

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL RK 16-144 en KL RK 16-145

Kenmerk: C/05/312901 / KL RK 16-144 en C/05/312902 / KL RK 16-145

### beslissing van de kamer voor het notariaat van

op de klachten van

**1. [Y],**  
wonende te [...],  
klaagster,  
gemachtigde: [Z],

en

**2. [Z],**  
wonende te [...],  
klager,  
gemachtigde: [Y,

tegen

**mr. [...],**  
notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster, klager en de notaris genoemd.

### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht van klaagster, met bijlagen, van 5 december 2016;
- de e-mail, met bijlage, van klaagster van 9 december 2016;
- de klacht van klager, met bijlagen, van 9 december 2016;
- de e-mail van 12 december 2016 van de secretaris van de kamer voor het notariaat en het antwoord daarop van klaagster bij e-mail van 12 december 2016 en e-mail, met bijlage, van 13 december 2016;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, van 6 januari 2017.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 17 februari 2017 behandeld, waarbij zijn verschenen klaagster en klager enerzijds en de notaris anderzijds.

## 2. De feiten

2.1 Klaagster heeft in 2012 een vakantiehuis met tuin, gelegen aan [P], [...] gekocht. De akte van levering van deze vakantiewoning is op 2 mei 2012 door de notaris gepasseerd. In de akte is (onder meer) opgenomen dat 52 centiare tuingrond aan klaagster is geleverd.

2.2 De tuin van de vakantiewoning van klaagster grenst aan een perceel dat in eigendom is van de Stichting [A] (hierna: [A]). Op dit perceel worden sinds 2015 door bouwbedrijf [B] werkzaamheden verricht in het kader van een nieuwbouwproject.

2.3 Bij de bouwwerkzaamheden van [B] is een deel van de tuin van klaagster bebouwd. Vanwege deze bebouwing is door klaagster en [B] (namens [A]) op 19 oktober 2015 een ruilovereenkomst gesloten. Hierin is het volgende afgesproken: de tuingrens van [P] wordt verplaatst en het totale oppervlak van de tuingrond van klaagster van 52 centiare blijft hetzelfde of wordt groter; de vernielde planten, tegels en schutting worden gecompenseerd en binnen vier maanden na de datum van de overeenkomst moet een kadastrale meting plaatsvinden om de verandering in de grens vast te stellen en te registreren.

2.4 De akte van ruiling van registergoederen - waarin [A] vier centiare tuingrond heeft geleverd aan klaagster en klaagster drie centiare van haar tuingrond heeft geleverd aan [A] - is door de notaris gepasseerd op 27 januari 2016.

2.5 In het voorjaar van 2016 heeft een kadastrale uitmeting plaatsgevonden in aanwezigheid van klager - partner en gemachtigde van klaagster - en een vertegenwoordiger van [A]. Bij de aanwijzing van de grenzen van het perceel tuingrond van klaagster door klager en [A] bleek deze tuingrond 49 centiare groot te zijn.

2.6 Bij brief van 16 augustus 2016 heeft het Kadaster de notaris verzocht om naar aanleiding van de uitkomst van deze uitmeting de akte van ruiling van 27 januari 2016 te rectificeren, zodat de kadastrale boekhouding in overeenstemming kon worden gebracht met de uitmeting door het Kadaster.

2.7 In september 2016 heeft klager aan de notaris de opdracht gegeven om een rectificatieakte op te stellen. De notaris heeft aangegeven dat hij daarvoor bij klager het bedrag van € 500,00 in rekening zou brengen. Klager is daarmee akkoord gegaan.

2.8 Medio oktober 2016 heeft de notaris aan klaagster een concept van de rectificatieakte toegezonden.

2.9 In haar e-mail van 1 november 2016 heeft klaagster aan [B] en [A] bericht dat zij instemde met het aanbod van [A] om € 450,00 te vergoeden voor de drie centiare tuingrond die klaagster tekort komt. Klaagster heeft voorgesteld dat dit bedrag in min-

dering kon worden gebracht op de rekening die klaagster zou krijgen van Bouwbedrijf [B] voor door [B] uit te voeren verbouwwerkzaamheden in haar vakantiewoning.

2.10 De rectificatieakte is niet door klaagster ondertekend. De rekening van de notaris voor het opstellen van de conceptakte is eind november 2016 door klager voldaan.

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

31. Klagers hebben ieder afzonderlijk een klacht tegen de notaris ingediend.

#### *De klacht van klaagster*

3.2 Blijkens de e-mails van klaagster van 12 en 13 december 2016 heeft haar klacht betrekking op de ruilakte van 27 januari 2016. Zij verwijt de notaris dat hij onjuiste gegevens in de ruilakte heeft opgenomen waardoor klaagster drie centiare tuingrond is kwijtgeraakt. Dit had voorkomen kunnen worden als de notaris conform de wens van partijen een nulmeting had laten uitvoeren voordat de ruilakte werd gepasseerd. Van een rectificatieakte was dan in het geheel geen sprake geweest.

#### *De klacht van klager*

3.3 Blijkens de e-mails van klaagster van 12 en 13 december 2016 heeft de klacht van klager betrekking op de rectificatieakte. Deze klacht valt in acht onderdelen uiteen.

#### Klachtonderdeel 1

De notaris heeft op een intimiderende wijze de rectificatieakte aan de verkeerde partij, zijnde klager, verkocht.

#### Klachtonderdeel 2

De notaris heeft aan klager geadviseerd om een rectificatieakte te laten opstellen, terwijl hij later in zijn e-mail van 27 oktober 2016 heeft verklaard dat hij klager een dergelijke akte heeft afgeraden.

#### Klachtonderdeel 3

De notaris heeft verzuimd om bij zijn advies om een rectificatieakte te laten opstellen aan te geven hoeveel centiare tuingrond het verschil betrof. Hierdoor kon geen weloverwogen beslissing worden genomen.

#### Klachtonderdeel 4

De notaris heeft bij de aannemer [B] een leveringsstop bedongen om betaling door klager van zijn factuur af te dwingen. Toen klager de heer [B] in november 2016 benaderde met de vraag of hij een nieuwe keukenvloer voor de vakantiewoning wilde leveren,

kreeg klager namelijk het antwoord dat hij dan eerst de rekening van de notaris moest betalen.

#### Klachtonderdeel 5

De notaris heeft de factuur met derden besproken en tevens deze derden vertrouwelijk informatie toegezonden.

#### Klachtonderdeel 6

De notaris heeft nooit geleverde diensten in rekening gebracht. De rectificatieakte is immers niet ondertekend.

#### Klachtonderdeel 7

De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld door zich onvoldoende in het dossier te verdiepen en tevens de feiten onvoldoende te controleren.

#### Klachtonderdeel 8

Dankzij het handelen van de notaris is het vertrouwen van klager in het notariaat zwaar beschaamd.

3.4 Op het verweer van de notaris in beide klachten zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klachten, nader ingaan.

### **4. De beoordeling van de klachten**

4.1 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 handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van 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 beoordeling van de klacht van klaagster*

4.2 De kamer constateert dat de oorzaak van het opstellen van de rectificatieakte is gelegen in het feit dat de door klager en [A] aangewezen tuingrond bij de uitmeting door het Kadaster in het voorjaar 2016 een andere afmeting bleek te hebben dan is vermeld in de leveringsakte van 2 mei 2012 in samenhang met de ruilakte van 27 januari 2016. De rectificatieakte had als doel om het aantal in de ruilakte vermelde centiare tuingrond in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Van een rectificatieakte vanwege een fout van de notaris die moest worden rechtgezet, was daarmee geen sprake. De omstandigheid dat de feitelijke situatie bij de uitmeting een andere bleek te zijn dan in de akten was opgenomen, is de notaris niet aan te rekenen.

4.3 Ten aanzien van het verwijt van klaagster dat de notaris overeenkomstig de wens van partijen een nulmeting had moeten laten plaatsvinden voordat de ruilakte werd gepasseerd, overweegt de kamer als volgt. De ruilakte is door de notaris opgesteld op basis van de tussen klaagster en [B] gesloten ruilovereenkomst op 19 oktober 2016. Weliswaar wordt in de ruilovereenkomst gerept over een kadastrale meting binnen vier maanden na de overeenkomst, maar hieruit kan niet worden afgeleid dat partijen wisten dat de meting voorafgaand aan het passeren van de ruilakte zou plaatsvinden. In haar klacht heeft klaagster vermeld dat zij aan [B] heeft gevraagd om aan de notaris door te geven dat eerst een nulmeting moest worden uitgevoerd. Het is echter niet gebleken dat [B] dit verzoek aan de notaris heeft doorgegeven en evenmin dat klaagster dit zelf heeft gedaan. Niet is komen vast te staan dat de notaris in strijd met de wens van partijen de ruilakte heeft gepasseerd voordat de kadastrale meting had plaatsgevonden.

De kamer acht het voorts niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris niet uit eigen beweging een nulmeting voorafgaand aan de ondertekening van de ruilakte heeft gesuggereerd.

4.4 Voor zover klaagster in haar klacht heeft bedoeld dat de notaris vóór de akte van levering in 2012 een nulmeting had moeten laten verrichten, is de kamer met de notaris van oordeel dat een dergelijke gang van zaken ongebruikelijk is. Het is de notaris dan ook niet tuchtrechtelijk te verwijten dat geen nulmeting is uitgevoerd voorafgaand aan de akte van levering.

De klacht van klaagster zal ongegrond worden verklaard.

#### *De beoordeling van de klachten van klager*

Klachtonderdeel 1: intimiderende verkoop van rectificatieakte aan verkeerde partij

4.5 Niet is komen vast te staan dat de notaris klager in een telefoongesprek op een intimiderende wijze aan klager de rectificatieakte heeft verkocht. Klager heeft dit onderdeel van de klacht onvoldoende onderbouwd.

Het eerste klachtonderdeel is ongegrond.

Klachtonderdeel 2: rectificatieakte geadviseerd en later beweerd deze te hebben afgeraden

4.6 Ingevolge artikel 99 lid 1 Wna kan een klacht over het handelen of nalaten van een notaris door een ieder met enig redelijk belang worden ingediend. De indiening van een klacht dient wel hetzij direct, hetzij indirect verband te houden met het *eigen* belang van degene die de klacht indient.

Naar het oordeel van de kamer heeft klager geen eigen belang bij dit klachtonderdeel, nu de vakantiewoning eigendom is van zijn partner en het al dan niet opstellen van een rectificatieakte alleen haar eigendom betreft.

Klager kan derhalve niet in het tweede klachtonderdeel worden ontvangen, omdat hij niet als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Klachtonderdeel 3: niet meegedeeld hoeveel tuingrond de rectificatie betrof

4.7 Klager kan niet in het derde klachtonderdeel worden ontvangen vanwege het ontbreken van een eigen belang bij de rectificatie van de ruilakte tussen zijn vriendin en [A] (zie ook rechtsoverweging 4.6.).

Klachtonderdeel 4: bij aannemer een leveringsstop bedongen om betaling van factuur af te dwingen

4.8 De notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht erkend dat hij [B] heeft meegedeeld dat de factuur nog niet was betaald, maar hij heeft nadrukkelijk betwist dat hij bij [B] een leveringsstop heeft bedongen. De notaris heeft verklaard dat hij er niet van op de hoogte was dat de aannemer aan klager had gemeld dat hij zijn werkzaamheden in de vakantiewoning niet zou voortzetten totdat klager de factuur van de notaris had betaald.

Mede gelet op het verweer van de notaris is niet komen vast te staan dat de notaris klager via een leverancier heeft getracht onder druk te zetten om zijn factuur te betalen. Het vierde klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 5: factuur en vertrouwelijke informatie met derden gedeeld

4.9 Blijkens de e-mail van 24 november 2016 van de notaris aan [B] heeft de notaris aan [B] een kopie van de openstaande nota gezonden, met de opmerking dat de werkzaamheden zijn verricht en de kosten daarvan derhalve verschuldigd zijn, onafhankelijk van het al dan niet passeren van de akte. De notaris heeft ter verduidelijking hiervan tevens een kopie van een e-mail van klager meegezonden.

De kamer begrijpt de klacht van klager aldus, dat hij met derden [B] bedoelt. De kamer is van oordeel dat de notaris, mede gelet op de betrokkenheid van [B] bij (onder meer) de rectificatieakte, niet onzorgvuldig heeft gehandeld door [B] ervan in kennis te stellen dat klager de factuur niet had betaald, temeer nu de rectificatieakte niet meer zou worden gepasseerd. Hoewel het zonder medeweten van klager doorsturen van de toelichtende mail van klager naar [B] onnodig was, voert het, gelet op de betrokkenheid van [B] bij de uitmeting en de daarop volgende rectificatieakte naar het oordeel van de kamer te ver om dit handelen als tuchtrechtelijk verwijtbaar aan te merken. Het vijfde klachtonderdeel is ongegrond.

Klachtonderdeel 6: rectificatieakte in rekening gebracht

4.10 Het is in het notariaat gebruikelijk om verrichte werkzaamheden in rekening te brengen, ondanks dat deze niet hebben geresulteerd in een gepasseerde akte. De keuze van partijen om de akte uiteindelijk niet te tekenen, doet niet af aan het feit dat de notaris tijd heeft besteed aan het opstellen van een conceptakte. De kamer acht het dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris de gemaakte kosten in rekening heeft gebracht.

Het zesde klachtonderdeel is ongegrond.

Klachtonderdeel 7: zich onvoldoende in het dossier verdiept en onvoldoende de feiten gecontroleerd

4.11 De klacht van klager ziet op de rectificatie van de ruilakte tussen klaagster en [A]d, hetgeen betekent dat klager geen eigen belang heeft bij dit klachtonderdeel. Het zevende klachtonderdeel zal niet-ontvankelijk worden verklaard.

Klachtonderdeel 8: vertrouwen van klager in het notariaat beschaamd

4.12 Dit klachtonderdeel betreft een algemene opmerking, maar geen concreet handelen van de notaris dat door de kamer beoordeeld kan worden. Om deze reden zal het achtste klachtonderdeel niet-ontvankelijk worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

-verklaart de klacht van klaagster ongegrond;

-verklaart klager niet-ontvankelijk in de klachtonderdelen 2, 3, 7 en 8;

-verklaart de overige klachtonderdelen van de klacht van klager ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. J.G.T.M. Castrop, mr. J.T.J. Heijstek, A. Roesink-Kragt en mr. A.M.S. Kuipers leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op  
29 maart 2017.