleurgestelde toekomstverwachting ontbreekt naar het oordeel van de Kamer het causaal verband. De verwachtingen van klagers over het onbebouwd blijven van het perceel < registergoed A > waren immers niet gebaseerd op enige verklaring van of namens de notarissen of op een recht dienaangaande jegens de veronderstelde eigenaar van dat perceel in 2003/2004. In tegendeel in de aktes van klagers sub 1, 2, 3 en 4 is toen zelfs expliciet een boetebeding opgenomen waaruit klagers redelijkerwijs hadden moeten begrijpen dat de eigenaar van het < registergoed A > dat ooit zou willen bebouwen, terwijl klagers sub 5 en 6 al eerder - in 2001 - zelf pogingen hadden gedaan om van de gemeente voor woningbouw op dat perceel toestemming te krijgen.

Ook tussen de omstandigheid dat klagers in 2003/2004 onwetend waren over het feit dat de zonen van notarisklerk < medewerker A > de eigendom hadden van het onderhavige perceel aan de < straat >, en hun teleurgestelde toekomstverwachting ontbreekt het causale verband. Ook als de eigendom van < registergoed A > niet of later zou zijn overgedragen had iedere eigenaar van dat perceel - binnen de grenzen van de wet - kunnen besluiten tot bebouwing daarvan.

4.6 De omstandigheid dat klagers eerst na het passeren van de onderhavige aktes (2003/2004) in 2008 is gebleken dat de zonen van notaris klerk < medewerker A > de eigendom hadden van het onderhavige < registergoed A >, doet op die latere datum voor klagers sub 1, 2, 3 en 4 wel een klachtrecht ontstaan. De klacht terzake is tijdig ingediend.

In voormelde aktes van 23 februari 2004 (notaris sub 2) en 1 juli 2004 (notaris sub 1) is ten laste van klagers sub 1 en 2 respectievelijk sub 3 en 4 en ten gunste van de zonen van notaris klerk < medewerker A > (als derdebelanghebbenden) een boetebeding opgenomen, zonder dat deze klagers redelijkerwijs hoefden te vermoeden dat de zonen <medewerker A > derdebelanghebbenden waren. Nu deze aktes intensief zijn voorbereid door notaris klerk < medewerker A > en deze dienaangaande namens de notarissen ook vrijwel alle contacten heeft onderhouden met klagers sub 1, 2, 3 en 4, hadden de notarissen redelijkerwijs behoren te begrijpen dat door het boetebeding in de aktes gecombineerd met de familierelatie tussen de behandeld notaris klerk en de derdebelanghebbenden bij dat boetebeding, hun onpartijdigheid, als bedoeld in artikel 17 Wna, ter discussie zou kunnen komen te staan. Door deze (openbare) feiten niet met klagers sub 1 en 2 respectievelijk sub 3 en 4 te bespreken alvorens de aktes op 23 februari 2004 en 1 juli 2004 te passeren hebben de notarissen de merkelijke kans aanvaard dat de objectief gerechtvaardigde schijn van een belangenconflict/partijdigheid zou ontstaan. Aldus heeft notaris sub 2 bij het passeren van de leveringsakte van 23 februari 2004 onzorgvuldig jegens klagers sub 1 en 2 gehandeld en heeft notaris sub 1 bij het passeren van de leveringsakte van 1 juli 2004 onzorgvuldig jegens klagers sub 3 en 4 gehandeld.

Gelet op het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de klacht zoals verwoord in rechtsoverweging 4.6. van klagers sub 1 en 2 jegens notaris sub 2 en de klacht van klagers sub 3 en 4 jegens notaris sub 1 tijdig zijn ingediend en gegrond zijn. De overige klachten zijn niet zijn ingediend binnen de termijn van drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven heeft kennis genomen en dientengevolge niet-ontvankelijk.

Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. In dit verband wordt overwogen dat de notarissen zich onvoldoende rekenschap hebben gegeven van de objectief gerechtvaardigde schijn van partijdigheid die jegens hen is veroorzaakt door het gedrag van hun notaris klerk. De tuchtmaatregel van een waarschuwing is naar het oordeel van de Kamer gepast en geboden.

Mitsdien wordt als volgt beslist:

## **Beslissing**

De Kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,

- verklaart de klacht, zoals verwoord in overweging 4.6. van klagers sub 1 en 2 tegen notaris sub 2 gegrond en legt de notaris daarvoor de tuchtmaatregel van een waarschuwing op.

- verklaart de klacht, zoals verwoord in overweging 4.6. van klagers sub 3 en 4 tegen notaris sub 1 gegrond en legt de notaris daarvoor de tuchtmaatregel van een waarschuwing op.
- verklaart de overige klachten tegen de notarissen niet-ontvankelijk.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. W.J. Hordijk, mr. W. Meijling en mr. F.M.J. Mulder, leden en door de voorzitter in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 10 december 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

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 2010