

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2019/19

Klachtnummer : SHE/2019/19
Datum uitspraak : 20 januari 2020

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

[klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats],
gemachtigden: de heer mr. Ph.W.A.M. van Roy en de heer mr. D.N. Lavain, advocaten
te Beek,

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats],
gemachtigde: mevrouw mr. L.C. Dufour, advocaat te Amsterdam.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 29 maart 2019 heeft klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op 1 april 2019 door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.

1.2. Bij brief van 10 april 2019 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De gemachtigde van de notaris heeft verzocht uitstel te verlenen voor het indienen van een inhoudelijk verweer. De plaatsvervangend voorzitter van de kamer heeft het verzochte uitstel verleend.

1.4. De gemachtigde van de notaris heeft bij brief van 20 mei 2019 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend.

1.5. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 18 november 2019, waarbij klager, de gemachtigden van klager, de notaris, de gemachtigde van de notaris en de heer [naam] (een medewerker van de notaris) zijn verschenen. Partijen

hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, mede aan de hand van pleitnotities die zij aan de kamer hebben overhandigd.

2. De feiten

2.1. Klager en zijn broer waren gezamenlijk eigenaar van een perceel grond, gelegen aan de [plaatselijke aanduidingen], kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen] (hierna: perceel 602). Zij wilden een deel van perceel 602 ontwikkelen en hebben daarom een architect tekeningen laten maken van vijf op perceel 602 te realiseren kavels met woningen.

2.2. Op 24 november 2015 hebben klager en zijn broer het gedeelte van perceel 602 waarop de vijf kavels met woningen gerealiseerd zouden moeten worden, verkocht aan [X B.V.] (hierna: de koper). Deze koopovereenkomst is neergelegd in een onderhandse akte van dezelfde datum en hieraan is een situatietekening gehecht waarop de vijf kavels zijn aangeduid met de nummers 1 tot en met 5. De omschrijving van het verkochte onroerend goed luidt als volgt:

“een perceel grond, ter grootte van 39 aren en 97 centiaren plaatselijk bekend als [plaatselijke aanduidingen], kadastraal bekend [kadastrale aanduidingen], overeenkomstig de aangehechte situatietekening aangeduid met de kavelnummers 1, 2, 3, 4 en 5, hierna te noemen: “de onroerende zaak”, tegen een koopsom van € 21.000,= per kavel zegge: eenentwintigduizend euro.”

2.3. Nadien zijn klager en zijn broer met de koper overeengekomen dat de van het oorspronkelijk aan de koper verkochte perceel deel uitmakende kavel 2 niet aan koper zou worden overgedragen, omdat klager op die kavel zijn eigen woning wenste te realiseren. Deze wijziging van de koopovereenkomst is niet schriftelijk vastgelegd.

2.4. Een aan de koper verbonden onderneming heeft de notaris ingeschakeld voor het verzorgen van de splitsing van perceel 602 en de levering van het uiteindelijk verkochte perceel.

2.5. Klager heeft de notaris laten weten bij voorkeur per volmacht aan de levering van het uiteindelijk verkochte perceel mee te werken.

2.6. Bij brief van 12 september 2016 heeft een medewerker van de notaris, de heer [naam] (hierna: de kantoomanager), de concept-akte van levering en de concept-volmacht aan klager toegezonden. In deze brief is eveneens de afspraak met klager en zijn broer bevestigd voor het ondertekenen van de volmacht(en) op het notariskantoor op 14 september 2016. In de concept-akte van levering en de concept-volmacht wordt beschreven dat het uiteindelijk verkochte perceel bestaat uit vier percelen bouwterrein, plaatselijk bekend als kavelnummers 1, 3, 4 en 5, een perceel grond bestemd voor de aanleg van een weg en een afzonderlijk perceel. Aangezien het perceel 602 kadastraal nog gesplitst moest worden, waren de kadastrale aanduidingen en grootte van de afzonderlijke onderdelen van het uiteindelijk verkochte perceel nog niet ingevuld in de concept-akte van levering en de concept-volmacht.

2.7. Op 14 september 2016 heeft klager de volmacht getekend op het notariskantoor in het bijzijn van de kantoomanager.

2.8. Vervolgens heeft de notaris het kadaster op verzoek van de koper verzocht het uiteindelijk verkochte perceel te splitsen. Het kadaster heeft de notaris op 15 september 2016 bericht dat dit splitsingsverzoek was verwerkt. De splitsing heeft plaatsgevonden op basis van een gml-bestand dat namens de koper door de betrokken architect aan de notaris was verstrekt.

2.9. Op 19 september 2016 heeft de notaris met gebruikmaking van de door klager en zijn broer getekende volmachten de akte van levering gepasseerd. In de akte van levering wordt beschreven dat het uiteindelijk verkocht perceel bestaat uit vier percelen bouwterrein (plaatselijk bekend als kavelnummers 1, 3, 4 en 5), een perceel grond bestemd voor de aanleg van een weg en een afzonderlijk perceel. In de akte van levering staan de kadastrale aanduidingen en de grootte van de afzonderlijke onderdelen van het uiteindelijk verkochte perceel vermeld. Deze zijn als volgt:

1. kavelnummer 1: [kadastrale aanduidingen], groot (ongeveer) 2 aren en 62 centiaren;
2. kavelnummer 3: [kadastrale aanduidingen], groot (ongeveer) 2 aren en 56 centiaren;
3. kavelnummer 4: [kadastrale aanduidingen], groot (ongeveer) 3 aren en 93 centiaren;
4. kavelnummer 5: [kadastrale aanduidingen], groot (ongeveer) 2 aren en 77 centiaren;
5. het perceel grond bestemd voor de aanleg van een weg: [kadastrale aanduidingen], groot (ongeveer) 5 aren en 92 centiaren;
6. het perceel grond: [kadastrale aanduidingen], nummer 1097, groot (ongeveer) 1 are en 21 centiaren.

2.10. Vervolgens heeft een medewerker van de notaris een afschrift van de akte van levering aan klager gezonden.

2.11. Bij e-mailbericht van 28 mei 2018 heeft de gemachtigde van klager een kopie van de door laatstgenoemde en de koper op 24 november 2015 getekende koopovereenkomst bij de notaris opgevraagd.

2.12. In een telefonisch gesprek met de gemachtigde van klager heeft (een medewerker van) de notaris vervolgens aangegeven dat (zonder toereikende volmacht dan wel toestemmingsverklaring van klager) geen kopie aan zijn gemachtigde zal worden verstrekt.

2.13. Bij brief van 8 juni 2018 heeft klager een kopie van de door hem en de koper op 24 november 2015 getekende koopovereenkomst bij de notaris opgevraagd.

2.14. Bij brief van 18 juni 2018 heeft de gemachtigde van klager aan de notaris de ontvangst van de kopie van de koopovereenkomst bevestigd. Verder staat in deze brief het volgende vermeld:

“Thans wordt geconstateerd dat in de leveringsakte van 19 september 2016 – onder punt 6 op pagina 3 – een perceel grond is vermeld (nummer 1097) dat niet in de koopovereenkomst is opgenomen.

Graag verzoek ik u binnen 5 dagen na dagtekening van deze brief schriftelijk toe te lichten waarom voornoemd perceel in de leveringsakte is opgenomen en met onderliggende stukken aan te geven op welke wijze voornoemd perceel is geregistreerd bij (onder meer) het Kadaster.”

2.15. Bij e-mailbericht van 21 juni 2018 heeft de kantoormanager het volgende aan de gemachtigde van klager te kennen gegeven:

“Het in de koopovereenkomst opgenomen perceel [kadastrale aanduidingen] 602 is vernummerd.

De aan de koopovereenkomst gehechte tekening, welke in uw bezit is, geeft de begrenzing van het verkochte aan.

Deze begrenzing, dus het verkochte, omvat ook het door u gemelde perceel 1097 dat afkomstig is uit gemeld (vervallen) perceel [kadastrale aanduiding] 602, welk perceel door uw cliënten is verkocht en dus ook is geleverd.”

2.16. Bij brief van 18 juli 2018 heeft de gemachtigde van klager het volgende aan de kantoormanager medegedeeld:

“In de koopovereenkomst is inderdaad een perceel grond (...) door cliënt verkocht. Echter, in de overeenkomst is nadrukkelijk vermeld dat het kavelnummers 1, 2, 3, 4 en 5 betreft. Ten tijde van levering is kavelnummer 2 (thans huisnummer 4) niet in eigendom overgedragen. Dit was ook niet de bedoeling omdat het de woning en het perceel van cliënt betreft.

Ditzelfde geldt volgens cliënt eveneens ten aanzien van het huidige perceelnummer 1097. Ook met betrekking tot dit stuk grond was het de bedoeling dat cliënt eigenaar zou blijven aangezien dit het enige stuk grond is dat toegang verschaft tot het aangrenzende perceelnummer 1095, dat eveneens aan cliënt in eigendom toebehoort. Dit was ten tijde van levering afdoende bekend aangezien de vernummering van de gronden toen reeds had plaatsgevonden.

Nu sprake lijkt te zijn van een omissie, verzoek ik u namens cliënt om het perceelnummer 1097 binnen 5 dagen na dagtekening van deze brief op naam van cliënt te stellen. Cliënt acht zich de rechtmatige eigenaar van voornoemd stuk grond.”

2.17. Een medewerker van de notaris heeft vervolgens per mail aan (de gemachtigde van) klager laten weten dat een inhoudelijke reactie op het e-mailbericht van 18 juli 2018 op zich zou laten wachten in verband met de vakanties van de notaris en de kantoormanager.

2.18. Op 26 juli 2018 heeft klager conservatoir beslag gelegd op het in de akte van levering onder 6 genoemde perceel grond, kadastraal bekend als [kadastrale aanduidingen] (hierna: perceel 1097).

2.19. Bij brief van 2 augustus 2018 heeft de gemachtigde van klager de koper gesommeerd medewerking te verlenen aan de teruglevering van perceel 1097.

2.20. Bij exploit van 9 augustus 2018 heeft klager de notaris en de koper gedagvaard en het volgende gevorderd:

- een verklaring voor recht dat klager eigenaar is van perceel 1097;
- veroordeling van de notaris en de koper tot medewerking aan de teruglevering van perceel 1097 aan klager.

2.21. Bij brief van 15 augustus 2018 heeft de gemachtigde van klager de notaris opnieuw gesommeerd om binnen zeven dagen zorg te dragen voor rectificatie en teruglevering van perceel 1097 aan klager. Verder heeft de gemachtigde aangegeven dat klager zich bij het uitblijven van teruglevering het recht voorbehoudt om de notaris aansprakelijk te stellen. De notaris heeft deze brief aan zijn verzekeringsadviseur doorgestuurd met het verzoek om de kwestie te melden bij de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar (hierna: de verzekeraar).

2.22. Bij e-mailbericht van 23 augustus 2018 heeft de verzekeringsadviseur de gemachtigde van klager laten weten dat zijn brief van 15 augustus 2018 is doorgeleid naar de verzekeraar van de notaris. De verzekeringsadviseur heeft ook aangegeven dat de bestudering van het dossier enige tijd zal vergen, de door de gemachtigde van klager gestelde termijn voor een reactie daarom niet haalbaar lijkt en de verzekeraar op zo kort mogelijke termijn bij de gemachtigde op de kwestie zal terugkomen.

2.23. Bij e-mailbericht van 16 oktober 2018 heeft de gemachtigde van klager de verzekeringsadviseur een herinnering gestuurd en gevraagd om het standpunt van de verzekeraar kenbaar te maken en een voorstel te doen voor een oplossing.

2.24. Bij e-mailbericht van 29 oktober 2018 heeft de verzekeraar aan de gemachtigde van klager te kennen gegeven dat hij vooralsnog geen reden ziet tot erkenning van aansprakelijkheid namens de notaris. Voor zover klager de aansprakelijkstelling jegens de notaris wenst te handhaven, verzoekt de verzekeraar om een nadere onderbouwing van de stellingen van klager.

2.25. Op 5 november 2018 hebben klager en zijn broer, met uitzondering van wat ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, de volgende verklaring ondertekend:

“Ondergetekenden, (...) [klager en zijn broer], verklaren hiermee op verzoek van notaris-kantoor (...) het volgende:

- a. Dat de levering van perceel 1097 (...) ten tijde van notariële levering d.d. 19 september 2016 rechtsgeldig was.*
- b. Dat de op 8 augustus 2018 betekende dagvaarding niet zal worden aangebracht bij de rechtbank (...) en daarmee de procedure definitief is ingetrokken;*
- c. Dat voornoemd perceel uitsluitend aan de heer (...) [klager] teruggeleverd wordt en hij daarmee enig eigenaar wordt van voornoemd perceel.”*

2.26. Op 6 november 2018 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd waarbij perceel 1097 door de koper is teruggeleverd aan klager. In deze akte staat onder meer het volgende vermeld:

“b. Op vijf november tweeduizend achttien is tussen partijen een vaststellingsovereenkomst gesloten.

Onderdeel van die vaststellingsovereenkomst is de (terug)levering, om niet, van na te melden registergoed.”

2.27. Bij e-mailbericht van 18 januari 2019 heeft de gemachtigde van klager onder meer het volgende aan de verzekeraar te kennen gegeven:

“De strook grond (perceel 1097) is inmiddels aan cliënt teruggeleverd. Het geschil sec om teruglevering van het perceel is daarmee afgehandeld. Dat neemt niet weg dat cliënt de notaris aansprakelijk blijft houden voor de schade die hij als gevolg van de schending van zijn zorgplicht heeft geleden. Cliënt ziet zich met name geconfronteerd met noodzakelijke kosten voor juridische bijstand (advocaatkosten).

Graag verneem ik binnen 10 dagen na heden of aan uw zijde vrijwillige bereidheid bestaat om de gemaakte advocaatkosten te vergoeden. Bij gebreke daarvan behoudt cliënt zich het recht voor om zonder nadere aankondiging een procedure te starten waarin hij vergoeding van de integraal geleden schade zal vorderen.”

2.28. Bij e-mailbericht van 31 januari 2019 heeft de gemachtigde van klager een herinnering gestuurd naar de verzekeraar en verzocht om een schriftelijke reactie op het e-mailbericht van 18 januari 2019.

2.29. Bij e-mailbericht van 5 februari 2019 heeft de verzekeraar aan de gemachtigde van klager te kennen gegeven door drukte nog niet aan de zaak te zijn toegekomen, maar na overleg met de notaris zo spoedig mogelijk met een inhoudelijke reactie te zullen komen.

2.30. Bij e-mailbericht van 6 februari 2019 heeft de gemachtigde van klager aan de verzekeraar medegedeeld graag uiterlijk 15 februari 2019 een inhoudelijke reactie te ontvangen.

2.31. Bij brief van 26 februari 2019 heeft de gemachtigde van klager aan de vennoten van het notariskantoor en de notaris onder meer het volgende laten weten:

“(…)

Cliënt heeft aanzienlijke schade geleden als gevolg van de omissie en heeft u daarvoor reeds aansprakelijk gesteld. Met uw schadeverzekeraar heeft ondergetekende namens cliënt afgelopen periode gecorrespondeerd, doch heeft dit niet tot enig positief resultaat voor cliënt mogen leiden. Integendeel, het contact met uw verzekeraar beschouwt cliënt als zeer destructief; uw verzekeraar reageert doorgaans óf niet óf te laat. Cliënt acht deze handelwijze zeer kwalijk en behoudt zich ter zake alle rechten voor.

Ondanks dat voornoemd perceel inmiddels aan cliënt is teruggeleverd, blijft cliënt u verantwoordelijk en aansprakelijk houden voor alle schade, waaronder gevolgschade, die hij heeft geleden. (...) Cliënt verwijt u nog steeds dat u toerekenbaar tekort bent geschoten in de nakoming van uw contractuele verplichtingen en dat u uw zorgplicht heeft geschonden. De aansprakelijkstelling heeft betrekking op zowel de maatschap als u persoonlijk.

Cliënt verneemt graag binnen 10 dagen na dagtekening van deze brief of u alsnog bereid bent om in onderling overleg te treden teneinde een passende oplossing te vinden.”

2.32. Bij e-mailbericht van 28 februari 2019 heeft de verzekeraar onder meer het volgende aan de gemachtigde van klager medegedeeld:

“Reeds op 29 oktober 2018 hebben wij namens verzekerde gemotiveerd aansprakelijkheid van de hand gewezen en u erop gewezen dat een deugdelijke onderbouwing van de claim van uw cliënt ontbrak.

Ook in uw berichten van 18 januari en 26 februari jl. onderbouwt uw cliënt de gestelde aansprakelijkheid niet.

Dat uw cliënt de terug levering van het perceel ziet als een bevestiging van de aansprakelijkheid van verzekerde, kunnen wij niet volgen. In de eerste plaats niet, omdat de terug levering het resultaat is geweest van onderhandelingen tussen uw cliënt en de projectontwikkelaar, bij welke onderhandelingen verzekerde verder niet betrokken is geweest. De conclusie van uw cliënt is dan ook voorbarig en, zoals gezegd, niet met bewijsstukken onderbouwd.

Daarnaast is er de (bevestigende) verklaring van uw cliënt dat de notariële levering op 19 september 2016 rechtsgeldig was (zie bijlage) welke verklaring uw cliënt op 5 november 2018 heeft medeondertekend. Kortom, van een omissie is (ook volgens uw cliënt) geen sprake.”

3. De klacht

3.1. Klager verwijt de notaris en zijn notariskantoor onbehoorlijke dienstverlening en onzorgvuldig handelen. De klacht valt (kort gezegd) uiteen in de volgende onderdelen.

1. De notaris heeft zijn informatieplicht, onderzoeksplicht en waarschuwingsplicht jegens klager geschonden. Als gevolg hiervan heeft de notaris:

a) op 19 september 2016 een akte van levering gepasseerd waarbij aan de koper perceel 1097 is geleverd, terwijl klager dit perceel niet aan de koper had verkocht en ook niet aan de koper had willen overdragen;

b) op de situatietekening de parkeerruimte ten onrechte aan de linkerkant van het perceel ingetekend in plaats van aan de rechterkant van het perceel.

2. De notaris was niet aanwezig bij het passeren van de akte van levering op 19 september 2016.

3. De notaris en zijn verzekeraar zijn tekortgeschoten in de communicatie naar klager.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de

Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Klacht tegen het notariskantoor

4.2. In het klaagschrift staat vermeld dat de klacht is gericht tegen de notaris en tegen het kantoor waaraan de notaris is verbonden. De notaris voert aan dat klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht, voor zover deze is gericht tegen het notariskantoor. Dit verweer slaagt. Het samenwerkingsverband waar de notaris aan verbonden is, kan op grond van artikel 93 Wna geen beklaagde zijn.

Oneigenlijk gebruik van het klachtrecht?

4.3. Volgens de notaris maakt klager oneigenlijk gebruik van het klachtrecht en is hij daarom niet-ontvankelijk in zijn klacht. Klager heeft op 5 november 2018 een document ondertekend, waarin hij verklaart dat de levering van perceel 1097 op 19 september 2016 rechtsgeldig was. Het geeft dan naar de mening van de notaris geen pas dat klager over deze levering alsnog een klacht indient bij de kamer. De notaris heeft de indruk dat klager met deze klacht een vergoeding nastreeft van de (advocaat)kosten die klager heeft gemaakt in het geschil met de koper.

4.4. De kamer deelt het standpunt van de notaris niet. Het notariële tuchtrecht is van openbare orde, zodat een verklaring als door klager is ondertekend niet kan leiden tot het verlies van het recht van klager (alsnog) een tuchtrechtelijke klacht in te dienen. Daar komt bij dat klager bedoelde verklaring met het oog op de teruglevering van perceel 1097 op verzoek van de notaris heeft ondertekend. Met andere woorden: voor het bereiken van een oplossing was het voor klager noodzakelijk om de verklaring te ondertekenen. In het licht van deze omstandigheden kan geen sprake zijn van het oneigenlijk gebruik van het klachtrecht.

Klachtonderdeel 1 (schending informatieplicht, onderzoeksplicht en waarschuwingsplicht)

4.5. Klager verwijt de notaris dat hij hem niet heeft geïnformeerd en/of betrokken bij de vernumming van perceel 602. De notaris heeft de akte van levering niet met hem besproken, hem hierover niet geïnformeerd en hem niet ingelicht over de gevolgen. Klager heeft alleen met de kantoomanager van het notariskantoor gesproken. Door zijn informatieplicht, onderzoeksplicht en waarschuwingsplicht te schenden, heeft de notaris volgens klager:

- a) op 19 september 2016 een akte van levering gepasseerd waarbij aan de koper perceel 1097 is geleverd, terwijl klager dit perceel niet aan de koper had verkocht en ook niet aan de koper had willen overdragen;
- b) op de situatietekening de parkeerruimte ten onrechte aan de linkerkant van het perceel ingetekend in plaats van aan de rechterkant van het perceel.

onderdeel 1.a (akte van levering)

4.6. De notaris voert aan dat perceel 1097 wel degelijk deel uitmaakte van het oorspronkelijk en uiteindelijk verkochte perceel. Hij heeft geen fout gemaakt door dit perceel

in de akte van levering van 16 september 2016 te vermelden. De notaris wijst op de door klager en zijn broer ondertekende verklaring van 5 november 2018. Ook voert de notaris aan dat de kantoormanager klager op 12 september 2016 een concept van de akte van levering en een concept van de volmacht heeft toegestuurd. Vervolgens is klager op 14 september 2016 op het notariskantoor geweest voor het ondertekenen van de volmacht. De kantoormanager heeft de concept-akte van levering toen uitgebreid met klager doorgenomen. Aan klager is een tekening getoond van de situatie zoals die na splitsing en levering zou zijn. Klager is volgens de notaris goed geïnformeerd over de splitsing en levering en de gevolgen daarvan. Verder geeft de notaris aan dat hij geen bemoeienis heeft gehad met de vorming van het perceel en de plaats van de parkeerplaatsen.

4.7. De kamer overweegt dat een notaris op grond van artikel 43 lid 1 Wna een informatieplicht (en in bepaalde gevallen een waarschuwingsplicht) heeft. Volgens deze bepaling moet een notaris de partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen tijdig voor het passeren van de akte de gelegenheid geven om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Op grond van zijn informatieplicht moet een notaris voorafgaand aan het passeren van een akte bovendien een toelichting geven op de zakelijke inhoud van de akte en moet hij daarbij zo nodig ook wijzen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien. In de toelichting bij artikel 43 lid 1 Wna wordt aandacht besteed aan de informatieplicht van de notaris als het gaat om een akte die bij volmacht wordt gepasseerd. Dan doet de notaris er goed aan, voordat hij de akte passeert, partijen schriftelijk (bij toezending van de conceptakte) of mondeling bij een bespreking een toelichting op de akte te geven en hen zo nodig te wijzen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien, aldus deze toelichting. Het risico dat in dat geval minder goed aan de informatieverplichting kan worden voldaan ligt dan bij de cliënt.

4.8. De onderzoeksplicht en de zorgplicht van een notaris brengen mee dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten.

4.9. De kamer is van oordeel dat de notaris in dit geval niet aan zijn informatieplicht en onderzoeksplicht heeft voldaan. Bij dit oordeel speelt het volgende een rol.

1. Het verkochte onroerend goed is volgens de koopovereenkomst van 24 november 2015 een gedeelte van een kadastraal perceel grond dat uit vijf kavels bestaat. Deze omschrijving geeft geen duidelijkheid over de begrenzing van het verkochte onroerend goed. Verwezen wordt naar de aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening. Op deze situatietekening staan weliswaar de kavelnummers 1 tot en met 5 genoemd, maar deze kavels zijn niet - door middel van bijvoorbeeld arcering - duidelijk afgebakend.

2. Vaststaat dat klager en de koper nadien, in afwijking van de koopovereenkomst, zijn overeengekomen dat kavel 2 buiten de koop en levering valt. Deze wijziging is door klager en de koper mondeling overeengekomen en is niet vastgelegd.

3. De omschrijving van het verkochte onroerend goed in de op 12 september 2016 aan klager toegezonden concept-akte en concept-volmacht wijkt af van de omschrijving in eerder genoemde koopovereenkomst.

4. In de concept-akte van levering en in de concept-volmacht zijn de kadastrale aanduidingen en de grootte van de afzonderlijke onderdelen van het verkochte onroerend opengelaten, omdat de splitsing van perceel 602 nog niet had plaatsgevonden.

5. De omschrijving van het verkochte onroerend goed in de akte van levering van 19 september 2016 wijkt, net als in eerder genoemde concept-akte van levering, af van de omschrijving in de koopovereenkomst van 24 november 2015. Naast het wegvallen van kavel 2 springt ook de gewijzigde grootte van het verkochte onroerend goed in het oog. Zo wordt in de koopovereenkomst vermeld dat het verkochte onroerend goed een grootte heeft van 39 aren en 97 centiaren, terwijl het verkochte onroerend goed volgens de akte van levering een grootte heeft van in totaal (ongeveer) 19 aren en 1 centiare. Van de oorspronkelijke grootte blijft dus ongeveer de helft over. Deze afwijking lijkt moeilijk te kunnen worden verklaard met alleen het wegvallen van kavel 2, omdat de koopprijzen per kavel hetzelfde waren en alleen de koopprijs van kavel 2 in mindering is gebracht op de uiteindelijk door de koper betaalde totale koopsom.

6. Een medewerker van de notaris is bij het passeren van de akte van levering opgetreden als gevolmachtigde van klager.

In het licht van deze omstandigheden was het in het door de notaris te verrichten onderzoek naar de omvang, begrenzing en ligging van het uiteindelijk verkochte onroerend goed een logische stap geweest om klager, aan de hand van een kadastrale tekening, te informeren over de omschrijving van dit onroerend goed zoals deze uiteindelijk is vastgelegd in de akte van levering én bij klager expliciet te verifiëren of hij hiermee instemde. De notaris erkent dat hij klager na de splitsing van perceel 602 niet heeft geïnformeerd over deze definitieve omschrijving. Dat klager voorafgaande aan de splitsing al was geïnformeerd en de verificatie ook vooraf heeft plaatsgevonden, zoals de notaris aanvoert, wordt door klager betwist. Volgens klager heeft de kantoormanager hem niet geïnformeerd over de gevolgen van de splitsing en de levering. Hij kan zich naar eigen zeggen niet herinneren dat de kantoormanager hem op 14 september 2016 een tekening heeft getoond van de situatie zoals die na splitsing en levering zou zijn. Volgens klager heeft hij in ieder geval niet begrepen dat het latere perceel 1097 aan de koper zou worden geleverd.

Het had naar het oordeel van de kamer vervolgens op de weg van de notaris gelegen om door middel van bijvoorbeeld besprekingsverslagen en/of kopieën van brieven en/of een door klager geparafeerde tekening aan te tonen dat hij klager voldoende heeft voorgelicht. Dit heeft de notaris nagelaten. Zo wordt in de begeleidende brief bij de concept-akte van levering en de concept-volmacht de hiervoor onder 2 genoemde nadere mondelinge afspraak tussen klager en de koper niet benoemd en wordt niet gewezen op de (daaruit voortvloeiende) afwijking tussen de omschrijving van het verkochte onroerend goed in de koopovereenkomst en in de concept-akte van levering. In de brief wordt evenmin een toelichting gegeven op andere punten in de akte.

Verder is van belang dat de akte van levering als gevolg van de daarin opgenomen kadastrale aanduidingen een andere inhoud heeft gekregen dan de vooraf door klager ontvangen concept-akte van levering, namelijk in plaats van een globale een exacte gebiedsomschrijving van het uiteindelijk verkochte onroerend goed. Niet is komen vast te staan dat de notaris de juistheid van de definitieve kadastrale aanduidingen heeft geverifieerd bij klager. Hierop had de notaris bedacht moeten zijn, zeker nu een medewerker van de notaris bij het passeren van de akte van levering als gevolmachtigde van klager is opgetreden.

4.10. Op grond hiervan is de kamer van oordeel dat de notaris in de uitoefening van zijn ambt, bij en voorafgaand aan het passeren van de akte van levering van 19 september 2016, zich onvoldoende zorgvuldig en nauwkeurig van de relevante omstandigheden en feiten heeft vergewist ten aanzien van de ligging en omvang van het uiteindelijk

door klager verkochte onroerend goed. Bovendien heeft hij niet voldaan aan zijn informatieplicht jegens klager. De kamer zal klachtonderdeel 1.a dan ook gegrond verklaren.

onderdeel 1.b (intekenen parkeerplaatsen op situatietekening)

4.11. Klager heeft ter zitting onweersproken gelaten dat de notaris geen bemoeienis heeft gehad met het intekenen van parkeerplaatsen op een situatietekening. Daarmee mist klachtonderdeel 1.b feitelijke grondslag en zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 2 (afwezigheid notaris bij het passeren van de akte van levering op 19 september 2016)

4.12. De notaris heeft de akte van levering gepasseerd en is dus naar eigen zeggen aanwezig geweest bij het passeren van die akte. Ter zitting heeft klager desgevraagd toegelicht dat hij met klachtonderdeel 2 niet heeft bedoeld te zeggen dat de notaris niet bij het passeren van de akte van levering aanwezig zou zijn geweest. Daarmee mist dit klachtonderdeel feitelijke grondslag en zal het klachtonderdeel door de kamer ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3 (communicatie)

4.13. Klager verwijt de notaris dat hij en zijn verzekeraar hem op onbehoorlijke en onprofessionele wijze hebben behandeld. De notaris en de verzekeraar reageren óf niet óf bijzonder traag op schrijven van klager. Klager noemt vier punten, die hierna zullen worden besproken.

1)

4.14. In zijn e-mail van 28 mei 2018 heeft de gemachtigde van klager om een kopie van de koopovereenkomst verzocht. De notaris heeft hierop volgens klager niet gereageerd. Pas na telefonische navraag op 4 juni 2018 zou de notaris hebben aangegeven dat hij de kopie alleen wilde verstrekken, indien klager deze rechtstreeks zou opvragen bij de notaris.

De notaris voert hier tegen aan dat zijn medewerker zelf telefonisch contact heeft opgenomen met de gemachtigde van klager en heeft aangegeven dat de notaris zonder toereikende volmacht dan wel toestemmingsverklaring alleen een kopie van de leveringsakte aan betrokkenen zelf mag verstrekken en dat daaraan kosten verbonden kunnen zijn.

4.15. De kamer is van oordeel dat het, gelet op het verweer van de notaris, op de weg van klager had gelegen om zijn stellingen nader toe te lichten en/of te onderbouwen, hetgeen hij heeft nagelaten. Daarmee heeft klager de door de notaris gegeven weergave van de gang van zaken onweersproken gelaten en mist klachtonderdeel 3.1 in zoverre feitelijke grondslag. Het klachtonderdeel zal op dit punt daarom ongegrond worden verklaard.

2)

4.16. Klager stelt dat de notaris geen inhoudelijke reactie heeft gegeven op de brief van zijn gemachtigde van 18 juli 2018. Daarom heeft de gemachtigde op 15 augustus 2018 een herinnering naar de notaris gestuurd, waarna de gemachtigde op 23 augustus 2018 een reactie ontving van de verzekeringsadviseur van de notaris.

De notaris heeft niet betwist dat hij geen inhoudelijke reactie op genoemde brief van 18 juli 2018 heeft gegeven. De reden dat hij geen inhoudelijke reactie heeft gegeven, was dat hij de zaak had doorgeleid naar zijn verzekeringsadviseur/verzekeraar.

4.17. De kamer overweegt het volgende. Ter zitting is komen vast te staan dat naar aanleiding van de e-mail van de gemachtigde van klager van 18 juli 2018 een medewerker van de notaris per mail aan (de gemachtigde van) klager heeft laten weten dat een inhoudelijke reactie op zich zou laten wachten in verband met de vakanties van de kantoormanager en de notaris tot 25 juli respectievelijk 6 augustus 2018. Vaststaat echter dat ook na de vakanties van de kantoormanager en de notaris een (inhoudelijke) reactie van de notaris is uitgebleven. Klager heeft voor het eerst op 23 augustus 2018 een reactie van de verzekeringsadviseur van de notaris ontvangen.

De kamer stelt voorop dat het de notaris vrijstaat de beantwoording van de brieven van (de gemachtigde van) klager in deze kwestie over te laten aan haar verzekeringsadviseur dan wel verzekeraar. Echter, wanneer de notaris daartoe overgaat, ligt het op de weg van de notaris aan (de gemachtigde van) klager de contactgegevens te verstrekken van haar verzekeringsadviseur/verzekeraar, zodat bekend is tot wie men zich in deze kwestie kan wenden. De notaris heeft (de gemachtigde van) klager tot 23 augustus 2018 in het ongewisse gelaten door - ook na zijn vakantie - niet inhoudelijk op de brief van (de gemachtigde van) klager van 18 juli 2018 te reageren en evenmin te verwijzen naar zijn verzekeringsadviseur/verzekeraar onder vermelding van de contactgegevens van deze verzekeringsadviseur/verzekeraar. Daarmee handelt de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar. Klachtonderdeel 3.2 zal in zoverre gegrond worden verklaard.

3) en 4)

4.18. De door klager genoemde punten 3 en 4 hebben betrekking op de verzekeraar van de notaris. Klager stelt dat de reactietermijnen van de verzekeraar te lang zijn en hij geeft twee voorbeelden.

- Op 23 augustus 2018 heeft de verzekeringsadviseur voor het eerst gereageerd naar de gemachtigde van klager. Vervolgens heeft klager niets meer gehoord, totdat zijn gemachtigde op 16 oktober 2018 telefonisch contact opnam met de verzekeraar van de notaris. Beloofd werd dat de zaak met spoed zou worden opgepakt, maar pas nadat de gemachtigde van klager op 29 oktober 2018 weer contact had opgenomen met de verzekeraar, werd voor het eerst inhoudelijk gereageerd door de verzekeraar.

- Op 18 januari 2019 is de gemachtigde van klager teruggekomen op de e-mail van de verzekeraar van 29 oktober 2018 en werd de verzekeraar verzocht om binnen tien dagen te reageren. Op 31 januari 2019 heeft de gemachtigde van klager een herinnering gestuurd. Bij e-mail van 5 februari 2019 heeft de verzekeraar laten weten dat hij door drukte niet was toegekomen aan de behandeling van de zaak. Bij e-mail van 6 februari 2019 heeft de gemachtigde van klager een laatste termijn van ruim een week gesteld. Bij brief van 26 februari 2019 heeft de gemachtigde van klager zich rechtstreeks tot de notaris gericht. Uiteindelijk heeft de verzekeraar bij e-mail van 28 februari 2019 gereageerd.

4.19. De kamer is van oordeel dat de lange reactietermijnen van de verzekeraar niet aan de notaris kunnen worden toegerekend, temeer nu een notaris in het algemeen geen invloed heeft op de handelwijze van zijn verzekeraar. Dat dat in dit geval anders zou zijn, is gesteld noch gebleken.

4.20. Dat de notaris niet heeft gereageerd op de brief van de gemachtigde van klager van 26 februari 2019 is niet klachtwaardig, aangezien zijn verzekeraar op 28 februari 2019 een reactie heeft gegeven.

4.21. Op grond hiervan zullen klachtonderdelen 3.3 en 3.4 ongegrond worden verklaard.

Maatregel

4.22. Aangezien de klacht van klager gegrond zal worden verklaard voor zover deze betrekking heeft op de klachtonderdelen 1.a en (deels) 3 en sprake is van het schenden van kernwaarden in het notariaat als onderzoeksplicht, informatieplicht en zorgplicht, ziet de kamer aanleiding om een maatregel op te leggen. De kamer acht de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Kostenveroordeling

4.23. Omdat de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, moet de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem vergoeden.

4.24. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Tijdelijke richtlijn kostenveroordelingen kamers voor het notariaat, te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;
- de kosten van klager in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vastgesteld op een punt voor het indienen van de klacht en een punt voor het bijwonen van de zitting, waarbij de kamer de waarde per punt vaststelt op € 500,00, dus in totaal € 1.000,00.

De notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig een rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.25. Gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder b Wna en de genoemde Tijdelijke richtlijn ziet de kamer verder aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 3.500,00. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris zal hiervoor een nota ontvangen van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) in Utrecht.

5. De beslissing

De kamer:

5.1. verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze is gericht tegen het notaris-kantoor waaraan de notaris is verbonden;

5.2. verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op klachtonderdeel 1.a (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.);

5.3. verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op het door de notaris niet inhoudelijk reageren op de brief van de gemachtigde van klager van 18 juli 2018 en op het door de notaris niet verwijzen naar zijn verzekeringsadviseur/verzekeraar onder vermelding van de contactgegevens van deze verzekeringsadviseur/verzekeraar (punt 2 van klachtonderdeel 3, zoals hiervoor weergegeven onder 4.16 en 4.17.);

5.4. verklaart de klacht voor het overige ongegrond;

5.5. legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;

5.6. veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van een bedrag van:

- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
 - € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klager;
 - € 1.000,00 in verband met de genoemde kosten van rechtsbijstand van klager,
- en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.24. is omschreven;

5.7. veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 3.500,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.25. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 20 januari 2020 door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.