

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2014/86

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2014/86

Beslissing van de Kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

De heer [A],  
wonende te [...],  
klager,  
gemachtigde: [...], oud-notaris,

tegen

mr. [B],  
notaris te [...].

Partijen zullen verder als 'klager' en 'de notaris' worden aangeduid.

#### 1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief van klager van 30 juni 2014, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen van de notaris van 21 juli 2014;
- de aantekeningen van het gesprek dat de voorzitter van de kamer voor het notariaat Arnhem-Leeuwarden mevrouw mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen met klager en de notaris heeft gevoerd op 26 augustus 2014;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 28 januari 2015, waarbij zijn verschenen klager, vergezeld door zijn gemachtigde en de notaris.

#### 2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klager en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken en de behandeling ter zitting, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Op 15 mei 2014 heeft beleggingsmaatschappij [C] B.V. te [...] aan klager en zijn echtgenote mevrouw [D] een recreatiewoning in het vakantiepark [...] te [...] verkocht. In de koopovereenkomst was opgenomen dat de levering op 21 mei 2014 zou plaatsvinden.

De oorspronkelijke eigenaar van het vakantiepark was failliet verklaard. Het bod dat klager tijdens de veiling op de recreatiewoning had gedaan, was door de curator afgewezen. Het gehele vakantiepark is verkocht aan [C]. Op 21 mei 2014 zouden alle woningen aan [C] geleverd worden, waarna de recreatiewoning op dezelfde dag aan klager in eigendom geleverd zou worden. Beide leveringen zouden door de notaris worden verzorgd.

2.3 Op 16 mei 2014 heeft de notaris de koopovereenkomst tussen [C] en klager ontvangen. Op 19 mei 2014 's avonds heeft de notaris per e-mail de concept-leveringsakte naar klager gezonden. In deze conceptakte is ten aanzien van kettingbedingen/verplichtingen verwezen naar de bepalingen in de twee voorgaande leveringsakten van 2 augustus 1993 en 9 november 1993. Deze twee akten zijn niet als bijlagen bij de e-mail gevoegd.

2.4 Op 21 mei 2014 is de akte van levering door de notaris gepasseerd. Toen klager het eigendomsbewijs, met daaraan gehecht de twee voorgaande aankoop-titels, kreeg toegezonden, bleek hem dat in de leveringsakte van 9 november 1993 een kettingbeding was opgenomen betreffende de verschuldigdheid van parklasten.

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

De klacht van klager valt in twee onderdelen uiteen.

Klachtonderdeel 1: te weinig tijd

Klager verwijt de notaris dat hij klager te weinig tijd heeft gegund tussen het toezenden van het ontwerp van de leveringsakte en het transport. Tussen het tijdstip van toezending van het concept en het transport zit nog geen 48 uur. Dat is te krap om het ontwerp goed te kunnen bestuderen.

Klachtonderdeel 2: onderzoeksplicht kettingbeding

De notaris heeft ten onrechte de twee voorgaande leveringsakten niet met de conceptakte meegezonden en ook tijdens het passeren heeft de notaris verzuimd klager erop te wijzen dat de leveringsakte van 9 november 1993 een kettingbeding inzake parklasten bevatte.

Tijdens de passeerafspraak heeft klager nog wel ter sprake gebracht dat er volgens hem geen erfdiensbaarheden dan wel kettingbedingen zouden gelden, maar daarop heeft de notaris niet gereageerd. Klager was in de veronderstelling dat hij geen parklasten hoefde te betalen omdat hij met de verkoper een koopsom had afgesproken waarin verdisconteerd was dat hij geen parklasten zou hoeven te betalen.

#### **4. Het verweer van de notaris**

4.1 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel heeft de notaris aangevoerd dat het niet zijn keuze was om op een dermate korte termijn de levering te laten plaatsvinden. Blijkens de koopovereenkomst was het de wens van partijen dat binnen een week na ondertekening van de koopovereenkomst de recreatiewoning geleverd zou worden.

4.2 Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel heeft de notaris erop gewezen dat klager eenvoudig de in de conceptakte vermelde twee eerdere leveringsakten bij de notaris had kunnen opvragen. Deze akten waren wel op kantoor aanwezig, maar alleen niet per e-mail meegezonden met de conceptleveringsakte. Bovendien heeft een bevriende notaris met klager meegekeken naar de conceptakte. Verder had klager eerder een bod op de woning uitgebracht tijdens een veiling, waarbij de bijzondere bepalingen/kettingbedingen en erfdienstbaarheden op de veilingwebsite waren gepubliceerd. Klager had derhalve op diverse manieren kennis kunnen nemen van al dan niet van toepassing zijnde kettingbedingen.

De notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht aangevoerd dat voorafgaand aan het passeren uitgebreid is gesproken over eventuele verschuldigdheid van parklasten. Hij heeft klager erop gewezen dat hij niet wist of parklasten verschuldigd waren en voorgesteld om de levering uit te stellen zodat dit alsnog kon worden uitgezocht. Het was echter de keuze van klager om hiervan af te zien.

#### **5. De beoordeling van de klacht**

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-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 notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-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. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

Klachtonderdeel 1: te weinig tijd

5.2 De kamer is met de notaris van oordeel dat de notaris niet kan worden verweten dat de termijn tussen de koopovereenkomst en het transport erg kort was. Klager is bij het sluiten van de koopovereenkomst akkoord gegaan met levering binnen een week na ondertekening van de koopovereenkomst. Verder is de notaris niet betrokken geweest bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft klager bovendien erkend dat hij graag zo snel mogelijk de recreatiewoning in zijn bezit wilde hebben. De notaris is naar het oordeel van de kamer voldoende voortvarend te werk gegaan nadat hij de opdracht had ontvangen. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Klachtonderdeel 2: onderzoeksplicht kettingbeding

5.3 Met betrekking tot het tweede klachtonderdeel is de kamer van oordeel dat - los van hetgeen klager had kunnen doen om duidelijkheid te krijgen over het bestaan van een kettingbeding - het op de weg van de notaris had gelegen om klager te wijzen op het bestaan van een kettingbeding en te onderzoeken of daaruit voor klager een verplichting tot betaling van parklasten voortvloeide. Het feit dat klager ook actie had kunnen ondernemen, ontslaat de notaris derhalve niet van zijn verplichting in dezen.

Indien tijdens de passeerafspraak nog geen duidelijkheid blijkt te bestaan over het al dan niet verschuldigd zijn van parklasten, dient de notaris voor te stellen de levering uit te stellen om alsnog helderheid te verkrijgen. De notaris heeft ook aangevoerd dat hij een dergelijk voorstel aan klager heeft gedaan, maar hij heeft dit pas aangevoerd tijdens de mondelinge behandeling van de klacht. In zijn schriftelijke verweer heeft hij hier geen melding van gemaakt en ook uit het verslag van het gesprek dat voorzitter van de kamer mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen met klager en de notaris heeft gevoerd blijkt niet dat hij een dergelijk voorstel tot uitstel heeft gedaan. Nu klager tijdens de mondelinge behandeling van de klacht bovendien met klem heeft ontkend dat door de notaris is voorgesteld de levering uit te stellen, is het voor de kamer niet aannemelijk geworden dat de notaris daadwerkelijk aan klager heeft aangeboden om de levering uit te stellen dan wel dat hij dit aanbod voldoende nadrukkelijk onder de aandacht van klager heeft gebracht.

Onder deze omstandigheden had de notaris naar het oordeel van de kamer niet tot het passeren van de transportakte mogen overgaan.

5.4 Het tweede klachtonderdeel is derhalve terecht voorgesteld.

De Kamer is van oordeel dat de mate van onzorgvuldigheid de maatregel van waarschuwing rechtvaardigt.

## **6. De beslissing**

De Kamer voor het notariaat

verklaart het tweede klachtonderdeel gegrond;

legt de maatregel van waarschuwing op;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. R.J. Jue, voorzitter, mrs. C.J. Hofman-Wels, V. Oostra, K.H.H.J. Kuhlmann en D.E.M.J. Eggels, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken op 9 maart 2015.

De secretaris

De voorzitter