

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 12/09

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen 'sGravenhage

Beslissing d.d. 22 augustus 2012 inzake de klacht onder nummer **12-09** van:

[Klager 1],

en

[Klager 2],

hierna ook te noemen: klagers,

tegen

[Notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 6 maart 2012,
- het antwoord van de notaris,
- de repliek van klagers,
- de dupliek van de notaris, met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 juni 2012. Daarbij waren klagers en de notaris aanwezig. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan in afschrift gehecht de op de zitting overgelegde pleitaantekeningen van klagers en de notaris.

De feiten

Klagers zijn eigenaar van het perceel [...] (hierna te noemen: perceel 1). Klagers hebben de eigendom van dit perceel verkregen bij akte van levering, verleden op 1 februari 2006 door mr. X, notaris te [vestigingsplaats]. In deze akte zijn geen erfdienstbaarheden of kettingbedingen opgenomen.

Op 31 december 2010 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd, waarbij de heer [M] (hierna te noemen: [M]) de eigendom heeft verkregen van het perceel [...] (hierna te noemen: perceel 2).

In deze akte van levering is de volgende bepaling opgenomen:

KETTINGBEDING

In de bedrijfsruimte is een “vluchtdeur” aanwezig. Deze deur komt uit op een terrein, eigendom van de bureu. Er is geen enkel recht tot betreden van dit terrein, anders dan in geval van nood. Openen van deze deur – zelfs alleen maar voor ventilatie – is uitdrukkelijk niet toegestaan. Deze deur mag uitsluitend in noodgevallen worden geopend. Indien onderhoud aan deze deur gepleegd moet worden, dan dient dit te geschieden in en na overleg met de bureu.

De koper verbindt zich jegens de verkoper die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor vermelde beding, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, aan de nieuwe eigenaar ten behoeve van de verkoper op te leggen en ten behoeve van deze aan te nemen”.

De erfgrens tussen perceel 1 en perceel 2 wordt gevormd door een muur. In deze muur bevindt zich een deur, die tot nooduitgang dient voor perceel 2, uitkomend op de tuin van perceel 1. De bestemming van perceel 2 is wonen met bedrijvigheid.

De klacht en het verweer van de notaris

Klagers verwijten de notaris dat hij nooit contact met hen heeft opgenomen voor het vestigen van het kettingbeding in de akte van levering van 31 december 2010. Zij hebben nooit toestemming gegeven voor de vestiging van het kettingbeding. De notaris heeft onvoldoende onderzoek verricht. Klagers zijn ook geen partij geweest in de akte van levering, waarbij het kettingbeding is gevestigd. Klagers hadden met de vorige eigenaar de heer [O] (hierna te noemen: [O]) afgesproken, dat hij alleen in noodgevallen de deur mocht openen, aangezien hij onder andere laswerkzaamheden verrichtte in de bedrijfsruimte. Nu [O] er niet meer woont, zouden klagers graag de deur dicht willen hebben voor het plaatsen van een schuur of een kast. Klagers willen niet dat [M] onder voorwaarden hun afgesloten tuin, die geen toegang geeft tot de openbare weg, betreedt. Klagers hebben, op advies van de notaris, ter voorkoming van het eventueel ontstaan van een erfdienstbaarheid door verjaring, de verjaringstermijn gestuit door het sturen van een aangetekende brief op 28 december 2011 aan [M], waarvan een akte van depot is opgemaakt met het verzoek aan de notaris tot inschrijving hiervan in het kadaster.

De notaris heeft ten verweer het volgende aangevoerd.

De notaris heeft navraag gedaan bij een vorige eigenaar, te weten de heer [P] (hierna te noemen: [P]). [P] heeft perceel 1 in 1975 verkregen van de heer van [Z], die zelf eigenaar bleef van perceel 2. In 1975 heeft [Z] op de erfgrens tussen perceel 1 en perceel 2 een muur gebouwd met op last van de brandweer een vluchtdeur naar perceel 1 er in. [P] heeft destijds geen bezwaar gemaakt, aangezien de deur uitsluitend als nooduitgang voor perceel 2 werd gebruikt.

Ten tijde van de koop heeft [P] klagers desgevraagd uitgebreid geïnformeerd over de deur. Voor de overdracht van [P] aan klagers, hebben klagers zich door een ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht laten informeren over de deur. Deze ambtenaar concludeerde dat er geen sprake was van een officiële vluchtdeur, terwijl de brandweer destijds wel een vluchtdeur had geëist. Volgens de notaris is het derhalve onbegrijpelijk dat klagers hun onderzoeksplicht laten eindigen bij deze ambtenaar van Bouw- en Woningtoezicht en dat zij niets in de akte van levering over deze deur hebben laten opnemen.

De notaris heeft verder aangevoerd dat de bepaling zoals opgenomen in de akte van levering d.d. 31 december 2010 een afspraak is tussen [O] en [M], die zij bij het sluiten van de koopovereenkomst hebben gemaakt, en geldt in hun onderlinge verhouding. Als notaris is hij pas betrokken geraakt na het sluiten van de koopovereenkomst. In artikel 20 van de koopakte was het volgende opgenomen:

“20. Erfdienstbaarheid van vluchtweg

In de bedrijfsruimte is een “vluchtdeur” aanwezig. Deze deur komt uit op een terrein, eigendom van de bureu. Er is geen enkel recht tot betreden van dit terrein, anders dan in geval van nood. Openen van deze deur – zelfs alleen maar voor ventilatie – is uitdrukkelijk niet toegestaan. Deze deur mag uitsluitend in noodgevallen worden geopend. Indien onderhoud aan deze deur gepleegd moet worden, dan dient dit te geschieden in en na overleg met de bureu.

Notaris zal bij eigendomsoverdracht deze beperking als kettingbeding opnemen in de akte van levering.”

Vervolgens heeft de notaris het genoemde kettingbeding opgenomen in de akte van levering van 31 december 2010.

Onder bijzondere omstandigheden heeft een notaris jegens derden een informatieplicht, zoals in het geval dat een notaris wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het opmaken van een akte houdende een rechtshandeling, waardoor een recht van een derde wordt geschonden. Volgens de notaris was het de bedoeling van [O] om het reeds bestaande vormloze recht, op de minst bezwarende wijze, schriftelijk vorm te geven onder gehoudenheid voor koper, dit ook zijn opvolger in de eigendom op te leggen. Door het opnemen van bovengenoemde tekst, is de notaris van mening dat hij het recht van klagers niet heeft geschonden. De deur bevond zich reeds 36 jaar in de muur en het verbaast de notaris dat klagers niets over de deur in hun akte van levering hebben opgenomen. De notaris heeft aan klagers voorgelegd dat zij de rechter kunnen verzoeken, bij gebrek aan redelijk belang, het recht van nooduitgang op te heffen. De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wet op het notarisambt (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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. Het kettingbeding moet worden gezien als een afspraak tussen koper en verkoper. In het kettingbeding in de akte van levering van 31 december 2010 staat de volgende zin vermeld: *“Er is geen enkel recht tot betreden van dit terrein, anders dan in geval van nood.”* Deze beperking van het gebruik van de deur is door de verkoper ([O]) opgelegd aan de koper ([M]). [O] heeft wellicht de rechten van klagers willen beschermen door het opnemen van een dergelijke bepaling. Door het opnemen van het kettingbeding in de akte van levering is de rechtspositie van klagers niet gewijzigd. De notaris heeft door het opnemen van het kettingbeding geen nieuw recht gecreëerd, maar juist de bestaande situatie vastgelegd.

Derhalve is de klacht ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. P.A. Koppen, voorzitter, O. van der Burg, R. van der Galiën, J. Smal en P.H.B. Gorsira en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 22 augustus 2012.