

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/363178 KL RK 19-161

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/363178 / KL RK 19-161

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

op de klacht van

**1) [K.]**,  
wonende te [...],  
gemachtigde: mr. P.C.J. Twaalfhoven,  
advocaat,

**2) de besloten vennootschap [H.] B.V.**,  
gevestigd te [...],  
gemachtigde: mr. P.C.J. Twaalfhoven,  
advocaat,

tegen

**[N.]**,  
notaris te Woerden,  
gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers, danwel [H.] B.V. en of [K.] enerzijds en de notaris anderzijds genoemd.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen van 5 december 2019
- het verweer van de notaris met bijlagen van 24 februari 2020
- de dupliek van klagers met bijlagen van 8 april 2020
- de repliek van de notaris met bijlagen van 1 mei 2020

1.2 De klachtzaak stond voor mondelinge behandeling gepland op 25 maart 2020. In verband met de maatregelen rondom het corona-virus is deze zitting geannuleerd. Vervolgens is met goedvinden van klagers en de notaris gekozen deze zaak verder schriftelijk te behandelen. Klagers en de notaris zijn in de gelegenheid gesteld door repliek en dupliek over en weer een nadere schriftelijke reactie in te dienen.

## 2. De feiten

2.1 In juli en augustus 2010 heeft [H.] B.V. de bedrijfsunits 13 en 13A en vervolgens 13B en 13 C aan de [...] aangekocht. De akte van levering werd in beide gevallen gepasseerd bij het kantoor van de notaris.

2.2 Nadat [H.] B.V. eigenaar van de onder 2.1 genoemde units is geworden, zijn deze verbouwd en is een bouwkundige scheiding aangebracht waarbij bedrijfsunit 13D is ontstaan. Ondanks deze bouwkundige scheiding bleef bedrijfsunit 13D onder dezelfde kadastrale aanduiding vallen als bedrijfsunit 13A.

2.3 In november 2010 heeft [H.] B.V. bedrijfsunit 13 B verkocht en in eigendom overgedragen aan [V]. Eveneens in november 2010 heeft [H.] B.V. bedrijfsunit 13 C verkocht en in eigendom overgedragen aan [W].

2.4 In december 2011 heeft [H.] B.V. bedrijfsunit 13 verkocht en in eigendom overgedragen aan [V].

2.5 De onder 2.3 en 2.4 genoemde transacties zijn begeleid door het kantoor van de notaris (koopovereenkomsten opgesteld, financiële afwikkeling verzorgd, akten van levering gepasseerd, hypotheek doorgehaald).

2.6 [H.] B.V. bleef tot eind 2016 eigenaar van bedrijfsunit 13A en 13D en verhuurde deze. Toen het einde van deze huurovereenkomsten in zicht kwam heeft [K.] [V.] benaderd met de vraag of hij wellicht belangstelling had voor het/de desbetreffende bedrijfspand(en). Dit bleek het geval. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden maar voor deze transactie geen schriftelijke koopovereenkomst opgesteld. Op verzoek van (de partner van van) van [V.] heeft de notaris een concept-leveringsakte opgesteld en op 8 december 2016 aan partijen toegestuurd.

2.7 Op 14 december 2016 is door de bank een royementsvolmacht afgegeven waarin onder meer is bepaald:

“..hierbij onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van [N.] te [...] om vóór en namens ondergetekende(n):

a) bij notariële akte gedeeltelijk afstand te doen van het hypotheekrecht uitsluitend voor zover gevestigd op:

Kadastrale gemeente : [...]

Sectie : [...]

Nummer : [...]

Plaatselijk bekend : [...].

2.8 De leveringsakte is gepasseerd op 19 december 2016. Daarin (evenals in het concept van 8 december 2016, dat partijen van te voren hebben ontvangen) is het object van levering omschreven als "(...) [...] 13A en 13D, kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...] nummer [...] (...)".

2.9 [H.] B.V heeft een civiele procedure gevoerd tegen [V.] en zich daarin (onder meer) op het standpunt gesteld dat de koopovereenkomst met [V.] niet de overdracht van bedrijfsunit 13A betrof. [V.] daarentegen stelt zich in deze procedure op het standpunt dat de overdracht van bedrijfsunit 13A wel deel uitmaakt van de met [H.] B.V gemaakte afspraken. De rechtbank Midden-Nederland heeft bij vonnis van 20 maart 2019 (hierna: het vonnis van 20 maart 2019) de vorderingen van [H.] B.V. in deze procedure afgewezen. [H.] B.V. heeft tegen dit vonnis hoger beroep ingesteld.

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

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij zijn werkzaamheden rondom de levering van de bedrijfsunit 13D onzorgvuldig heeft verricht. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen.

- 1) Klagers verwijten de notaris de akte van levering te hebben gepasseerd zonder voldoende onderzoek te doen naar de rechtstoestand van het in de leveringsakte beschreven registergoed.
- 2) Klagers verwijten de notaris dat hij een onjuiste leveringsakte heeft gepasseerd die afwijkt van de opdracht en niet beantwoordt aan de koopovereenkomst.
- 3) Klagers verwijten de notaris doorhaling van het recht van hypotheek dat op het kadastrale perceel 13D en 13A rustte, terwijl de royementsvolmacht uitsluitend zag op de hypotheek verstrekt ten behoeve van bedrijfsunit 13D.
- 4) Klagers verwijten de notaris dat hij geen verklaring heeft afgelegd over de inhoud van de hem verstrekte opdracht en/of de wijze waarop de notaris deze opdracht heeft opgevat.
- 5) Klagers verwijten de notaris dat hij het notarieel dossier over deze zaak niet aan klager ter beschikking heeft gesteld en/of heeft willen laten inzien.
- 6) Klagers verwijten de notaris niet tijdig en/of voldoende adequaat te reageren op de informatieverzoeken van/namens klager.

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**

4.1.1 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.

4.1.2 Deze norm wordt onder meer ingevuld door artikel 17 lid 1 Wna waarin wordt bepaald dat de notaris zijn ambt uitoefent in onafhankelijkheid en de belangen behartigt van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen.

4.2 De kamer is van oordeel dat de notaris in deze zaak in een aantal opzichten tucht-rechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Ter toelichting het volgende.

#### 4.2.1 *Klachtonderdeel 1) Onvoldoende onderzoek*

Klagers verwijten de notaris de akte van levering te hebben gepasseerd zonder voldoende onderzoek te doen naar de rechtstoestand van het in de leveringsakte beschreven registergoed.

Deze klacht is naar het oordeel van de kamer gegrond. Het had op de weg van de notaris gelegen actief onderzoek te doen naar de aard en omvang van het volgens partijen door hem over te dragen registergoed.

De notaris stelt namelijk dat bij de voorbereiding van de leveringsakte is gestart met de telefonische opdracht tot overdracht van bedrijfsunit 13D. Vervolgens heeft een medewerker van de notaris, de notaris erop gewezen dat de kadastrale aanduiding van het over te dragen object niet alleen bedrijfsunit 13D, maar ook bedrijfsunit 13A omvatte. Echter de notaris heeft geen aanleiding gezien partijen hier expliciet op te wijzen. De notaris merkt hierover op dat hij partijen het concept tijdig heeft toegestuurd en dat indien het niet de bedoeling was beide huisnummers over te dragen, partijen hierop hadden kunnen reageren.

Uit de omstandigheid dat partijen niet reageren, heeft de notaris vervolgens afgeleid dat het dus wel de bedoeling zou zijn bedrijfsunit 13D en 13A over te dragen. Ook omdat het kadaster in die periode aangaf niet langer te willen meewerken aan levering van een gedeelte van een kadastraal perceel.

Deze feiten en omstandigheden rechtvaardigen echter niet de conclusie van de notaris voor wat betreft de aard en de omvang van de door hem te realiseren eigendomsoverdracht. De informatieplicht van de notaris wordt uiteraard beïnvloed door de omstandigheid dat in deze zaak sprake was van professionele partijen, dat tijdig een concept was verstrekt en dat in aanwezigheid van partijen is gepasseerd, waarbij de inhoud van de akte zakelijk is voorgehouden. Van de notaris had in deze zaak echter onder de gegeven omstandigheden mogen worden verwacht dat hij zodanig onderzoek of navraag zou doen dat voor hemzelf zonder twijfel duidelijk was wat partijen nu wensten over te dragen en dat ook voor partijen daarover geen onduidelijk zou kunnen bestaan. Vastlegging hiervan in een brief, telefoonnotitie en/of aanhechten van een (kadastrale) tekening was aangewezen geweest. De kamer is daarom van oordeel dat klagers de notaris op dit punt terecht een tuchtrechtelijk verwijt maken.

#### 4.2.2 *Klachtonderdeel 2) Leveringsakte wijkt af van koopovereenkomst*

Klagers verwijten de notaris dat hij een onjuiste leveringsakte heeft gepasseerd die afwijkt van de opdracht en niet beantwoordt aan de koopovereenkomst.

Deze klacht moet naar het oordeel van de kamer ongegrond verklaard worden. Aan de leveringsakte van 19 december 2016 ligt geen schriftelijke koopovereenkomst ten grondslag.

Of en in hoeverre de leveringsakte aan de koopovereenkomst beantwoordt kan daarom in het kader van deze tuchtrechtelijke procedure niet worden vastgesteld. Uit het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 20 maart 2019 volgt bovendien dat de civiele rechter in eerste instantie van oordeel is dat niet is komen vast te staan dat er een fout

in de leveringsakte zou staan en/of dat de leveringsakte niet zou overeenstemmen met de betekenis die redelijkerwijs aan de koopovereenkomst gegeven mocht worden.

#### 4.2.3 Klachtonderdeel 3) *Doorhaling van het gehele hypotheekrecht*

Klagers verwijten de notaris doorhaling van het recht van hypotheek dat op het kadastrale perceel 13D en 13A rustte, terwijl de royementsvolmacht uitsluitend zag op de hypotheek verstrekt ten behoeve van bedrijfsunit 13D.

De kamer is van oordeel dat dit verwijt van klagers terecht is. De notaris voert weliswaar aan dat de royementsvolmacht zowel het kadastrale perceelnummer als de huisnummeraanduiding noemt, maar dit gegeven had voor de notaris geen reden mogen zijn om bij de doorhaling uitsluitend uit te gaan van het perceelnummer en voorbij te gaan aan de huisnummeraanduiding.

Dit geldt te meer nu de royementsvolmacht uitdrukkelijk verleend was om "(...) gedeeltelijk afstand te doen van het hypotheekrecht uitsluitend voor zover gevestigd op (...)". Juist vanwege de woorden "gedeeltelijk" en "uitsluitend voor zover" had de notaris alerter moeten zijn op de reikwijdte van de doorhaling. Echter uit het verweer van de notaris voor wat betreft de reikwijdte van de leveringsakte (klachtonderdeel 1) volgt reeds dat de notaris op dit punt voor zichzelf geen zelfstandige taak weggelegd zag. In zoverre is de doorhaling van het volledige hypotheekrecht door de notaris consistent te noemen. Dit neemt echter niet weg dat de klacht om bovengenoemde redenen ook op dit onderdeel gegrond verklaard dient te worden.

#### 4.2.4 *Geen verklaring*

Klagers verwijten de notaris dat hij geen verklaring heeft afgelegd over de inhoud van de hem verstrekte opdracht en/of de wijze waarop de notaris deze opdracht heeft opgevat.

Dit verwijt van klagers vindt naar het oordeel van de kamer geen steun in de stukken. De notaris heeft nadat hij door klagers op het afleggen van een verklaring is aangesproken en aangeschreven, mondeling en schriftelijk gemotiveerd laten weten dat hij vanwege zijn geheimhoudingsplicht van zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar en van zijn beroepsorganisatie het advies heeft gekregen geen verklaring af te leggen.

De notaris heeft de gevraagde verklaring dus niet botweg geweigerd, maar heeft onderbouwd om welke reden hij niet op het verzoek van klagers om een verklaring kon ingaan. Dit neemt overigens niet weg dat de notaris in deze klachtprocedure – eveneens na overleg met zijn verzekeraar – wel een inhoudelijk verweer heeft gevoerd.

Voor een (terecht) tuchtrechtelijk verwijt voor wat betreft het niet afleggen van de gevraagde verklaring is daarom – in ieder geval op dit moment – geen plaats. Dit klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.

#### 4.2.5 *Inzage / ter beschikking stelling dossier*

Klagers verwijten de notaris dat hij het notarieel dossier over deze zaak niet aan klager ter beschikking heeft gesteld en/of heeft willen laten inzien.

Ook dit verwijt treft naar het oordeel van de kamer geen doel. Verwezen wordt naar hetgeen hierover overwogen is onder 4.2.4. Ook dit klachtonderdeel wordt dus ongegrond verklaard.

#### 4.2.6 *Niet tijdig reageren*

Klagers verwijten de notaris niet tijdig en/of voldoende adequaat te reageren op de informatieverzoeken van/namens klager.

Uit de stukken volgt dat de notaris op de eerste brief van klagers over deze zaak van 6 juli 2018 heeft gereageerd bij e-mail van 13 juli 2018. Uit deze e-mail volgt dat de notaris voorafgaand aan deze reactie overleg heeft gevoerd met zijn verzekeraar en met zijn beroepsorganisatie. Op de tweede brief van klagers over deze zaak van 1 augustus 2018 heeft de notaris gereageerd bij e-mail van 16 augustus 2018. Daarbij geeft de notaris aan dat hij afwezig is geweest wegens vakantie. De kamer is van oordeel dat uit het verloop en de inhoud van deze correspondentie volgt dat de notaris voldoende tijdig en adequaat op informatieverzoeken van klager heeft gereageerd. De klacht op dit onderdeel wordt dan ook ongegrond verklaard.

#### *4.3 Maatregel*

De kamer overweegt dat de notaris als hiervoor omschreven onder de gegeven omstandigheden onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de reikwijdte van de door hem te verzorgen eigendomsoverdracht en hypotheekdoorhaling. Dit met name omdat de notaris extra alert had behoren te zijn op dit punt, zowel vanwege het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst als vanwege de kadastrale gegevens waar de notaris bekend mee was en die vragen oproepen.

De notaris had geen genoegen mogen nemen met de onduidelijke rechtstoestand van het over te dragen/overgedragen registergoed. Daartegenover staat de omstandigheid dat de notaris begrijpelijkerwijs erop vertrouwdde dat partijen - omdat ze wel vaker zaken met elkaar deden - een en ander wel onderling zouden regelen. De kamer ziet daarom al met al, met name vanwege de verdere werkwijze van de notaris ook waar het gaat om de reactie op de klacht, geen aanleiding om een maatregel op te leggen.

#### *4.4 Griffierecht*

Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klagers betaalde griffierecht van € 50,- aan hen te vergoeden.

Omdat geen maatregel wordt opgelegd, blijft een kostenveroordeling achterwege.

4.5 Dit leidt tot de volgende beslissing.

### **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht gegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klagers op de wijze en binnen de termijn als hierboven onder alinea 4.4 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. E.R. Koers en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 29 juni 2020.

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.