

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/361386 / KL RK 19-139

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/361386 / KL RK 19-139

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

op de klacht van

**1. [K.]**  
wonende te [...],

**2. [L.],**  
wonende te [...],  
klagers,

tegen

**[N.],**  
notaris te [...].

Partijen worden hierna aangeduid als klagers, dan wel als klager en/of klaagster enerzijds en de notaris anderzijds.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 2 november 2019;
- het verweer van de notaris van 7 januari 2019;
- de repliek van klager van 24 februari 2020;
- de dupliek van de notaris van 12 mei 2019.

1.2 In verband met de maatregelen rondom het Corona-virus is de zaak met goedvinden van partijen schriftelijk behandeld. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld tot re- en dupliek.

## **2. De feiten**

2.1 Op 8 februari 2018 hebben klagers met de besloten vennootschap [B.] B.V. (hierna: het bouwbedrijf) een aannemingsovereenkomst gesloten voor de projectmatige bouw van een eengezinswoning.

Op 16 augustus 2018 is door de toegevoegd notaris van het kantoor van de notaris aan klagers het concept van de leveringsakte voor het door klagers aangekochte perceel toegezonden.

2.2 Op 28 augustus 2018 is bedoelde leveringsakte door de toegevoegd notaris gepasseerd.

2.3 Kort voorafgaand aan het passeren van bedoelde akte hebben klagers nog overleg gevoerd met de verkoper over het verschil in perceeloppervlakte als vermeld op de tekening van het kadaster enerzijds en in de leveringsakte anderzijds. Dit overleg heeft geresulteerd in een geldelijke genoegdoening ten behoeve van klagers.

2.4 Op 1 november 2018 heeft, op verzoek van het bouwbedrijf, de notaris aan het bouwbedrijf het bedrag uitbetaald dat in het kader van de zogenaamde 5% regeling na de oplevering van de woning nog in depot stond bij de notaris.

2.5 Op verzoek van de notaris is dit bedrag in de eerste week van november 2018 door het bouwbedrijf aan de notaris teruggestort.

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

3.1 Klagers verwijten de notaris onzorgvuldig te werk te zijn gegaan bij de (afhandeling van de) aankoop van het perceel van klagers.

De klacht valt in de volgende klachtonderdelen uiteen:

*Klachtonderdeel 1) Afmetingen geleverde perceel wijken af van de afmetingen perceel als omschreven in aannemings- en koopovereenkomst*

*Klachtonderdeel 2) Zonder toestemming gelden uit depot voor 5%-regeling vrijgegeven*

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**

*Norm*

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.

#### *Ontvankelijkheid*

4.2.1 Uit het bovenstaande volgt dat iedere (kandidaat- of toegevoegd) notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk is voor zijn eigen doen en laten en niet voor dat van een ander. Dit brengt mee dat de notaris in de voorliggende zaak niet tuchtrechtelijk kan worden aangesproken op het doen en laten van de toegevoegd notaris, tenzij dit handelen dan wel nalaten van de toegevoegd notaris de notaris tuchtrechtelijk toegerekend zou moeten worden.

4.2.2 Of sprake is van toerekenbaarheid, zal hierna beoordeeld worden.

#### *Toetsing klachtonderdelen*

##### *4.3.1 Afmetingen geleverde perceel wijken af van de afmetingen perceel als omschreven in de tekening van het kadaster*

Klagers verwijten de notaris dat van de kant van zijn kantoor geen actie is ondernomen toen kort voor het passeren van de akte van levering bleek dat de oppervlakte van het over te dragen perceel niet overeenkwam met de oppervlakte die vermeld stond op de tekening van het kadaster. Klager heeft over dit verschil zelf contact moeten opnemen met de verkoper en een vergoeding afgesproken.

De kamer neemt aan dat klager met de tekening van het kadaster de tekening bedoelt die is gevoegd aan de koopcontract en/of de aannemingsovereenkomst. De kamer stelt als onweersproken vast dat de koopovereenkomst noch de aannemingsovereenkomst tussen klagers en het bouwbedrijf door tussenkomst of onder begeleiding van (het kantoor van) de notaris is gesloten. Ook is komen vast te staan dat de akte van levering niet door de notaris, maar door de toegevoegd notaris is voorbereid en gepasseerd. Een en ander neemt echter niet weg dat de notaris vanuit zijn verantwoordelijkheid voor zijn kantoororganisatie aangesproken kan worden indien de leveringsakte niet voldoende zorgvuldig zou zijn voorbereid. In zoverre zou sprake kunnen zijn van toerekenbaarheid als hierboven bedoeld. Klagers worden daarom op dit punt in hun klacht ontvangen.

Inhoudelijk overweegt de kamer als volgt. Verwacht mag worden dat een notariskantoor waar leveringsakten voor onroerend goed gepasseerd worden, de kantoororganisatie zo inricht dat bij de voorbereiding van een dergelijke akte, zorgvuldig aandacht wordt besteed aan de beschrijving van de perceeloppervlakte. Dit is immers een wezenlijk onderdeel van de door de notaris middels de leveringsakte uit te voeren koopovereenkomst.

De vraag echter of de notaris zijn werkzaamheden op dit punt voldoende zorgvuldig heeft verricht of doen verrichten, kan in deze zaak niet beantwoord worden. De omstandigheid dat klagers in de voorliggende zaak op het laatste moment een tegemoetkoming

hebben bedongen voor een afwijkende perceeloppervlakte vormt immers, bij gebrek aan een nadere feitelijke onderbouwing van de klacht op dit punt, onvoldoende grond om aan te nemen dat hier sprake zou zijn geweest van een aan de notaris toe te rekenen onzorgvuldige werkwijze.

De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

#### *4.3.2 Zonder toestemming gelden uit depot voor 5%-regeling vrijgegeven*

Klagers verwijten de notaris dat hij het depot op eerste verzoek van het bouwbedrijf heeft uitbetaald, terwijl klagers de notaris schriftelijk geïnformeerd hadden over de gebreken die zij bij oplevering van de woning geconstateerd hadden en overeenkomstig de afspraken van de 5% regeling opgelost wensten te zien.

De notaris erkent dat hij op 1 november 2018 het bedrag uit het depot per abuis aan het bouwbedrijf heeft uitbetaald zonder dat hij daartoe het akkoord had van klagers. Toen klager de notaris hier op 2 november 2018 op gewezen heeft, heeft de notaris alles in het werk gesteld om het bedrag terug te laten storten en dit is daarna binnen twee werkdagen geregeld.

De notaris stelt dat hij daarna nadere afspraken heeft gemaakt met klagers en zijn interne procedures heeft aangescherpt om herhaling van onterechte uitbetaling te voorkomen.

De kamer overweegt als volgt. Vaststaat dat de notaris een fout heeft gemaakt. Deze fout heeft hij niet zelf ontdekt; klager heeft de notaris er op moeten wijzen dat de uitbetaling van het depot in strijd was met de gemaakte afspraken en met de e-mail signaleringen die klager voorafgaand aan de uitbetaling reeds aan (het kantoor van) de notaris had gezonden.

De klacht op dit onderdeel wordt daarom gegrond verklaard.

#### *4.4 Geen maatregel*

De gemaakte fout is naar het oordeel van de kamer aan te merken als een serieuze fout. Niet alleen dient uitbetaling uit een depot voorafgaand bij beide partijen gecheckt te worden, ook dient het proces van uitboeking uit de derdengeldenrekening te zijn ingericht volgens het vier-ogen principe, waarbij een voorgenomen betaling altijd door de eindverantwoordelijke notaris wordt gecontroleerd. Dat is hier niet gebeurd.

De notaris heeft echter gesteld dat hij naar aanleiding van het gebeurde zijn kantoorprocedures heeft aangescherpt om herhaling te voorkomen. Ook heeft de notaris, toen hij met de fout bekend werd, onmiddellijk actie ondernomen en daarop adequate maatregelen getroffen om de fout te herstellen. Gesteld noch gebleken is dat klagers schade hebben ondervonden van de gemaakte fout. De kamer ziet daarom in deze zaak af van het opleggen van een maatregel.

4.4 Dit leidt tot de volgende beslissing.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart klachtonderdeel 1) ongegrond;
- verklaart klachtonderdeel 2) gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. L.T. de Jonge, mr. S.V. Viveen, mr. J.T.J. Heijstek en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 31 augustus 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.