

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 479269 / NT 10-42 B

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

Beslissing van 15 februari 2011 in de zaak met nummers 479269 / NT 10-42 B van:

1. [naam klager]
- en
2. [naam klaagster],  
wonende te [plaats];  
klagers,

tegen:

[naam oud-notaris],  
oud-notaris te [naam plaats].

Het verloop van de procedure.

Bij beslissing van 16 november 2009 heeft de voorzitter de klacht(en) afgewezen als kennelijk ongegrond. Klagers hebben tegen deze beslissing verzet aangetekend. Bij beslissing van 20 april 2010 is het verzet gegrond verklaard. De inhoudelijke behandeling van de zaak heeft plaatsgevonden op 14 december 2010. Voor deze behandeling zijn zowel klagers als de oud-notaris verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten nader toegelicht. Uitspraak is bepaald op 15 februari 2011.

#### 1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op 30 juni 2008 heeft ten overstaan van de oud-notaris de levering plaatsgevonden van het erfpachtrecht in het project [naam nieuwbouwproject], met klagers als kopers.
- b. In de akte van levering werd een aantal keer de ingangsdatum van het erfpachtrecht vermeld, te weten 1 juni 2007. Klagers hebben - zoals uit de akte blijkt- ervoor gekozen de erfpachtcanon af te kopen voor een periode van 50 jaar, ofwel tot en met 31 mei 2057. In de akte werd expliciet vermeld dat over een periode vanaf 1 juni 2007 tot de datum van levering de wettelijke rente verschuldigd is aan de gemeente [plaatsnaam](de grondeigenaar).
- c. Bij het opmaken van de afrekening is een onjuist aantal dagen berekend bij de rentevergoeding van de afkoop van de erfpachtscanon, waarbij 1 mei 2008 als uitgangs-

punt is genomen in plaats van 1 juni 2007 (een verschil van 335 dagen). Deze door een medewerkster van de oud-notaris, [naam] (hierna: de medewerkster) gemaakte fout is bij het passeren (waarbij alle stukken werden voorgelezen) noch door de oud-notaris, noch door klagers opgemerkt.

d. De medewerkster van de oud-notaris heeft klagers op 18 februari 2009 van voornoemde fout op de hoogte gesteld en namens de oud-notaris haar excuses daarvoor aangeboden. In die brief verzoekt zij klagers de rente over de resterende dagen (335) te voldoen, te weten een bedrag van € 5.038,40.

## **2. De klacht**

2.1 Klagers menen dat hen schade berokkend is door de onjuiste berekening van de medewerkster van de notaris. Klagers erkennen wel dat het probleem is dat er ten tijde van de leveringsakte € 5.038,40 te weinig in rekening is gebracht, maar menen om meerdere redenen niet gehouden te zijn dit bedrag alsnog te voldoen.

Klagers stellen dat de oud-notaris de fout had moeten voorkomen, aangezien het hier ging om correct uitrekenen op basis van heldere specificaties in de leveringsakte.

Klagers hebben hun budget vastgesteld (na passeren van de akte) op basis van de berekening, afgegeven door de notaris en hebben daarom nu te maken met een gat van

€ 5.038,40 in hun begroting.

2.2 Wat klagers het meest heeft gestoord is dat zij pas zeven maanden na transport van de verkeerde renteberekening op de hoogte zijn gesteld. Klagers konden toen hun financieringsplan niet meer bijstellen; zij hadden niet meer gerekend op het feit dat zij nog een dergelijk groot bedrag dienden te betalen.

Indien zij binnen een redelijke termijn (vier tot acht weken) van de fout hadden vernomen, was de betaling geen probleem geweest.

2.3 Na het indienen van de klacht bij de kamer heeft de oud-notaris contact gezocht met de verzekeringstussenpersoon van klagers, [naam verzekeringsmaatschappij], om informatie over hen te vergaren. Klagers menen dat de oud-notaris dat niet zonder hun medeweten en goedkeuring had mogen doen.

## **3. Het verweer**

3.1 De oud-notaris betreurt het dat voornoemde omissie heeft plaatsgevonden, doch ook notarieel werk blijft mensenwerk en fouten kunnen gemaakt worden, hoe zeer een ieder ook zijn best doet deze te voorkomen. De medewerkster was bij de berekening van de rente van de afkoop erfpachtscanon uitgegaan van gegevens die in een e-mailbericht stonden, waarin ook de (ingangdatum van de) bouwrente was vermeld. Toen de medewerkster ter gelegenheid van een transport dat zeven maanden later plaatsvond de informatiemap van het project doorbladerde, stuitte ze op dit e-mailbericht en zag zij de door haar gemaakte fout. Zij heeft toen klagers daarvan meteen op de hoogte gesteld.

De oud-notaris meent dat deze fout voor klagers geen schade heeft opgeleverd. De betalingsverplichting aan de gemeente van de rente per 1 juni 2007 is immers door klagers expliciet met de gemeente overeengekomen en wordt zowel in de koopakte als in de leveringsakte meer dan eens vermeld. Klagers betwisten ook niet dat de rente vanaf 1 juni 2007 betaald diende te worden.

Indien deze fout wel schade aan klagers zou hebben berokkend, dan had de oud-notaris vanzelfsprekend de schade voor haar rekening genomen.

De hoogte van het hypotheekbedrag is vastgesteld aan de hand van de berekening door de tussenpersoon, gebaseerd op de koop-/aanneemovereenkomst getekend 2 mei 2008, waarin de datum van ingang renteberekening correct is vermeld. Op grond van die berekening is de offerte door Fortis de dato 6 mei 2008 verstrekt en door klagers ondertekend.

3.2 De oud-notaris heeft niet met opzet achter de rug van klagers om contact met de tussenpersoon opgenomen. Zij wilde daarmee aantonen dat de berekening van de benodigde financiering niet op grond van de nota van afrekening van de notaris plaatsvond, maar al in eerder stadium, bij berekening door de tussenpersoon op grond van de koop- aannemingsovereenkomst.

#### **4. De beoordeling**

4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 jo artikel 98 lid 4 Wna zijn (kandidaat-)notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, aan tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten – gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren – 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 niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de oud-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Dat de oud-notaris niet heeft opgemerkt dat bij het opmaken van de nota van afrekening een rekenfout is gemaakt, waardoor een bedrag van € 5.038,40 te weinig aan klagers in rekening werd gebracht, is onmiskenbaar een fout van de notaris. Dat heeft zij ook erkend. Echter, de kamer is van oordeel dat deze fout niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Vast staat dat klagers voornoemd bedrag aan de gemeente verschuldigd zijn en dat zij dus geen schade lijden als gevolg van de fout. Zij hadden dat ook kunnen weten; de juiste ingangsdatum van de rente werd immers ook in de koop-aannemingsovereenkomst vermeld. Klagers hebben ook niet ontkend dat dit bedrag op grond van die overeenkomst door hen verschuldigd is. Zij menen echter dat de rekenfout voor rekening van de oud-notaris moet blijven omdat deze door haar medewerkster pas na zeven maanden werd gemeld, waardoor klagers met voornoemd bedrag in hun begroting geen rekening meer konden houden. De kamer is van oordeel dat daarvan wellicht sprake zou kunnen zijn, indien de oud-notaris al eerder op de hoogte was geweest van de gemaakte fout en deze pas later had gemeld. Dat was hier niet het geval. Niet valt in te zien wat de (medewerkster van de) oud-notaris anders had moeten doen dan direct na ontdekking de gemaakte fout te melden aan klagers en daarvoor haar excuses te maken. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

4.3 De kamer is van oordeel dat het de notaris vrij stond om zich, na indiening van een klacht tegen haar, ter verdediging van haar zaak tot personen te wenden die (nadere) informatie kunnen geven of haar standpunt kunnen steunen. Aan klagers kan worden toegegeven dat het de oud-notaris zou hebben gesierd als zij klagers op de hoogte had gesteld van haar contact met de tussenpersoon, maar het nalaten daarvan acht de kamer niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Ook die klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

4.4 Beslist wordt als volgt.

## **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klachten ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, O.J. van Leeuwen, J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van  
mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 februari 2011.

mr. E.B.T. Kienhuis,  
secretaris.

mr. N.C.H. Blankevoort,  
voorzitter.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving