

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 09-2011

### KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:  
Datum uitspraak:  
09-2011  
15 december 2011

#### UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

**A**,  
wonende te B,  
hierna te noemen: klager,  
procederende in persoon,

tegen

**mr. C**,  
notaris te D,  
hierna te noemen: de notaris,  
procederende in persoon.

#### PROCESVERLOOP

- 1.1 Bij brief van 29 juni 2011 heeft klager een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2 Bij brief van 17 juli 2011 heeft klager een aanvulling gegeven op zijn klaagschrift.
- 1.3 De notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 29 augustus 2011.

1.4 Bij brieven van 20 september 2011 en 7 november 2011 heeft klager gereageerd op het verweerschrift van de notaris respectievelijk zijn klacht nader onderbouwd.

1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 28 november 2011 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klager is verschenen. De notaris is, in het bijzijn van

mr. E, kandidaat-notaris ten kantore van de notaris, eveneens verschenen. Van het verhandelde ter zitting zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt. Klager heeft het woord gevoerd aan de hand van een door hem aan de Kamer overgelegde pleitnotitie.

## MOTIVERING

### *Vaststaande feiten*

2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.

2.2. Klager is eigenaar van de woning aan de G-sstraat 31 te B (hierna te noemen: het perceel).

2.3 Op het perceel rust een recht van overpad (hierna te noemen: de erfdienstbaarheid) ten behoeve van het perceel aan de G-sstraat 27 te B.

2.4 In de hypotheekakte, die op 12 december 2000 ten overstaan van de notaris is gepasseerd is de volgende passage opgenomen:

"(...)

*Onderpand*

***de schuur met hooikap, thans in gebruik als woning, met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend [postcode] B, G-sstraat 27, kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens], groot acht are en vierenvijftig centiare (0.08.54.a) ; (...)***"

2.5 Op 10 december 2001 is ten overstaan van de notaris een akte van verdeling gepasseerd, waarin is opgenomen:

"(...)

**ONROERENDE ZAAK**

*Tot de ontbonden gemeenschap behoort de volgende onroerende zaak:*

***de schuur met hooikap, thans in gebruik als woning, met ondergrond, erf, tuin en verder aan- en bijbehoren, plaatselijk bekend [postcode] B, G-sstraat 27, kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens], groot acht are en vierenvijftig centiare (0.08.54.a) ; (...)***"

### *Het standpunt van klager*

3. Klager heeft in zijn klaagschrift gesteld dat hij in juni 2011 kennis heeft genomen van een door de notaris op 11 december 2001 gepasseerde akte met betrekking tot het perceel aan de G-sstraat 27 te B. Klager kan zich niet vinden in de in de akte opgenomen zinsnede "(...) *thans in gebruik als woning (...)*". Volgens klager is er in de akte ten onrechte vanuit gegaan dat sprake is van een woning, omdat het gebouwde een schuur met hooikap betreft. Voorts blijkt volgens klager uit akten, die in 1979 en 1986 zijn gepasseerd, en uit het bestemmingsplan dat op het betreffende perceel een woning niet is toegestaan. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris door het gebouwde op het perceel G-sstraat 27 te B aan te merken als woning in strijd met het recht heeft gehandeld en dat hij jegens derden een onjuiste voorstelling van zaken heeft gegeven.

Als gevolg van het handelen van de notaris is de erfdiensbaarheid die rust op het perceel van klager verzwaard.

#### *Het standpunt van de notaris*

4. De notaris heeft verweer gevoerd. Primair heeft de notaris zich op het standpunt gesteld dat klager geen partij was bij de akte van 10 december 2001, dat zijn belangen niet zijn geschonden en dat hij daarom niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Ter zitting heeft de notaris voorts aangevoerd dat de klacht na het verstrijken van de vervaltermijn als bedoeld in artikel 99, twaalfde lid, van de Wna is ingediend en dat klager daarom eveneens niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. Verder heeft de notaris aangevoerd dat tijdens het passeren van de hypotheekakte op 12 december 2000 ten aanzien van het perceel aan de G-sstraat 27 te B in opdracht van de bank is vermeld dat het gebouwde in gebruik is als woning. Voorts heeft de notaris aangevoerd dat voor de vraag of sprake is van een verzwaring van een verder niet geclausuleerde erfdiensbaarheid het feitelijk gebruik van de erfdiensbaarheid en niet een omschrijving in een notariële akte van belang is. Tot slot heeft de notaris aangevoerd dat de partijverklaringen, zoals opgenomen in de akte van verdeling, hem niet kunnen worden aangerekend.

#### *De beoordeling*

5.1 Alvorens aan de beoordeling toe te komen of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld dient de Kamer de vraag te beantwoorden of klager ontvankelijk is in zijn klacht. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

5.2 Allereerst dient beoordeeld te worden of klager belanghebbende is. Om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt moet sprake zijn van een zodanige betrokkenheid van de klager dat deze daardoor belang heeft bij een uitspraak over het handelen en/of nalaten van de notaris. Klager heeft bij brief van 17 juli 2011 aangegeven dat op zijn perceel een recht van overpad ten behoeve van het perceel aan de G-sstraat 27 te B rust en dat het door de notaris in de akte als woning aanmerken van het gebouwde op het laatstgenoemde perceel tot gevolg heeft dat de erfdiensbaarheid is verzwaard. Naar het oordeel van de Kamer blijkt uit de omstandigheid dat op het perceel van klager een erfdiensbaarheid ten gunste van het perceel aan de G-sstraat 27 te B rust de betrokkenheid van klager bij de akte. Klager dient dan ook als belanghebbende te worden aangemerkt.

5.3 Vervolgens dient beoordeeld te worden of klager nog kan worden ontvangen in zijn klacht, gelet op het tijdsverloop tussen de door de notaris opgemaakte gewraakte akte – december 2001 - en het moment waarop de klacht tegen de notaris door de Kamer is ontvangen. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

5.4 Ingevolge artikel 99, twaalfde lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen.

5.5 Het motief van de wetgever voor het opnemen van deze termijn is in de wetsgeschiedenis [Tweede Kamer II, 1996-1997, 23 706, nr. 12] als volgt verwoord: *"[...] De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij*

*elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. [...]."*

Hieruit volgt dat deze vervaltermijn een aanvang neemt zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het moment dat een klager tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is. Dit betekent dat klager niet kan worden ontvangen in zijn klacht wanneer drie jaren zijn verstreken nadat hij kennis heeft kunnen nemen van het bewuste handelen van de notaris. Van een handelen van de notaris blijkt in het algemeen op enige wijze naar buiten zoals in de vorm van een gegeven advies of in de vorm van een akte. De Kamer overweegt als volgt.

5.6 De Kamer heeft uit hetgeen klager ter zitting heeft verklaard, afgeleid dat klager eerst naar aanleiding van het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan in 2010 onder meer de akte van levering van 10 december 2001 heeft opgevraagd. Voorts heeft de Kamer uit de verklaring van klager dat na het passeren van de hypotheekakte op 12 december 2000 door een bouwbedrijf het dak van het gebouwde op het perceel G-straat 27 te B is vernieuwd en verhoogd, afgeleid dat als gevolg daarvan het aanzien van het gebouwde van een schuur in een woning is veranderd en dat dit bekend was bij klager. Naar het oordeel van de Kamer had klager reeds eind december 2000 dan wel begin januari 2001 navraag kunnen doen naar de (feitelijke) bestemming van het gebouwde door bijvoorbeeld het opvragen van de hypotheekakte en vervolgens kunnen constateren dat met betrekking tot het gebouwde in deze ten overstaan van de notaris verleden akte de gewraakte passage "(...) *thans in gebruik als woning* (...)" was vermeld. Op dat moment had klager ook redelijkerwijs bekend kunnen zijn met het handelen van de notaris.

5.7 Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de vervaltermijn voor het indienen van een klacht in ieder geval is gaan lopen vanaf eind december 2000 dan wel vanaf begin 2001. Het klaagschrift is door de Kamer op 4 juli 2011, derhalve ruim na het verstrijken van de vervaltermijn van drie jaren, ontvangen. De Kamer is, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, dan ook van oordeel dat klager niet kan worden ontvangen in zijn klacht.

5.8 Nu klager in zijn klacht niet-ontvankelijk moet worden geacht, komt de Kamer niet toe aan de vraag of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

## **DE BESLISSING**

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden:

verklaart klager niet-ontvankelijk in zijn klacht.

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. J.S. van der Kolk, voorzitter, mrs. R. Giltay, A.W. Drijver, P. Nijenhuis en N.T. Vink, (plaatsvervangend) leden, bijgestaan door mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 december 2011.

S. Ambachtsheer

J.S. van der Kolk

De beslissing is verzonden op

**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.**