

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 463959/NT 10-25 B

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

Beslissing van 7 juni 2011 in de zaak met nummers 463959/NT 10-25 B van::

**[klager]**

wonende te [plaats],  
raadsman: mr. B.O. Eschweiler,  
**klaagster;**

tegen:

**[naam kandidaat-notaris],**

kandidaat-notaris te [plaats],  
raadsman: mr. A.W. van der Veen,  
**de kandidaat-notaris.**

#### Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 1 juli 2010;
- verweerschrift met bijlagen van 10 september 2010;
- repliek met bijlagen van 8 oktober 2010;
- dupliek van 8 november 2010.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 12 april 2011 waren klaagster, bijgestaan door haar raadsman en de kandidaat-notaris, bijgestaan door zijn raadsman aanwezig. Ook notaris [naam notaris] en de broer van klaagster, [naam broer], waren op de zitting aanwezig. Partijen hebben het woord gevoerd, de raadsman van de notaris aan de hand van een pleitnotitie. De uitspraak is bepaald op 7 juni 2011. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klaagster het klachtonderdeel ingetrokken, waarin zij heeft gesteld dat sprake is geweest van 'een opzetje' en van partijdigheid van de kandidaat-notaris.

#### 1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Klaagster was eigenaar van de onroerende zaak [adres](hierna: het pand). Het souterrain, de begane grond en de eerste verdieping van het pand werden verhuurd aan InBev Nederland B.V. (Interbrew) ten behoeve van de exploitatie van de horecagelegenheden [naam café]. De tweede en de derde etage werden verhuurd aan (respectievelijk) een huurderscollectief en de oud-exploitant van [het café].
- b. Optredende namens [naam B.V.] (hierna: koper) heeft Adhoc Makelaars B.V. (hierna: Adhoc) in januari 2010 een bod uitgebracht op het pand.
- c. Op 28 januari 2010 zijn de afspraken tussen klaagster en koper vastgelegd in een onderhandse “koopbevestiging”. Deze koopbevestiging is door Adhoc op 29 januari 2010 per e-mail naar de kandidaat-notaris verzonden, aangezien de heer [naam](directeur van koper, hierna: [K]) de kandidaat-notaris had verzocht een koopovereenkomst op te stellen.
- d. De kandidaat-notaris heeft vervolgens een tweetal concepten voor de koopovereenkomst aan partijen verzonden.
- e. Op 18 februari 2010, 12.54 uur, zond Adhoc de kandidaat-notaris het volgende e-mailbericht, voor zover hier van belang: “Van belang is nog het volgende: er is een grote serre verbonden aan het verkochte. Hierover wordt niets in de koopovereenkomst vermeld. Koper is bij het doen van de bieding ervan uitgegaan dat wat hij zag behoorde tot het verkochte. Na het bekijken vandaag van het kadastrale kaartje zien we dat deze niet tot het perceel behoort. Naar ik mag aannemen is deze serre door natrekking eigendom geworden omdat deze er al meer dan 20 jaar staat. Graag zien wij e.e.a. opgenomen in de koopovereenkomst.”
- f. Op 18 februari 2010, 13.52 uur heeft Adhoc de notaris het volgende e-mailbericht verzonden, voor zover hier van belang: “Inzake de serre verzoeken wij u de volgende tekstuele aanpassing te doen: (.....) Koper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: a. de volgende registergoederen: de bedrijfspercelen met woning, ondergrond, erf, **bijbehorende serre** en verder aanbehoren.....
- g. Partijen waren het eens over de hiervoor onder f. genoemde wijziging. In een e-mailbericht van 23 februari 2010 heeft de kandidaat-notaris een derde concept voor de koopovereenkomst verzonden, waarin hij (onder meer) de hiervoor onder f. genoemde wijziging heeft aanbracht.
- h. Na opmerkingen van partijen heeft de kandidaat-notaris partijen per e-mailbericht op 24 februari 2010 nog een vierde concept opgesteld.
- i. Op 25 februari 2010 heeft de kandidaat-notaris in een e-mailbericht aan Adhoc geschreven, dat hij een overzicht zou maken van zakelijke lasten en heffingen en navraag zou doen “naar eventuele precario”. Op 26 februari 2010 heeft hij Adhoc medegedeeld dat er volgens de gemeente geen precario verschuldigd was op het pand.
- j. Bij e-mail van zondag 28 februari 2010 om 23.09 uur heeft [K] de kandidaat-notaris het volgende e-mailbericht gestuurd, voor zover hier van belang: “- graag zou ik wel expliciet willen opnemen dat de serre en ondergrond bij het verkochte behoort. Mocht je vinden dat dit voldoende duidelijk is in de huidige koopovereenkomst dan vind ik dat ook prima.”
- k. De kandidaat-notaris heeft het concept van 24 februari 2010 naar aanleiding van dit bericht aangepast. Het gewijzigde concept heeft hij niet aan partijen verzonden. Op 1 maart 2010 is bij de kandidaat-notaris in aanwezigheid van klaagster, haar broer [naam] en [K] de koopovereenkomst getekend. Rechtsboven in het koopcontract is vermeld: ‘versie datum: **24 februari 2010**’. De registergoederen, vermeld als ‘het verkochte’ in deze (definitieve) koopovereenkomst zijn de volgende: “de bedrijfspercelen met woning, ondergrond, erf, bijbehorende serre (en ondergrond) en verdere aanbehoren, staande en gelegen te Amsterdam aan [straatnaam met nummers] (...)”. Onder

het kopje “**Opgaven door verkoper**” stonden onder “**p**” de lasten, belastingen en heffingen vermeld, te weten de onroerende zaak belasting, contributie water, waterschapslasten en rioolrecht; de kandidaat-notaris heeft daarbij de tekst “andere periodieke lasten per jaar €” doorgehaald.

l. Na het sluiten van de koopovereenkomst is gebleken dat klaagster niet beschikingsbevoegd was ten aanzien van de ondergrond van de serre, aangezien deze niet haar maar de Gemeente in eigendom toebehoort. Partijen hebben vervolgens de kandidaat-notaris geconsulteerd, die in een e-mail van 15 maart 2010 heeft bevestigd dat de serre door natrekking eigendom is geworden van klaagster en dat hem door de Gemeente is medegedeeld dat er geen precarierecht is verschuldigd.

m. Uiteindelijk hebben partijen een minnelijke regeling getroffen, die neer kwam op een korting op de koopsom van in totaal € 75.000, -, waarvan € 50.000, - betrekking had op de kwestie van de ondergrond.

n. Op 6 mei 2010 heeft de levering van het pand plaatsgevonden ten overstaan van de kandidaat-notaris.

o. Klaagster heeft de kandidaat-notaris aansprakelijk gesteld voor de door klaagster geleden schade van € 75.000, - .

## **2. De klacht**

2.1 De kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met zijn verplichting op grond van artikel 43 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Hij heeft de door hem laatst opgestelde concepttekst van de koopovereenkomst niet tijdig vóór ondertekening aan klaagster verstrekt en heeft ook tijdens de ondertekening partijen geen kopie gegeven om mee te lezen.

Dat er sprake was van een gewijzigde tekst viel ook al niet op, omdat de datum bovenaan de overeenkomst dezelfde was als van het eerder aan klaagster toegezonden concept. Klaagster stelt dat de desbetreffende bepaling (met de toevoeging) niet door de kandidaat-notaris is voorgelezen. Maar zelfs al zou dat wel zijn gebeurd, dan nog had het op de weg van de kandidaat-notaris gelegen klaagster vóór ondertekening expliciet te wijzen op de toevoeging “(en ondergrond)” aan het concept van 24 februari 2010 en het verzoek daartoe door [K]. Volgens klaagster is op 1 maart 2010 wel gesproken over de serre, maar uitdrukkelijk niet over de ondergrond. Klaagster is van mening dat de notaris haar instemming voor de toevoeging had moeten vragen, aangezien de toevoeging tot de essentialia van de koopovereenkomst behoorde. In het geval dat de kandidaat-notaris de toevoeging expliciet had vermeld, zou klaagster de overeenkomst in de uiteindelijke vorm niet getekend hebben.

2.2 De kandidaat-notaris is zijn verplichting tot onderzoek onvoldoende nagekomen. Hij had niet zonder meer mogen vertrouwen op de mededelingen van Adhoc en [K] in hun e-mailberichten, maar had een eigen onderzoeksplicht naar de juistheid van de mededelingen.

De kandidaat-notaris heeft ook ondeugdelijk onderzoek verricht. Dat blijkt uit het feit dat bij eerste navraag door de raadsman van klaagster door de gemeente is bevestigd dat het adres [straat en nummers] wel precario verschuldigd is.

De kandidaat-notaris heeft geen navraag bij klaagster gedaan over de precario, noch over de bedragen van de andere lasten die op het pand rustten. De kandidaat-notaris had bij de vermelding van die bedragen in de koopovereenkomst nog een fout gemaakt, aangezien hij de jaarlijkse lasten van [een andere straat met dezelfde nummers] bij de jaarlasten van het pand [straat met nummers] had opgeteld, terwijl dit twee verschillende adressen betreft.

2.3 De kandidaat-notaris heeft zich niet aan de in de Wna voorgeschreven systematiek voor de aanpassing van de tekst van een akte voor ondertekening gehouden. De toevoeging '(en ondergrond)' is getypt in plaats van handgeschreven en daardoor niet inzichtelijk.

2.4 Klaagster vindt de wijze waarop de kandidaat-notaris zich heeft opgesteld bij de afwikkeling van de klacht afkeurenswaardig. De kandidaat-notaris heeft naar haar mening niets gedaan om zijn fout te corrigeren.

Klaagster heeft een en ander zelf moeten regelen met inschakeling van juridische bijstand. Klaagster meent dat de kandidaat-notaris haar bij aanvang van zijn werkzaamheden op de hoogte had dienen te stellen van het feit dat hij een vaste relatie had met [K], zodat zij de mogelijkheid had gehad zich van een eigen adviseur te voorzien.

### **3. Het verweer**

3.1 De kandidaat-notaris is van mening dat hij zorgvuldig heeft gehandeld. De kandidaat-notaris stelt voorop dat hij een rechtsgeldige koopovereenkomst heeft opgesteld, conform de wil van partijen. De kandidaat-notaris heeft partijen gewezen op de juridische gevolgen van de levering en hen geïnformeerd over hun rechten en plichten. Zo heeft hij steeds partijen uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van elkaars voorgestelde wijzigingen. Verder heeft hij de essentialia - waaronder uitdrukkelijk de gehele omschrijving van het registergoed – aan partijen voorgelezen, zodat hij heeft voldaan aan zijn informatieplicht. Daarbij komt dat partijen een eigen onderzoeks- en informatieplicht hebben, die niet ophoudt zodra zij bij de notaris komen.

3.2 De wil van partijen was gericht op de verkoop en levering van het gehele complex, dus ook van de serre. Om zeker te zijn dat de ondergrond van de serre ook kon worden meegeleverd, heeft de kandidaat-notaris navraag gedaan bij de gemeente naar eventueel verschuldigde precario. De gemeente heeft hem bevestigd dat geen precario was verschuldigd. Aangezien klaagster had ingestemd met de levering van de serre, maar hij door haar niet was geweest op de verschuldigdheid van precario, ging de kandidaat-notaris ervan uit dat de mededeling van de gemeente juist was. Aanvankelijk zag de kandidaat-notaris geen aanleiding om het concept van 24 februari 2010 aan te passen, aangezien partijen naar zijn overtuiging ervan uit waren gegaan dat de serre inclusief de grond werd verkocht. De door [K] op de valreep verzochte toevoeging bracht dan ook naar de mening van de kandidaat-notaris geen verandering in de wil van partijen 'het gehele complex' te verkopen. Niettemin heeft de kandidaat-notaris besloten toch om de toevoeging op te nemen, om onduidelijkheid bij [K] weg te nemen.

Dat de kandidaat-notaris heeft nagelaten klaagster uitdrukkelijk op de toevoeging te wijzen, betreurt hij. Dat kan hem ook worden verweten. Echter, hij is van mening dat dit niet kan leiden tot het gegrond verklaren van de klacht, aangezien hij bij het opstellen van de overeenkomst heeft voldaan aan zijn wilscontrolerende taak, waaruit naar zijn mening bleek dat met de toevoeging de wil en verklaring van klaagster niet was veranderd.

3.3 De kandidaat-notaris betwist dat hij niet of onvoldoende heeft gerechercheerd. Hij heeft weliswaar abusievelijk nagelaten kadastrale recherche te verrichten, maar dat betekent nog niet dat er sprake is van onzorgvuldig handelen. Immers, hij heeft wel onderzocht of de ondergrond kon worden meegeleverd door inwinnen van informatie over de precariobelasting bij de gemeente.

3.4 Klaagster maakt naar de mening van de kandidaat-notaris niet duidelijk welke rol zij van de kandidaat-notaris verwachtte. Vast staat dat klaagster direct nadat bleek dat zij niet beschikkingsbevoegd was ten aanzien van de ondergrond een sterk litigieuze houding heeft aangenomen, onder welke omstandigheden voor de kandidaat-notaris geen rol was weggelegd. Hij heeft daarom volstaan met het geven van een toelichting rond de gang van zaken rond de toevoeging en zichzelf beschikbaar gehouden voor het alsnog passeren van de leveringsakte op het moment dat partijen dat van hem verlangden.

Tijdens een bespreking met de raadsman van klaagster heeft de kandidaat-notaris nog uitvoerig toegelicht dat de gang van zaken hem speet.

Echter, de kandidaat-notaris heeft niet willen (en kunnen) verklaren wat klaagster graag had willen horen, namelijk dat er sprake was van een 'fout' in de koopovereenkomst. Immers, wat de kandidaat-notaris betreft was daarvan geen sprake, nu hij op grond van alle verklaringen en gedragingen van partijen ervan uit mocht gaan dat klaagster de wil had de serre met de ondergrond te verkopen.

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

4.1 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. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Ingevolge artikel 43 Wna dienen partijen bij een akte en de bij het verlijden van een akte eventueel verschijnende ander personen tijdig tevoren de gelegenheid te krijgen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.

Artikel 45 lid 1 Wna luidt als volgt: "Voordat de notaris de akte ondertekent, mag hij wijzigingen in de tekst aanbrengen met inachtneming van de volgende voorschriften:

- a. doorhalingen geschieden op zodanige wijze dat de oorspronkelijke tekst leesbaar blijft;
- b. de gewijzigde tekst wordt aangebracht in de kant van de desbetreffende bladzijde of vóór het slot van de akte;
- c. de wijziging moet worden goedgekeurd en de goedkeuring vermeldt het aantal doorgehaalde of bijgevoegde woorden, letters, cijfers, leestekens en symbolen;
- d. indien de goedkeuring geschiedt in de kant van de bladzijde, moet zij worden gewaarmerkt met een paraaf door allen die de akte ondertekenen.

De artikelen 43 en 45 Wna maken onderdeel uit van Titel V van de Wna "De akten, minuten, grossen en afschriften". Met "akte" wordt in die artikelen bedoeld "notariële akte", dat wil zeggen een voor een notaris verleden authentieke akte, waarvan het opmaken exclusief is voorbehouden aan de notaris.

De kamer is van oordeel dat een koopovereenkomst niet valt te beschouwen als een akte in de zin van Titel V van de Wna. Immers, hoewel volgens Amsterdams gebruik het ondertekenen van de koopovereenkomst plaatsvindt ten kantore van de notaris, is het opstellen daarvan niet exclusief aan hem voorbehouden. De kamer is daarom van oordeel dat geen sprake is van (rechtstreeks) handelen in strijd met deze bepalingen, zodat de klachtonderdelen die daarop betrekking hebben ongegrond worden verklaard.

4.3 Wel is gegrond het klachtonderdeel dat de kandidaat-notaris ondeugdelijk onderzoek heeft verricht. De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris niet had mogen vertrouwen op de mededeling van [K] in zijn bericht van 28 februari 2010. Hij had zelf nader onderzoek naar de eigendomssituatie van de ondergrond moeten verrichten.

De kandidaat-notaris is op grond van door hem telefonisch ingewonnen informatie van de gemeente ervan uitgegaan dat geen precario verschuldigd is voor de serre, waaruit hij heeft afgeleid dat de ondergrond eigendom was van klaagster. Achteraf blijkt deze informatie onjuist te zijn. Op de zitting heeft de kandidaat-notaris toegegeven dat hij heeft nagelaten de kadastrale kaart op te vragen, terwijl dat wel gebruikelijk is.

4.4 Verder is de kamer van oordeel dat de kandidaat-notaris klaagster expliciet had moeten wijzen op de toevoeging in de koopovereenkomst. De kandidaat-notaris heeft dat ter gelegenheid van de mondelinge behandeling erkend. Door na te laten klaagster daarop te wijzen, heeft hij in strijd gehandeld met zijn zorgplicht. Ook dit klachtonderdeel is derhalve gegrond.

4.5 De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris in de afwikkeling van het geschil mocht volstaan met het geven van een toelichting rond de gang van zaken rond de toevoeging in de koopovereenkomst en het zichzelf beschikbaar houden voor het alsnog passeren van de leveringsakte op het moment dat partijen dat van hem verlangden. Dat onderdeel van de klacht wordt daarom ongegrond verklaard.

4.6 De kamer is van oordeel dat het nalaten van de kandidaat-notaris in bovengenoemde zin een maatregel rechtvaardigt. De maatregel van waarschuwing acht de kamer passend.

4.7 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht kan als in het voorgaande reeds behandeld dan wel als in deze procedure niet ter zake dienend buiten beschouwing te blijven.

4.8 Dat leidt tot de volgende beslissing.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond in de zin als hiervoor onder 4.3 en 4.4 vermeld;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.
- legt de kandidaat-notaris een waarschuwing op.

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 7 juni 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.