

## **KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2010/970

### **KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE ARNHEM**

Kenmerk: 07.831/2010/970

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

**[A],**  
wonende te [...],  
klager,

tegen

**[B],**  
notaris te [...],  
gemachtigde: mr. F.A.M. Knüppe te Arnhem.

Partijen zullen verder klager en de notaris worden genoemd.

#### **1. De procedure**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klager van 24 augustus 2010, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen namens de notaris van 20 september 2010;
- de brief met bijlagen van klager van 15 oktober 2010;
- de brief met bijlage namens de notaris van 24 november 2010;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 30 juni 2011, waarbij klager, de notaris en de gemachtigde van de notaris zijn verschenen;
- de pleitaantekeningen namens de notaris.

#### **2. De feiten**

2.1 Op 27 augustus 2007 is voor de notaris, verbonden aan het kantoor [X] Advocaten & notarissen, een akte van levering gepasseerd, waarbij klager de woning aan de[Y]singel [...] te [...] in eigendom verkreeg.

2.2 De notaris en klager hebben elkaar voor het eerst bij het passeren van de akte van levering ontmoet. Klager was en is klant bij het kantoor [X], alwaar een collega van de notaris, notaris mr. [C], zijn vaste aanspreekpunt is. De koopovereenkomst is eveneens door het kantoor [X] opgemaakt.

2.3 Klager heeft het huis aangekocht met de bedoeling om een beschermd woonhuis te creëren voor zijn zoon, die verstandelijk gehandicapt is.

2.4 In de leveringsakte staat vermeld:

*“Verkoper garandeert aan koper een recht van eigendom te leveren dat (...) niet bezwaard is met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst (...)*

2.5 In de aankomsttitel van 11 november 1976, zijnde de akte waarbij de verkoper van klager de woning verkreeg, staat vermeld:

*“Het verkochte gaat op de koper over met alle daaraan verbonden lusten en lasten, heersende en lijdende erfdienstbaarheden (...)*”

2.6 In de nog eerdere aankomsttitel, een akte van levering van 1 juni 1961, staat vermeld:

*“Het verkochte gaat op de koper over met alle daaraan verbonden lusten, lasten, heersende en leidende erfdienstbaarheden, doch vrij van huur of andere gebruiksrechten (...)*”.

2.7 Na het passeren van de akte van levering is klager door de burens van [Y]singel [...] geattendeerd op het bestaan van twee notariële akten, één van 18 januari 1906 en één van 1 februari 1909. Deze akten bevatten een erfdienstbaarheid ten laste van het pand van klager, luidende als volgt, voor zover van belang:

*(...) 8. dat de op het verkochte te stichten huizen met inbegrip van verandahs geplaatst zullen moeten worden op een afstand van minstens drie meter van de zuidelijke en noordelijke kadastrale grenzen van het te bebouwen perceel, zullende de afstand van het op het noordelijke gedeelte van het verkochte kadastrale perceel nummer 481 te stichten gebouw minstens vier meter moeten bedragen gemeten van uit de zuidelijke grens van voorschreven kadastrale perceel nummer 480, terwijl deze bepalingen echter niet van toepassing zijn op de tot die huizen behorende bijgebouwen indien deze achter de huizen worden gesteld.*

*9. dat de op het verkochte te stichten huizen met inbegrip van verandahs geplaatst zullen moeten worden op een onderlinge afstand van minstens zes meter, zullende ook deze bepaling niet gelden ten opzichte van de tot die huizen behorende bijgebouwen minstens deze achter de huizen worden gesteld.”*

2.8 Klager is door deze erfdienstbaarheid met zijn burens in een juridische procedure verwickeld geraakt. De door klager geplande verbouw van het pand is ernstig gestagneerd. Tot op heden kan er volgens klager nog niet in het pand gewoond worden.

### **3. De klachten en het verweer**

3.1 Klager verwijt de notaris en zijn kantoor dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld door hem niet expliciet te wijzen op de erfdienstbaarheden en deze in de koopakte te vermelden. Door dit na te laten heeft de notaris bijgedragen aan door klager geleden emotionele en financiële schade. Met een eenvoudig onderzoek in het kadaster had de notaris dit kunnen voorkomen.

Het is een kwestie van vertrouwen dat een notaris deugdelijk onderzoek doet naar de rechtstoestand van een registergoed.

Voorts verwijt klager de notaris dat hij hem onvoldoende adequaat heeft bejegend, door nooit contact met hem op te nemen.

3.2 De notaris voert gemotiveerd verweer. De Kamer zal op de klachten en het verweer, zover van belang, hieronder bij de beoordeling nader ingaan.

### **4. De beoordeling van de klachten**

4.1 Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen aan het tuchtrecht 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 de zorg die zij als 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. De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

#### **Klachtonderdeel 1**

4.2 De Kamer leest de klacht aldus, dat deze niet (als zodanig) tegen het kantoor [X] Advocaten & notarissen is gericht, maar dat klager de zorgplicht van de notaris voor zijn eigen handelen op het oog heeft én voor hetgeen op zijn kantoor gebeurt.

4.3 Klager stelt dat de notaris door een eenvoudig en snel onderzoek bij het kadaster de betreffende erfdienstbaarheid had kunnen vinden. Hij heeft dat zelf via internet in twee minuten tijd gedaan.

4.4 De notaris stelt zich op het standpunt dat hij voorafgaand aan de levering twee aankomsttitels heeft onderzocht, te weten de akten van 10 november 1976 en 1 juni 1961 en dat daaruit geen aanleiding voor nader onderzoek naar voren kwam. Ook het kadastrale plan en een foto van het pand gaven de notaris geen aanleiding voor nader onderzoek. De notaris heeft aldus in zijn visie in overeenstemming met de geldende notariële praktijk gehandeld. De notaris erkent dat hij bij het passeren van de akte door klager op de hoogte is gesteld van zijn verbouwingsplannen. Hij stelt echter dat hij op dat moment niet wist en niet kon weten dat klager in het pand vier gehandicapte kinderen wilde huisvesten en de verbouwing dus ingrijpend zou zijn. De notaris dacht dat het om een interne verbouwing ging en dat uitsluitend de zoon van klager en één verzorgster in het pand zouden gaan wonen. Pas eind februari 2008 kreeg de notaris voor het eerst de tekeningen van de verbouwing onder ogen.

4.5 De Kamer stelt vast dat de notaris de gebruikelijke recherches heeft uigevoerd. De titel van aankomst en de aankomstitel daaraan voorafgaand leverden de notaris geen aanwijzingen op voor verdere recherche. De Kamer is van oordeel dat op de notaris in dit geval niet de verplichting rust om verdergaande recherche in de vorm van een erfdiensbaarhedenonderzoek te verrichten. Dat zou anders zijn geweest indien de notaris, bij gebreke van een uitdrukkelijke opdracht tot een erfdiensbaarhedenonderzoek, aanwijzingen zou hebben gehad om een verdergaande recherche te plegen. De Kamer is van oordeel dat dat in deze zaak niet aan de orde was. Niet is komen vast te staan dat de notaris reeds bij het passeren van de akte de tekeningen van de door klager geplande verbouwing heeft gezien. Dat een erfdiensbaarhedenonderzoek snel en eenvoudig te verrichten is, hetgeen klager stelt en de notaris betwist, leidt niet tot een ander oordeel.

4.6 De Kamer acht klachtonderdeel 1 ongegrond.

Klachtonderdeel 2

4.7 De Kamer overweegt dat notaris [C] in feite het aanspreekpunt van klager bij het kantoor [X] was. Notaris [C] heeft wel op de verzoeken van klager gereageerd en de notaris kon daardoor in de veronderstelling verkeren dat daarmee voldoende op de verzoeken van klager was gereageerd. De Kamer acht klachtonderdeel 2 ongegrond.

## **5. De beslissing**

De Kamer van Toezicht

verklaart de klachten tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, Mrs. J.G.T.M. Castrop, A.J.V. Tierolff, D.T. Boks en A.A.H.M. Derks plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 6 september 2011.

De secretaris

De plv. voorzitter