

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/347599 KL RK 19-1

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN**

Kenmerk: C/05/347599/ KL RK 19-1

#### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

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

tegen

**[de notaris],**  
notaris te [vestigingsplaats].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de koopakte die door klager is getekend op 29 maart 2006;
- de akte van leveringen van 19 juni 2006;
- het klaagschrift met bijlagen van 30 december 2018;
- het verweerschrift van 6 februari 2019;
- het e-mailbericht van de notaris met bijlage van 23 april 2019;
- het e-mailbericht van klager van 2 mei 2019;
- het e-mailbericht van klager met bijlage van 20 oktober 2019.

1.2. Op 12 maart 2019 heeft conform het bepaalde in artikel 99 lid 12 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) een voorzittersgesprek plaatsgevonden. Dat gesprek heeft niet geleid tot intrekking van de klacht.

Vervolgens is de klachtzaak ter zitting van 30 oktober 2019 behandeld, waarbij de notaris is verschenen. Klager heeft de kamer bericht dat hij niet bij de zitting aanwezig

kan zijn maar dat hij - tijdens de zitting - telefonisch bereikbaar is voor het geven van een nadere toelichting. De kamer heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

## 2. De feiten

2.1. Klager heeft blijkens een met de heer [achternaam] (hierna te noemen: de heer A.) gesloten overeenkomst - welke overeenkomst op 29 maart 2006 door klager is getekend - aan de heer A. verkocht het landgoed [naam van het landgoed] bestaande uit een woonhuis met schuur, garage, bos, weiland en oprijlaan, plaatselijk bekend [adres van het landgoed] (hierna te noemen: de overeenkomst).

In artikel 24 van de overeenkomst staat als volgt vermeld:

*“ Verkoper zal ervoor zorgdragen dat er geen maïs geteeld zal worden op het perceel zoals aangegeven op bijgaande situatieschets”.*

2.2 De akte van levering is op 19 juni 2006 voor de notaris gepasseerd (hierna te noemen: de akte). In de akte is op pagina 7 onder “Afspraken omtrent het niet zaaien van maïs” het volgende opgenomen:

*“Ter uitvoering van het tussen [klager] en [de heer A.] overeengekomene verklaarden deze comparanten hierbij vast te leggen dat [klager] ervoor zal zorgdragen dat op de aan [klager] geleverde percelen geen maïs zal worden geteeld.”*(hierna te noemen: de bepaling in de akte).

2.3 Bij brief van 22 februari 2018 vraagt klager aan de notaris uitleg over de bepaling in de akte:

*“ (...) Graag verneem ik van u wat er volgens u met voormelde verplichting van het niet telen van de maïs gebeurt bij een verkoop en overdracht van het land.*

*Ik ben de verplichting aangegaan in de veronderstelling dat die verplichting voor mij en mijn echtgenote zou gelden zolang wij eigenaar van het land zouden zijn. Inmiddels ben ik erachter gekomen dat niet iedereen er zo over denkt. (...)”*

2.4 Bij e-mail van 29 maart 2018 heeft de notaris klager - voor zover van belang - als volgt bericht:

*“ (...) kunnen we stellen dat artikel 24 van de koopovereenkomst op dit punt niet duidelijk is.*

*Bepalend is wat partijen destijds voor ogen hadden met betrekking tot deze bepaling.*

*Een argument ten gunste van uw standpunt is dat deze bepaling niet is versterkt met een kettingbeding inhoudende dat u deze verplichting op moet leggen aan een opvolgende koper van de percelen weiland.”*

2.5 Bij brief van 21 april 2018 heeft klager de notaris geschreven, voor zover van belang:

*“(...) Mag ik uit het niet opnemen van een kettingbeding concluderen dat u, net als ik, ervan uitgaat dat het gaat om een persoonlijke verplichting van mij die vervalt bij overdracht van de grond?(...)”*

2.6 De notaris bericht klager bij e-mail van 4 juli 2018 - voor zover van belang - als volgt:

*“(...) Ik begrijp uw wens om argumenten te verkrijgen om uw standpunt kracht bij te zetten.*

*In mijn mail van 29 maart 2018 heb ik evenwel mijn woorden zorgvuldig gekozen en ik ben niet van plan mij door u te laten verleiden om een verdergaand standpunt in te nemen dan ik heb verwoord in deze email.”*

2.7 Bij brief van 13 juli 2018 heeft klager - voor zover van belang - de notaris als volgt geschreven:

*“(...) Ik stel vast dat u de bepaling niet duidelijk vindt. Die onduidelijkheid bestond uiteraard ook al bij het passeren van de akte. Dat had u moeten signaleren en mij, maar ook de koper, op die onduidelijkheid moeten wijzen. U had partijen moeten vragen wat zij bedoelden.(...)”*

2.8 Zoals tijdens het voorzittersgesprek op 12 maart 2019 was afgesproken heeft de notaris contact opgenomen met de heer A. De notaris heeft de heer A. toen gevraagd of hij bereid was om de bepaling in de akte als een persoonlijk recht te zien en of hij bereid was dit schriftelijk door de notaris te laten vastleggen. De heer A. was hiertoe niet bereid. De notaris heeft klager toen bericht dat er niet meer duidelijkheid geschapen kon worden.

2.9 Vervolgens heeft klager de kamer bij e-mail van 2 mei 2019 laten weten dat hij zijn klacht handhaaft.

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

3.1 De klacht van klager valt uiteen in de volgende onderdelen:

#### *Klachtonderdeel 1*

De notaris heeft bij het passeren van de akte nagelaten om partijen te wijzen op de onduidelijkheid van artikel 24 van de overeenkomst. De notaris had deze onduidelijkheid bij het passeren van de akte aan de orde moeten stellen en bij partijen dienen te informeren wat de bedoeling was. Door dit niet te doen heeft de notaris zijn onafhankelijke taak niet goed uitgevoerd en heeft hij zijn zorgplicht verzaakt.

#### *Klachtonderdeel 2*

De notaris was niet bereid om de bepaling in de akte als een persoonlijk recht te zien en schriftelijk vast te leggen dat hiervan sprake was.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

#### **4. De beoordeling**

4.1 Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna te noemen: de 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 verwijtbare gedragingen in de zin van artikel 93 lid 1 oplevert.

##### *Klachtonderdeel 1*

4.2 De kamer ziet aanleiding eerst de ontvankelijkheid van dit klachtonderdeel te beoordelen.

4.2.1 Ingevolge artikel 99 lid 21 Wna dient de belanghebbende zijn klacht in te dienen binnen drie jaar na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaar na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard. De beslissing tot niet-ontvankelijk verklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.2.2 Klager verwijt de notaris dat hij bij het passeren van de akte heeft nagelaten om partijen te wijzen op de onduidelijkheid van artikel 24 van de overeenkomst. Dit betekent dat vanaf de datum van passeren - te weten 19 juni 2006 - de vervaltermijn van artikel 99 lid 21 Wna is gaan lopen. Hierbij is van belang dat voor de aanvang van deze vervaltermijn de objectieve kennis van het handelen of nalaten van de notaris en niet de subjectieve kennis dat dit handelen of nalaten mogelijk tuchtrechtelijk onjuist zou kunnen zijn bepalend is. Nu het klaagschrift is ingekomen op 30 december 2018 is de termijn van drie jaar verstreken en is dit klachtonderdeel te laat ingediend. Dit betekent dat klachtonderdeel 1. niet-ontvankelijk zal worden verklaard.

##### *Klachtonderdeel 2*

4.3 Voor zover de klacht van klager tevens is gericht tegen de reactie van de notaris op zijn vragen, oordeelt de kamer als volgt.

4.3.1 Volgens de notaris is het in het notariaat een ongeschreven regel dat een notaris voorzichtig moet zijn met het geven van uitleg van bepalingen in zijn "eigen akte". Hij

is daarom in zijn antwoorden naar klager terughoudend te werk gegaan. Toch heeft hij in zijn e-mail van 29 maart 2018 aan klager aangegeven in welke richting gedacht kan worden. Door aan te geven dat er geen kettingbeding gevestigd is met de verplichting om de bepaling in de akte op te leggen aan de opvolgende koper, is een persoonlijk recht de meest waarschijnlijke uitkomst.

4.3.2 Gezien de inhoud van de akte en de overeenkomst die daaraan ten grondslag ligt, kon de notaris naar het oordeel van de kamer aan klager niet meer berichten dan hij heeft gedaan. Daarnaast heeft de notaris de heer A. benaderd met de vraag of deze bereid was om de bepaling in de akte als een persoonlijk recht te zien en of hij bereid was dit schriftelijk door de notaris te laten vastleggen. Dat de heer A. hiertoe niet bereid was, is niet aan de notaris te wijten. Dit betekent dat de notaris niet onzorgvuldig heeft gehandeld en dit klachtonderdeel daarom ongegrond verklaard zal worden.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart klachtonderdeel 1. niet-ontvankelijk;
- verklaart klachtonderdeel 2. ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp en mr. E.R. Koers, leden, in tegenwoordigheid van mr. B.H. Holshof, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 9 december 2019

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

