

## **KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 9/2010

### **Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Assen**

K.v.T.-klachtnr. 9/2010  
1e blad

Beslissing van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Assen, gegeven op de klacht van:

[klager],

tegen

[notaris]

## **OVERWEGINGEN**

### **1. De procedure**

1.1 Bij brief van 20 augustus 2010 heeft klager een klacht ingediend tegen de notaris.

1.2 Bij schrijven van 10 november 2010 heeft de notaris zijn reactie op de klacht gegeven.

1.3 Klager heeft bij brief van 24 december 2010 gereageerd op de reactie van de notaris.

1.4 De notaris heeft bij brief van 2 februari 2011 een reactie ingediend op de reactie van klager van 24 december 2010.

1.5 De behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare zitting van de Kamer van Toezicht van 9 februari 2011. Klager en de notaris zijn verschenen, doch - door omstandigheden -buiten elkaars aanwezigheid gehoord. Tijdens het horen van klager, dat als laatste plaatsvond, heeft telefonische afstemming plaatsgevonden met de notaris. Daarbij heeft de voorzitter van de Kamer een samenvatting gegeven van de wederzijdse standpunten en reacties, en zijn klager en de notaris over en weer in de gelegenheid gesteld te reageren. Zij hebben vervolgens beiden te kennen gegeven geen behoefte te hebben aan een nadere mondelinge behandeling, en de Kamer verzocht om een beslissing te geven.

## 2. De feiten

2.1 Klager heeft op 14 september 2007 een woning gekocht van de heer [A]. De koopovereenkomst is opgesteld door de makelaar van [A]; de akte van levering door de notaris. Klager heeft [A] in een civiele procedure aansprakelijk gesteld voor gebreken aan de woning.

2.2 Op 1 november 2005 had de notaris twee leveringsakten voor dezelfde woning verleden. De eerst betrof de levering door de heren [B en C] aan de heer [D], en de tweede een levering door [D] aan [A].

In de akte van levering door [B en C] aan [D] is onder de bijzondere bepaling een artikel uit de

K.v.T.-klachtnr. 9/2010

2e blad

koopovereenkomst tussen [B en C] aan [D] overgenomen, dat woordelijk luidde als volgt:

*"7. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het registergoed achterstallig onderhoud bevat en aanvaardt uitdrukkelijk alle in verband daarmee al of niet te verwachten tekortkomingen van het registergoed, in het bijzonder voor wat betreft leidingen, lozingen, daken, houtwerk en eventuele installaties, ook indien ontstaan door levende organismen (schimmels, houtworm ed.) en ook voor zover die een belemmering zouden kunnen zijn voor het hiervoor omschreven gebruik van het registergoed, welke tekortkomingen derhalve voor rekening en risico van koper zijn en koper vrijwaart verkoper bij deze voor elke aansprakelijkheid deswege."*

Deze bepaling ontbreekt in de akte van levering door [D] aan [A].

2.3 Klager beschikte ten tijde van de koop en levering van de woning slechts over die laatste leveringsakte. Hij is later op de hoogte geraakt van de bijzondere bepaling in de akte van levering door [B en C] aan [D].

## 3. De klacht

De notaris heeft klager onvoldoende geïnformeerd over de staat van onderhoud van de woning.

Door op 1 november 2005 een tweede leveringsakte te passeren waarin het artikel over de staat van onderhoud van de woning uit de voorgaande leveringsakte is weggelaten, heeft hij de verkoper van de woning de mogelijkheid geboden om verborgen gebreken te verdoezelen.

Van de notaris had verwacht mogen worden dat hij klager had gewezen op de leveringen die op

1 november 2005 hadden plaatsgevonden en op het feit dat de eerste leveringsakte, anders dan de tweede, melding maakte van grote gebreken aan de woning. Zeker nu klager zijn nota heeft voldaan.

Voorts handelt de notaris niet onpartijdig, omdat hij nadat klager een civiele procedure is begonnen lijkt op te treden voor [A] dan wel [D]. Dit blijkt uit het feit dat de notaris hen de gelegenheid biedt om op zijn kantoor domicilie te kiezen en (op 28 november 2007) voor [A] brieven aan klager schrijft.

#### **4. Het verweer**

De notaris wijst op de onderzoeksplicht van klager als koper en op de mededelingsplicht van de verkoper. In de koopovereenkomst met klager staan de gegevens over de staat van onderhoud, welke bij klager bekend mogen worden verondersteld. Op basis van deze koopovereenkomst, waar de notaris niet bij betrokken is geweest, heeft de notaris de leveringsakte opgesteld. Het weglaten van de bepaling uit de eerste leveringsakte in 2005 doet aan de onderzoeksplicht van klager niet af. De onderhoudsstaat van de woning kan in de tussenliggende periode immers geheel anders zijn geworden.

De notaris was in 2007 niet op de hoogte van de feitelijke staat van de woning. Hij was - anders dan klager veronderstelt - ook niet op de hoogte van de opdracht tot dienstverlening aan [A]'s makelaar, waarin gebreken waren vermeld.

Voorts doet de omstandigheid dat de notaris brieven heeft verstuurd aan de betreffende advocaten niet af aan zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid; partijen hebben beiden domicilie bij hem gekozen.

#### **5. De beoordeling**

5.1 De Kamer ziet zich gesteld voor de vraag of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld en overweegt hieromtrent als volgt.

5.2 Ingevolge artikel 98 lid 1 van de Wet op het notarisambt 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.

K.v.T.-klachtnr. 9/2010

3e blad

5.3 De Kamer dient zich in de eerste plaats uit te spreken over de stelling van klager dat de notaris hem onvoldoende heeft geïnformeerd over de staat van onderhoud van de door hem gekochte woning. De Kamer overweegt dat deze stelling van klager vooronderstelt dat de notaris

wist dat de woning op het moment van levering aan klager de door klager gestelde gebreken vertoonde. De notaris heeft dat ontkend.

De Kamer overweegt dat uit het feit dat de eerste leveringsakte van 1 november 2005 de onder 2.2 aangehaalde bijzondere bepaling bevatte niet volgt dat de woning bij het passeren van de akte van levering aan klager in 2007 nog in slechte staat van onderhoud verkeerde, noch dat de notaris daarvan bij het passeren van die laatste akte kennis droeg. In de tussentijdse periode kunnen immers de nodige verbeteringen en verbouwingen hebben plaatsgevonden. Daarnaast heeft de notaris verklaard dat hij de opdracht tot dienstverlening aan de makelaar van [A], waarin gebreken aan de woning waren vermeld, pas ruim na het passeren van de leveringsakte van de makelaar heeft ontvangen. Gelet hierop kan naar het oordeel van de Kamer niet worden aangenomen dat de notaris bij het opstellen van de leveringsakte in 2007 op de hoogte is geweest van de feitelijke onderhoudssituatie van de woning op dat moment.

Dat de notaris niet mee had mogen werken aan het passeren van de tweede leveringsakte op 1 november 2005, omdat de bepaling over de staat van onderhoud van de woning daarin ontbreekt, berust op een onjuist uitgangspunt. De Kamer overweegt dat genoemde bepaling een afspraak over de aansprakelijkheid voor eventuele gebreken behelst, die [B en C] en [D] bij het sluiten van hun koopovereenkomst hebben gemaakt. Die afspraak geldt (enkel) in de onderlinge verhouding tussen [B en C] en [D] en diende om die reden in de eerste notariële akte te worden opgenomen. Nu [D] en [A] die afspraak kennelijk niet hebben gemaakt, was er geen grond voor de notaris om deze ook in de tweede leveringsakte op te nemen.

Naar het oordeel van de Kamer was de notaris ook niet gehouden om klager te wijzen op de bijzondere bepaling die in de eerste leveringsakte van 1 november 2005 stond. De zorg- en informatieplicht van de notaris gaat in het algemeen niet zover dat hij partijen moet wijzen op verbintenisrechtelijke afspraken die voorgaande eigenaren met elkaar hebben gemaakt. Met name niet indien de notaris - zoals in dit geval - pas na het sluiten van de koopovereenkomst bij de transactie wordt betrokken, en hij slechts opdracht heeft om de leveringsakte op te stellen en de woning te transporteren.

Nu niet is gebleken dat de notaris niet aan zijn informatie- en zorgplicht heeft voldaan, zal de Kamer deze klacht van klager ongegrond verklaren.

5.4 De klacht van klager dat de notaris niet onpartijdig heeft gehandeld brengt de Kamer tot het volgende oordeel. Uit de omstandigheid dat in de akte van levering aan klager de bijzondere bepaling uit de eerste leveringsakte van 1 november 2005 niet is opgenomen, blijkt naar het oordeel van de Kamer geen partijdigheid van de notaris.

De Kamer verwijst voor dit oordeel naar hetgeen hiervoor onder 5.3 is overwogen.

Ook ziet de Kamer in de brief van 28 november 2007 van de notaris geen grond voor partijdigheid van de notaris. De Kamer overweegt dat uit de brief – anders dan door klager gesteld – niet blijkt dat de notaris deze heeft geschreven 'ten gunste' van [A]. De brief heeft naar het oordeel van de Kamer geen bredere strekking dan klager deelgenoot te maken van hetgeen tussen [A] en de notaris besproken is.

Voorts is de Kamer van oordeel dat ook uit de domiciliekeuze van [A] op het kantoor van de notaris niet blijkt van partijdigheid van de zijde van de notaris. Zij wijst erop dat klager en [A] in artikel 13 van de door de makelaar opgestelde koopovereenkomst hebben bepaald dat zij beiden domicilie kiezen ten kantore van de notaris. De Kamer

overweegt dat de domiciliekeuze geldt tot en met de levering van de woning en eveneens voor daaruit voortvloeiende zaken, en dat deze niet ongebruikelijk is.  
Gelet op het voorgaande zal de Kamer de klacht van klager over partijdigheid van de notaris eveneens ongegrond verklaren.

K.v.T.-klachtnr. 9/2010  
4e blad

## BESLISSING

De Kamer van Toezicht verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen te Assen door mr. P.J. Duinkerken, voorzitter, mrs. M.E. van Rossum, H.A. Bongers-Kuipers, J.F.H. de Jong Posthumus en J.H.F. Wilmink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.J.C. ten Hoopen, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 22 maart 2011 door mr. M.E. van Rossum.

mr. M.J.C. ten Hoopen

mr. M.E. van Rossum

**Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.**