

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 02/12

### Kamer van Toezicht over de Notarissen en Notarissen te Rotterdam

#### Reg.nr. 02/12

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

**[klager 1],**  
wonende te [woonplaats],

en

**[klager 2]**  
wonende te [woonplaats]  
hierna te noemen klagers,

- tegen -

**[notaris],**  
notaris te [standplaats],  
hierna te noemen de notaris.

### 1. Het verloop van de procedure

#### 1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift van. 26 januari 2012 met bijlagen;
- het verweerschrift van 15 maart 2012 met bijlagen;
- een brief van de advocaat van klagers van 1 juni 2012;
- een brief van de notaris van 5 juni 2012; en
- een mailbericht van de advocaat van klagers van 6 juni 2012.

#### 1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 14 juni 2012. Daarbij zijn klagers, samen met hun advocaat, mr. G.L. Maaldrink, alsmede de notaris, samen met zijn advocaten mrs. S.P.J.F. Zwanen en A.H. Vermeulen verschenen. Klagers en hun advocaat en de notaris en zijn advocaten

hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht. De advocaten hebben tevens pleitaantekeningen overgelegd.

## **2. De feiten**

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

### **2.1**

Klagers zijn in 2000 eigenaar geworden van een woning aan [adres 1]. De notaris is woonachtig in het naastgelegen perceel, [adres 2].

### **2.2**

Bij brief van 12 november 2007 heeft de notaris klagers geïnformeerd over een voorgenomen bouwplan met betrekking tot zijn woning. In deze brief schrijft de notaris onder meer: *“let op de tekeningen zijn slechts een “massastudie” en zeggen nog niets over de uitvoering”*.

### **2.3**

Medio 2009 heeft de notaris in verband met de voorgenomen verbouwing van zijn woning een bouwvergunning aangevraagd.

### **2.4**

In november 2009 is de bouwvergunning verleend. Klagers hebben tegen deze bouwvergunning geen bezwaar gemaakt.

### **2.5**

Op 9 februari 2010 is de notaris gestart met de bouwwerkzaamheden.

### **2.6**

In een tussen partijen gevoerde civiele procedure voor de rechtbank Rotterdam heeft de rechtbank in een tussenvonnis geoordeeld *“dat (notaris) door aan (klagers) geen mededeling te doen van zijn werkelijke bouwplannen heeft gehandeld in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt”*.

## **3. De klacht**

### **3.1**

Klagers verwijten de notaris dat hij zijn positie als notaris op meerdere punten heeft misbruikt, hen heeft misleid en zich niet heeft gedragen als een behoorlijk notaris betaamt.

### **3.2**

De notaris is de enige adviseur voor notariële zaken van [naam gemeente en naam gemeentelijke dienst] bij de uitgifte van de grond. De notaris heeft op slinkse wijze en middels misleiding van zijn bureaus een bouwvergunning verkregen naar aanleiding van een wijziging in het bestemmingplan in 2005, welke niet bij klagers en anderen omwonenden bekend was. De notaris heeft hierbij misbruik gemaakt van zijn ambt, omdat het doorvoeren van een dergelijke wijziging in het bestemmingplan voor normale burgers niet mogelijk is.

### 3.3

Daarnaast heeft de notaris klagers bedrogen met het tonen van valse bouwtekeningen. Verder heeft hij in een later stadium geen mededeling gedaan over zijn werkelijke bouwplannen. Indien klagers zouden zijn geïnformeerd over de werkelijke bouwplannen van de notaris, zouden zij daartegen - met succes - bezwaar hebben gemaakt. Van een notaris mag verwacht worden dat hij (ook) privé niet op een dergelijke wijze handelt. De notaris heeft hiermee gehandeld in strijd met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, en in zoverre is het handelen van de notaris onrechtmatig.

### 3.4

Klagers wijzen er op dat zij ontvankelijk zijn in hun beklag nu enig handelen of nalaten van een notaris, ook buiten de directe uitoefening van zijn ambt, tuchtrechtelijk getoetst kan worden. Verwezen wordt naar enkele uitspraken waarbij de notaris handelde als privépersoon en daarvoor tuchtrechtelijk verantwoordelijk werd gehouden.

## 4. Standpunt van de notaris

### 4.1

De notaris stelt dat hij gehandeld heeft als privépersoon en dat zijn handelen zijn hoedanigheid en/of functioneren als notaris niet raakt, zodat de klacht niet behandeld zou moeten worden door de Kamer.

### 4.2

Indien de Kamer van oordeel is dat zij de klacht wel in behandeling kan nemen brengt de notaris naar voren dat niet is gebleken dat hij in strijd heeft gehandeld met hetgeen hij als een goed notaris behoort te doen of na te laten. Door zijn gedragingen is het vertrouwen in het notariaat niet geschaad.

### 4.3

Een bestemmingsplan heeft een beperkte werkingsduur van 10 jaar. De gemeenteraad heeft in 2005 het bestemmingsplan vastgesteld. Door dit bestemmingsplan was het mogelijk de woning uit te breiden. Klagers hebben overigens geen bezwaar aangetekend tegen het op 23 september 2005 onherroepelijk geworden bestemmingsplan.

### 4.4

In 2007 heeft de notaris klagers geïnformeerd over zijn voornemen de woning te vergroten. In de brief van 12 november 2007 heeft hij uitdrukkelijk aangegeven: *"Let op, de tekeningen zijn slechts een 'massastudie' en zeggen nog niets over de uitvoering"*. Daarna is incidenteel kort contact geweest tussen klager en de notaris, waarbij klagers nooit hebben aangegeven het vergroten van de woning van de notaris niet plezierig te vinden.

De notaris heeft klagers te kennen gegeven dat het uiteindelijke bouwplan wel wat anders zou worden dan de getoonde massastudie en heeft ook aangegeven dat het een moeizaam ontwerpproces betrof. In de winter van 2008/2009 heeft de notaris laten weten dat de uitbouw erg duur was uitgevallen en dat hij daarom bleef nadenken over de precieze inhoud van de uitbreiding.

#### **4.5**

Medio 2009 heeft de notaris een bouwvergunning laten aanvragen door zijn architect en deze heeft hij bij besluit van 23 november 2009 verkregen. Klagers hebben overigens geen (formeel) bezwaar gemaakt tegen de verleende vergunning c.q. hebben in dat verband geen rechtsmaatregelen genomen.

#### **4.6**

In januari 2010 is aan klagers aangekondigd dat er een opname van hun woning zou plaatsvinden en in februari 2010 is met de voorbereidende werkzaamheden gestart.

#### **4.7**

De Rechtbank heeft weliswaar geoordeeld dat de notaris klagers had moeten informeren, en dat het nalaten daarvan in beginsel onrechtmatig was, maar zij heeft vervolgens geoordeeld dat dit niet leidde tot aansprakelijkheid uit hoofde van onrechtmatige daad. Hoewel deze redenering over de onrechtmatigheid niet (juridisch) zuiver is, doet dit niets af aan het gegeven dat ondanks bezwaren van klagers de bouwvergunning wel zou zijn verleend. Het handelen kan hem dan ook niet in de hoedanigheid van notaris worden aangerekend. Van enige schending van een norm is eveneens geen sprake, nu het al dan niet op de hoogte houden van klagers nooit van invloed zou zijn geweest op de besluitvorming van de gemeente, zodat niet kan worden gesteld dat de notaris daarmee een norm heeft geschonden. Daarbij komt dat op de notaris jegens klagers geen informatieplicht rust, ook niet na de brief van 2007.

### **5. De beoordeling**

#### **5.1**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

#### **5.2**

De Kamer stelt voorop dat de notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk kan zijn voor het type handelen in privé dat voldoende verband houdt met zijn hoedanigheid van notaris in relatie tot het daarbij passende gedragsniveau zonder dat het handelen op zichzelf een notaris vereist.

#### **5.3**

Vast staat dat de notaris in onderhavige aangelegenheid gehandeld heeft als privépersoon en op reguliere wijze een bouwvergunning heeft aangevraagd en verkregen. Er is geen sprake geweest van enige bijzondere rechtsverhouding tussen klagers en de notaris anders dan dat zij burens van elkaar zijn, waaraan de wet bepaalde gevolgen verbindt. Er is geen sprake van enige contractuele verhouding tussen hen.

Van het gestelde misbruik van zijn positie als adviseur van de gemeente is in het geheel niets gebleken. Voorts is niet gebleken dat de notaris een plicht had klagers te informeren omtrent de aanvraag voor de bouwvergunning. Onder deze omstandigheden concludeert

de Kamer dat het hier betreft een kwestie van goed nabuurschap en de gedragingen van de notaris in dat verband te ver verwijderd staan van zijn hoedanigheid van notaris om zich hiervoor tuchtrechtelijk te moeten verantwoorden. De klacht is daarmee niet-ontvankelijk.

## **6. De beslissing**

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

**verklaart** de klacht niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, E.F.A. van Buitenen, R. van der Galiën, E.M. Bijster en W.F.O. Stricker, in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secretaris, E.J. van Beuzekom

Uitgesproken ter openbare vergadering op 13 september 2012.

De plaatsvervangend secretaris,  
E.J. van Beuzekom

De plaatsvervangend voorzitter,  
mr. A.F.L. Geerdes