

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 676137 / NT 19-59

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klachten met nummers 676137/NT 19-59 en 676138/NT 19-60 van:

mr. [naam],
wonende te [plaats],
hierna: **klager**,

tegen:

1. mr. [naam],
kandidaat-notaris te [plaats],
hierna: **de kandidaat-notaris**,

en

2. mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna: **de notaris**.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij e-mail van 2 december 2019 heeft klager een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2 Bij brief van 10 januari 2020 hebben de notaris en de kandidaat-notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3 De voorzitter van de kamer heeft vervolgens een voorzittersgesprek bepaald op 17 maart 2020. Dit gesprek heeft echter niet plaatsgevonden door de maatregelen in verband met het covid-19-virus.

1.4 Bij e-mail van 14 april 2020 heeft klager gerepliceerd.

1.5 Bij e-mail van 4 mei 2020 hebben de notaris en de kandidaat-notaris gedupliceerd.

1.6 Vervolgens heeft de kamer de zaak voor onbepaalde tijd aangehouden en heeft een (uitgebreide) e-mailwisseling tussen partijen en de kamer plaatsgevonden.

1.7 De kamer heeft de klacht mondeling behandeld tijdens de openbare (hybride) zitting van de kamer van 25 februari 2021. De notaris en de kandidaat-notaris hebben de zitting fysiek bijgewoond, klager heeft de zitting digitaal gevolgd via een beeld- geluidverbinding. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1 Op 28 juni 2019 heeft de zoon van klager ([naam]), samen met zijn partner, een koopovereenkomst gesloten voor een woning, gelegen aan de [naam weg en plaats]. Voor de koop heeft de gemeente [X] hem ingelicht dat er geen sprake was van een bouwverbod voor de bij die koop betrokken percelen (het huis met garage, een strook grond langs de garage en een uitbreiding van de achtertuin tot aan de spoorbaan).

2.2 In een e-mailbericht van 13 augustus 2019 heeft klager aan de notaris geschreven:

“Op 19 juni jl ontvang ik van mijn zoon een mail met het verzoek eens uit te zoeken hoe het zit want “De verkopend makelaar zegt dat je niet op dat perceel mag bouwen.” En die mogelijkheid wil hij nou net hebben.”

Klager, oud-kandidaat-notaris en inmiddels ruim 15 jaar gepensioneerd, verzocht de notaris om informatie over de naamloze vennootschap “de Binnenlandsche Exploitatie Maatschappij van Onroerende goederen”. Klager wilde weten of het juist was dat de rechten en verplichtingen van deze N.V. thans bij de gemeente [X] lagen. Klager heeft naar zijn zeggen geconstateerd: *“dat de voorafgaande titels niet altijd geheel correct bepalingen hebben aangehaald”* en wilde met de notaris overleggen: *“of en hoe dit gecorrigeerd kan worden met als doel bij een toekomstige verkoop door mijn zoon onduidelijkheden, die de verkoop zouden kunnen beïnvloeden, te voorkomen.”*

2.3 De notaris heeft klager daarop geantwoord bij e-mail van 26 augustus 2019: *“In de regio [X] zijn - met name in de jaren 1920-1930 - verschillende projectontwikkelaars betrokken geweest bij de bouw van nieuwe woonwijken. Daaronder de “[X]se] Exploitatie Maatschappij van Onroerende Zaken” alsook de “Binnenlandse” en de “[Y]se”.*

In antwoord op uw vraag: het is onbekend of deze rechtspersoon ontbonden is of gefuseerd, in welk laatste geval de rechten en plichten zijn overgegaan op de verkrijgende rechtspersoon. (...) Het is onjuist dat de rechten en verplichtingen op de gemeente [X] zijn overgegaan; u heeft dat kennelijk verkeerd begrepen. Wel is het zo, dat het in een aantal gevallen zo kan zijn dat gemeentelijke verordeningen en het bestemmingsplan belangrijker zijn dan de civielrechtelijke bepalingen in de akten opgenomen. denk daarbij aan de bepalingen over het niet mogen veroorzaken van hinder, het niet mogen vestigen van drankhuizen, sanatoria en dergelijke. (...) Bij de levering ter uitvoering van de koopovereenkomst worden de bepalingen uit de laatste titel van eigendomsverkrijging overgenomen en “voor zover nog van toepassing” geaccepteerd door koper. als uw zoon een verder titelonderzoek wenst, dan worden daar wel kosten voor in rekening gebracht.(..)”

2.4 Bij e-mail van 26 augustus 2019 heeft klager de notaris bij e-mail geantwoord: *“(..) Het probleem bij het onderhavige transport is dat er drie titels van aankomst zijn (elk voor een gedeelte) en dat de aangehaalde bepalingen niet eenduidig zijn.”*

2.5 Bij e-mailbericht van 20 oktober 2019 heeft klager aan de kandidaat-notaris zijn bezwaren tegen de conceptakte van levering kenbaar gemaakt en wijzigingen van die akte voorgesteld. Tot slot heeft klager geschreven: *“Mocht U van mening blijven dat u de door mij voorgestelde wijzigingen niet wilt uitvoeren ondanks bovenstaande motivatie, dan heb ik een tussenoplossing om niet direct een klacht in te dienen: We leggen deze voor aan [de notaris] na zijn terugkomst. Is hij het met mij eens dan maakt hij of U een rectificatie, is hij het er niet mee eens dan zal ik alsnog een klacht moeten indienen want dan schiet U tekort in uw zorgplicht enz. Hopelijk hoeft het zover niet te komen.”*

2.6 Bij e-mailbericht van 21 oktober 2019 heeft de kandidaat-notaris klager geantwoord: *“Ik heb uw e-mails gelezen, maar blijf toch op het standpunt dat de bepalingen vooralsnog in de akte zullen blijven staan. Inmiddels heb ik ook uw zoon gesproken en heb ik een en ander ook aan hem uitgelegd en het volgende afgesproken. Na terugkomst van [de notaris] zal ik met hem overleggen en vervolgens zal er een terugkoppeling plaatsvinden aan u en uw zoon. Het kan zijn dat er een erfdiensbaardenonderzoek nodig zal zijn, maar dat laat [de notaris] of ondergetekende u dan nog weten.(..)”*

2.7 Op 23 oktober 2019 heeft de kandidaat-notaris de akte van levering gepasseerd.

2.8 Op 18 november 2019 heeft op het notariskantoor een gesprek plaatsgevonden tussen klager, de zoon van klager, oud-notaris mr. [A] aan de ene kant en de notaris en de kandidaat-notaris aan de andere kant. In het gesprek heeft de notaris klager toegezegd zorg te dragen voor rectificatie van de akte. Tevens heeft de notaris aangeboden om zonder honorarium of verdere kosten in rekening te brengen met uitzondering van de kadasterkosten (€ 144), aan het kadaster een ‘filiatie’ (een stamboomonderzoek naar kadastrale percelen) te verzoeken.

2.9 De notaris heeft op 19 november 2019 bij het kadaster het verzoek tot filiatie ingediend. Op 21 november 2019 heeft het notariskantoor het resultaat van de filiatie van het kadaster ontvangen.

2.10 Vervolgens heeft klager op 2 december 2019 het klaagschrift bij de kamer ingediend.

2.11 Bij e-mailbericht van 4 december 2019 aan klager is de notaris uitgebreid ingegaan op het resultaat van het filiatie-onderzoek, met het verzoek aan klager om hem te berichten of hij akkoord ging met de voorstellen tot verbetering.

2.12 Op 6 december 2019 heeft de notaris een conceptakte van verbetering aan klager en de zoon van klager (en diens partner) gezonden. In de conceptakte van verbetering zijn de meeste ‘oude’ bepalingen geschrapt, die eerder waren opgenomen in de akte van levering, op grond van het bewijs uit het filiatie-onderzoek. De notaris heeft ook, op verzoek van klager, in de akte van verbetering opgenomen dat de in de leveringsakte vermelde erfdiensbaarheid door vermenging teniet is gegaan.

2.13 Op vrijdag 13 december 2019 heeft mr. [A] de notaris gebeld met het voorstel dat klager zelf de rectificatieakte op zou stellen, met het verzoek om daartoe de conceptakte van de notaris als word-document toe te zenden. Op maandag 16 december 2019 heeft de notaris aan dat verzoek gehoor gegeven.

2.14 Op 17 december 2019 heeft de notaris per e-mail contact gezocht met de zoon van klager om met hem een afspraak te maken om de conceptakte van verbetering te bespreken.

2.15 Bij e-mail van 23 december 2019 heeft de zoon van klager daarop gereageerd. In verband met de gezondheid van zijn vader heeft hij de zaak even laten rusten. Naar zeggen van de notaris heeft de zoon van klager hem meegedeeld dat hij een zo correct mogelijke akte wenste ; hij zou zijn vader bereid hebben gevonden om de akte aan te passen: *“Dan hoop ik dat mijn vader hier begin januari mee klaar is zodat we dan zo snel mogelijk kunnen passeren. Ik heb weinig trek in een lang lopende zaak van een klacht en ik denk dat dat de gezondheid van mijn vader ook niet ten goede komt.”*

2.16 Bij e-mail van 21 januari 2020 heeft de kamer partijen bericht dat de voorzitter aanleiding zag om een bemiddelingsgesprek te laten plaatsvinden. Dat gesprek is vervolgens gepland op 17 maart 2020, maar heeft om reden van de van overheidswege opgelegde coronamaatregelen geen doorgang gevonden.

2.17 Vervolgens heeft een e-mailwisseling tussen partijen en van partijen met de kamer plaatsgevonden.

2.18 Op 29 juli 2020 heeft klager aan de notaris en de kandidaat-notaris een door hem opgesteld concept van de akte van rectificatie gezonden. Daarop hebben de notaris en de kandidaat-notaris bij brief van 30 augustus 2020 aan klager (onder meer) gereageerd:

“In uw concept-akte vermeldt u in het begin van het hoofdstuk “Bijzondere lasten en beperkingen” alleen het verkochte sub a. en wordt derhalve het verkochte sub b. niet vermeld. Echter wordt het kadastrale perceel [gemeente X], sectie A, nummer 8458 ook in de door u geciteerde akte 57930/187, expliciet vermeld. Gezien het feit dat gemeld kadastraal perceel, het perceel b. is in de akte van levering, dient er derhalve ook naar dit perceel verwezen te worden.”

(...)

Conclusie

Na het doornemen van uw concept, zijn wij akkoord met de tekst van de door u opgestelde rectificatieakte, met dien verstande dat:

- *punt 1 (verwijzing naar perceel sub b) wordt toegevoegd met aanpassing van de redactie bij de “vermenging”;*
- *de redactie van de comparitie wordt aangepast aan de huidige bepalingen. (..)”*

3. De klacht

3.1 Het doel van zijn klacht is rectificatie van de akte van levering van 23 oktober 2019. Berisping van de notaris en de kandidaat-notaris is secundair, aldus klager.

3.2 De kandidaat-notaris heeft volgens klager klachtwaardig, in strijd met de zorgvuldigheid die een notaris betaamt, gehandeld door in de akte alle bepalingen uit voorgaande akten over te nemen, waardoor in de akte van levering ten onrechte de suggestie wordt gewekt dat een groot aantal verplichtingen, opgelegd aan andere kopers, ook betrekking heeft op de door de zoon van klager gekochte percelen. Ook is er volgens klager ten onrechte een erfdiensbaarheid vermeld ten laste van het huis en ten behoeve van de strook grond. Klager had de kandidaat-notaris verzocht deze erfdiensbaarheid weg te laten of te vermelden dat deze door vermenging teniet was gegaan. Dat heeft

de kandidaat-notaris geweigerd. Hierdoor heeft de zoon van klager een aankomsttitel met alle gebreken van dien, zo stelt klager.

3.3 Uiteindelijk heeft de notaris aangeboden een fout in de akte te herstellen, maar weigerde ook hij op te nemen dat de erfdienstbaarheid door vermenging teniet is gegaan, aldus klager. De notaris bood wel aan filiatie bij het kadaster te verzoeken, zij het op kosten van de zoon van klager. Omdat klager na veertien dagen nog niets had vernomen (terwijl filiatie maximaal 5 dagen duurt) heeft klager gemeend ook een klacht tegen de notaris te moeten indienen.

4. Het verweer

De notaris en de kandidaat-notaris hebben verweer gevoerd. Hun standpunt zal – voor zover relevant – hierna worden besproken.

5. De beoordeling

5.1 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris en de kandidaat-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 tuchtrechtspraak 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 Ingevolge artikel 99 lid 1 Wna kan ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip ‘enig redelijk belang’ moet ruim worden opgevat. Het kan een rechtstreeks belang zijn, maar ook een indirect of afgeleid belang. Klager was echter geen partij bij de koopovereenkomst voor de woning in [gemeente X] en was daarbij ook niet op enigerlei wijze (juridisch) betrokken. Klager, een gepensioneerd oud-kandidaat-notaris, heeft de notaris en de kandidaat-notaris op verzoek van zijn zoon (die naar zeggen van klager vaak in het buitenland is) benaderd. Omdat de notaris en de kandidaat-notaris klager als gevolmachtigde beschouwen van zijn zoon, zal de kamer de klacht als (mede) ingediend door de zoon van klager, met klager als zijn gemachtigde, beschouwen.

5.3 Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klager meegedeeld dat de klacht niet zozeer ziet op de (beweerde) foutieve akte, maar meer is gericht op de onzorgvuldigheid van zowel de notaris als de kandidaat-notaris, omdat zij geen nader titelonderzoek wilden uitvoeren, alsmede op de partijdigheid, door dat onderzoek slechts te willen uitvoeren op kosten van koper.

5.4 Een notaris is niet verplicht om zonder daartoe opdracht te hebben verkregen een erfdienstbaarhedenonderzoek te doen. In het onderhavige geval was de notaris (althans de kandidaat-notaris als zijn waarnemer) opgedragen de akte van levering te passeren.

Het is te doen gebruikelijk om, zoals ook in het verweerschrift wordt aangevoerd, bepalingen uit voorgaande titels in de akte van levering op te nemen.

De overgenomen bepalingen worden dan ‘voor zover van toepassing’ geaccepteerd door de koper. Als er onduidelijkheid bestaat over toepasselijkheid van bepalingen, is het mogelijk om een filiatie-onderzoek aan de notaris op te dragen.

Bij e-mail van 26 augustus 2019 heeft de notaris klager bericht, dat als zijn zoon verder titelonderzoek wenste, dat mogelijk was, maar dat daarvoor wel kosten in rekening zouden worden gebracht. Naar het oordeel van de kamer blijkt uit die mededeling geen partijdigheid. Het is gebruikelijk om een dergelijk onderzoek, als het op verzoek van de koper plaatsvindt, ook aan de koper in rekening te brengen, tenzij daar met de verkoper andere afspraken over zijn gemaakt.

5.5 Klager heeft niet gereageerd op de e-mail van de notaris van 26 augustus 2019. Op 20 oktober 2019, drie dagen vóór het passeren van de akte van levering, heeft klager de kandidaat-notaris benaderd met een verzoek tot aanpassing van de (concept)akte. De kandidaat-notaris heeft klager toen geantwoord dat zij meende dat de aangehaalde bepalingen toch in de akte moesten worden opgenomen, dat zij de zoon van klager had gesproken en dat zij hem had voorgesteld om nadat de notaris van vakantie was teruggekeerd een en ander met de notaris te overleggen en mogelijk een erfdiensbaarhedenonderzoek (na het passeren van de akte) uit te voeren. Daaruit blijkt naar het oordeel van de kamer niet dat de zoon van klager door het notariskantoor onder druk zou zijn gezet om tot medewerking aan het passeren van de akte van levering over te gaan.

5.6 Klager heeft met zijn late verzoek tot aanpassing van de (concept)akte zelf de zaak op scherp gezet. Van een nader titelonderzoek, zo kort voor het passeren van de akte van levering kon immers geen sprake zijn. Voor het uitvoeren van een filiatie-onderzoek is een termijn van drie dagen te kort. Klakkeloos de mening van klager volgen, zo kort voor de overdracht, zonder nader onderzoek, zou juist onzorgvuldig zijn geweest, zo hebben de notaris en de kandidaat-notaris terecht als verweer aangevoerd. De notaris en de kandidaat-notaris hebben er naar het oordeel van de kamer alles aan gedaan om (de zoon van) klager van dienst te zijn. Voor het filiatie-onderzoek heeft de notaris slechts de kadasterkosten in rekening gebracht. De notaris en de kandidaat-notaris hebben getoond oplossingsgericht te zijn, ook na het indienen van de klacht. Zij menen ook dat de zoon van klager recht heeft op een correcte akte. Van klachtwaardig gedrag is op dit punt dan ook geen sprake.

5.7 Ter zitting heeft de kamer vastgesteld dat het laatste concept van de akte van rectificatie dat voorligt van klager is. Hoewel dat concept niet door klager aan de kamer is overgelegd, is daarop door de notaris en de kandidaat-notaris wel gereageerd bij brief van 30 augustus 2020. De kamer heeft partijen aangespoord om spoedig tot overeenstemming te komen. Dat lijkt immers op een enkel punt na mogelijk. Ter zitting heeft klager desgevraagd geantwoord dat het voor hem 'niet onverteerbaar' is indien in de akte in het begin van het hoofdstuk "Bijzondere lasten en beperkingen" naast het verkochte sub a. ook het verkochte sub b. wordt vermeld, conform het voorstel van de notaris en de kandidaat-notaris in voornoemde brief.

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)