

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 691800 / NT 20-45

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 691800 / NT 20-45 van:

**1. de heer [naam]**

en

**2. mevrouw [naam],**

wonende te [plaats],

hierna: **klager, klagster**, respectievelijk **klagers**,

tegen:

**mr. [naam],**

kandidaat-notaris te [plaats],

hierna te noemen: **de kandidaat-notaris**,

gemachtigde: mr. L.C. Dufour, advocaat te Amsterdam.

## 1. Verloop van de procedure

1.1 Bij e-mailbericht van 21 oktober 2020 hebben klagers bij de kamer een klagschrift met bijlagen ingediend.

1.2 Bij e-mailbericht van 17 november 2020 heeft de kandidaat-notaris een verweerschrift ingediend.

1.3 Bij e-mailbericht van 8 december 2020 heeft de kandidaat-notaris drie producties ingediend.

1.4 De kamer heeft de zaak mondeling behandeld op de zitting van 25 februari 2021. Daarbij waren aanwezig: klagers en de kandidaat-notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd, de kandidaat-notaris aan de hand van pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

## 2. De feiten

2.1 Op 13 januari 2020 heeft het notariskantoor [naam] (hierna: het notariskantoor) de opdracht ontvangen om de akte van levering te verlijden voor de hierna te noemen registergoederen. Op 20 januari 2020 heeft het notariskantoor de opdrachtbevestiging verzonden.

2.2 Op 2 maart 2020 heeft klager een concept van de akte van levering ontvangen. Als waarnemer voor notaris mr. [naam] heeft de kandidaat-notaris op 5 maart 2020 de akte van levering gepasseerd, waarbij aan klager is overgedragen de eigendom van:

- de woning aan de Essenlaan [..], gelegen op het kadastrale perceel met nummer [..];
- een perceel grond met kadastraal nummer [..], grenzend aan de achterkant van perceel [..] (hierna ook samen: de woning).

2.3 Klager had de woning gekocht zonder bijstand van een aankoopmakelaar. Verkopers van de woning (investeerders in vastgoed die de woning op een veiling hadden gekocht) waren niet bij de overdracht aanwezig; de verkopend makelaar wel. Naast klager was ook klaagster aanwezig.

2.4 Tijdens het doornemen van de akte van levering hebben klagers vragen gesteld over de erfdienstbaarheden, zoals in die akte opgenomen onder het kopje "B" van "Bijzondere Lasten en Beperkingen" en overgenomen uit de aankomstitel van verkopers uit 2019. Hierin wordt verwezen naar een akte van levering van

21 november 1997 (hierna: de akte uit 1997) , waarin het volgende is opgenomen:

*“WIJZIGING BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OVERPAD”*

*De bestaande erfdienstbaarheden van overpad (achterom) om te komen van en te gaan naar de Kastanjelaan ten behoeve respectievelijk ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente [X], sectie A, nummers 9391, 10957, 9392, 10956, 9393 en 10955 enerzijds en nummers 9394, 10954, 10953, 9396, 10952 en 9337 anderzijds, worden bij deze gewijzigd in dier voege dat de bestaande situatie bij deze komt te vervallen en bij deze opnieuw wordt gevestigd ten behoeve respectievelijk ten laste van gemelde kadastrale percelen, alsmede ten behoeve van respectievelijk ten laste van de bij deze gekochte respectieve perceelsgedeelten, waarbij de nieuwe situatie globaal is aangegeven in streeparcering op gemelde aangehechte tekening.”*

In de akte van levering wordt (onder het kopje "A") eveneens verwezen naar een akte uit 1922.

2.5 Klagers gingen er van uit dat zij een recht van overpad hadden; een pad, gelegen achter hun perceel [nummer], waarmee zij achterom van en naar de openbare weg, de Kastanjelaan, zouden kunnen gaan. Klagers hebben na verwerving aan de zijkant van hun (hoek)woning tot aan de perceelsgrens van hun burens een uitbouw gerealiseerd, waardoor het niet meer mogelijk is vanaf de Essenlaan hun achtertuin te bereiken.

2.6 Tussen klagers en de bewoner(s) van Kastanjelaan [nummer] (gelegen op het kadastrale perceel [nummer]) is vervolgens een geschil ontstaan over het al dan niet bestaan van het recht van overpad.

2.7 Bij e-mail van 3 september 2020 heeft de kandidaat-notaris aan klagers bericht: "(..) *"Tijdens de afspraak (op 5 maart 2020, kvhn) hebben wij samen gekeken naar de bepalingen uit de akte van levering waarbij de verkoper Essenlaan [nummer] heeft verkregen en zoals die zijn overgenomen in onze leveringsakte. Zie voor een woordelijke aanhaling pagina 5 en 6 van de akte. Om meer duidelijkheid te krijgen hebben we op dat moment de kadastrale kaart erbij gepakt en is (als extra service) de akte van levering van 21 november 1997 waarnaar wordt verwezen opgevraagd. Ik sluit deze stukken ook hierbij voor de volledigheid.*

*Bij die akte van 21 november 1997 was als bijlage een kaartje gevoegd, die wij naast de huidige kadastrale hebben gelegd. Op basis van die 2 kaarten hebben wij op 5 maart de conclusie getrokken dat naast jullie perceel (nummer [..]) een pad loopt waarover in de akte van 1997 is gemeld dat er een recht van overpad is om achterom te komen en te gaan.*

*De positie van de notaris is niet zo dat deze kan verzekeren dat er een recht van overpad is. Als bij jullie die indruk is gewekt dan is dat helaas ten onrechte. Als notaris nemen wij in onze akte de bepalingen op uit de voorafgaande notariële akte(n), maar wij zijn niet op de hoogte van de situatie ter plaatse. Wel bevestig ik hierbij dat wij op basis van ons dossier geen indicatie hebben dat het recht van overpad uit 1997 is komen te vervallen. Overigens kan het in het algemeen zo zijn dat er naast de erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen die in de akte staan nog andere erfdienstbaarheden gelden. Daarover gaat de ook de mailwisseling met de buurman. Het kadaster kan daar mogelijk meer informatie over geven, eventueel kunnen jullie opdracht geven om een erfdienstbaarhedenonderzoek te doen.”*

### **3. De klacht**

3.1 Klagers hebben vertrouwd op de kennis en ervaring van de kandidaat-notaris, maar de kandidaat-notaris heeft dat vertrouwen beschaamd. Klagers verwijten de kandidaat-notaris dat hij hen bij de overdracht op 5 maart 2020 onvolledig heeft geïnformeerd. Tijdens de overdracht hebben klagers de kandidaat-notaris gevraagd of klagers recht van overpad hadden om over het pad dat achter hun woning loopt naar de openbare weg te komen. De kandidaat-notaris las toen de relevante aktes en liet een van zijn collega's een kopie van de (handgeschreven) akte uit 1922 brengen. Daaruit bleek dat klagers 'recht hebben op toegang om te komen en gaan tot de openbare weg'. Over de huidige kadastrale kaart heeft de kandidaat-notaris toen een handgetekende kaart gelegd, om te bekijken via welk pad klagers toegang zouden hebben. Ook bekeken klagers de akte uit 1997, waarin het recht van overpad opnieuw werd gevestigd. Omdat hun perceelnummers niet in de stukken werden genoemd, heeft klaagster de kandidaat-notaris tot twee keer toe gevraagd of hij het zeker wist. Daarop heeft de kandidaat-notaris geantwoord dat er geen aanleiding was te veronderstellen dat dit oude recht van overpad was komen te vervallen.

3.2 Na de overdracht hebben klagers uitbouwplannen gemaakt. Er was al geheid en beton gestort, toen een bewoner uit de Kastanjelaan naar de aannemer stapte met de boodschap dat klagers geen recht van overpad hadden. Klagers konden echter niet meer terug. De uitbouw is gerealiseerd, waardoor zij nu met hun fietsen en haardhout over het visgraten parket door de woning naar achteren moeten. Door de gang van zaken is de relatie met de buurtbewoners op scherp komen te staan.

### **4. Het verweer**

De kandidaat-notaris heeft verweer gevoerd. Zijn standpunten worden – voor zover van belang – in de beoordeling besproken.

### **5. De beoordeling**

5.1 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrecht-spraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

### *Ontvankelijkheid*

5.2 (Ook) klaagster kan in de klacht worden ontvangen. Ook al was klaagster geen partij bij de levering van de woning, als bewoonster van de woning moet zij wel worden geacht 'enig redelijk belang' in de zin van artikel 99 lid 1 Wna te hebben bij de klacht. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat het begrip 'enig redelijk belang' ruim moet worden uitgelegd (Kamerstukken II, 2009-2010, 32250, nr. 3, p. 26-27). Niet alleen een rechtstreeks belang, maar ook een indirect of afgeleid belang kan grond zijn voor de ontvankelijkheid van een klacht.

### *Inhoudelijk*

5.3 De kamer stelt voorop dat het niet aan haar is te beoordelen of klagers het recht van overpad naar de Kastanjelaan (tussen de huizen aan de Kastanjelaan [nummer en perceelnummer] en Kastanjelaan [nummer en perceelnummer] - in), hebben. Dit is voorbehouden aan de civiele rechter. Ter zake is nog geen procedure gevoerd of aanhangig. Ter beoordeling van de kamer is uitsluitend of de kandidaat-notaris al dan niet klachtwaardig heeft gehandeld.

5.4 De opdracht die klager aan het notariskantoor had verstrekt was om te zorgen dat de eigendom van de woning aan hem werd overgedragen. Vast staat dat klagers vóór het passeren van de akte van levering geen vragen hebben gesteld over het bestaan van een recht van overpad. Ook nadat klager de conceptakte van levering had ontvangen, hebben klagers daarover geen vragen gesteld, dat gebeurde pas ten tijde van het passeren van de akte van levering op 5 maart 2020. De verkopend makelaar, aanwezig bij het passeren van de leveringsakte, kon klagers geen antwoord geven op hun vraag of er een recht van overpad was. Klagers zijn daarom afgegaan op de door de kandidaat-notaris verschaft informatie.

5.5 De kandidaat-notaris betreurt het dat het vertrouwen van klagers in het notariaat door zijn handelen beschaamd zou zijn. Hij heeft naar zijn mening aan de op hem rustende zorgplicht voldaan. Tijdens het passeren heeft de kandidaat-notaris de akte uit 1997 bij het Kadaster opgevraagd en de daaraan gehechte situatieschets naast de huidige kadastrale kaart gelegd en daar samen met klagers naar gekeken. De kandidaat-notaris heeft klagers toen meegedeeld dat hij op basis van die stukken geen reden had te veronderstellen dat de oude erfdienstbaarheden waren vervallen. De kandidaat-notaris kan zich niet herinneren dat een collega de handgeschreven akte uit 1922 ten tijde van het passeren heeft aangedragen; deze is wel later in kopie aan klagers gezonden. Tijdens het passeren heeft de kandidaat-notaris klagers gezegd niet bekend te zijn ter plaatse en dus geen harde uitspraken te kunnen doen. Klagers hebben toen ook niets verteld over hun verbouwplannen, aldus de kandidaat-notaris.

5.6 Klagers hebben ter zitting bestreden dat de kandidaat-notaris bij de overdracht zou hebben gezegd dat hij ter plaatse niet bekend was. Naar zeggen van klagers zijn de verbouwplannen bij het passeren wel ter sprake gekomen. De kamer acht aannemelijk dat er vóór het passeren wel al plannen tot verbouw van de woning waren. In hun klaagschrift vermelden klagers echter dat zij ná de overdracht de plannen tot uitbouw hebben gemaakt. Klagers hebben zelf geen onderzoek verricht naar het recht van overpad en er niet voor gekozen een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Als het recht van overpad voor hen essentieel was, dan hadden ze dat naar het oordeel van de kamer duidelijker moeten maken. In dat geval hadden zij de kandidaat-notaris opdracht kunnen verstrekken, voorafgaand aan het passeren of nog naderhand, om nader onderzoek te verrichten en dan had de kandidaat-notaris ook (meer) aanleiding hierin kunnen zien om klagers op de mogelijkheid daarvan te wijzen.

5.7 Hetgeen de kandidaat-notaris klagers heeft meegedeeld bij het passeren van de akte van levering, dat hij op grond van het dossier geen reden had te veronderstellen dat het recht van overpad, zoals dat in 1997 (opnieuw) was gevestigd, was vervallen, is niet onjuist. Van verdergaande mededelingen is niet gebleken. Naar het oordeel van de kamer heeft de kandidaat-notaris, anders dan klagers dat hebben opgevat, met die mededeling geen absolute stelligheid verkondigd. De kandidaat-notaris heeft ter zitting betoogd dat hij, achteraf gezien, zich misschien nog voorzichtiger had moeten uitlaten. De kamer onderschrijft dit, maar is van oordeel dat in het onderhavige geval de grens van het klachtwaardige niet is overschreden.

5.8 Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

## **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O.J. van Leeuwen, voorzitter, M.V. Ulrici en E.W. Oosterbaan, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 8 april 2021.

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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).