

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/400678 KL RK 22-23

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/400678 / KL RK 22-23

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

op de klacht van

1. [ **klager sub 1** ],

wonende te [ woonplaats klager sub 1 ],

klager,

2. [ **klager sub 2** ],

wonende te [ woonplaats klager sub 2 ],

klager,

3. [ **klaagster sub 3** ],

wonende te [ woonplaats klaagster sub 3 ],

klaagster,

4. [ **klaagster sub 4** ],

wonende te [ woonplaats klaagster sub 4 ],

klaagster,

5. [ **klager sub 5** ],

wonende te [ woonplaats klager sub 5 ],

klager,

klagers sub 1 tot en met 5 hierna tezamen te noemen: **klagers**,

gemachtigde namens klagers: mr. R.G.N. le Roy, advocaat te Haarlem,

tegen

1. [ **naam oud -notaris** ],

voormalig notaris te [ vestigingsplaats oud-notaris ],

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

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [ X ],

statutair gevestigd te [ vestigingsplaats [ X ] ],

hierna te noemen: [ **X** ],

gemachtigde namens de oud-notaris en [ X ]: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te

Amsterdam.

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

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 3 oktober 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers sub 1, sub 4 en sub 5 met hun gemachtigde enerzijds en de oud-notaris met zijn gemachtigde anderzijds. Ter zitting hebben beide gemachtigden pleitaantekeningen overgelegd.

### **2. De feiten**

2.1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [ verkoper ] (hierna te noemen: verkoper) heeft op 12 oktober 2012 een perceel grond van de gemeente [ A ] gekocht, met het doel hierop onder meer twaalf appartementen te realiseren.

2.2. De grond is door de gemeente ten overstaan van de oud-notaris aan verkoper geleverd bij leveringsakte van 21 december 2012. Dezelfde dag is ook de splitsingsakte verleden.

2.3. Klagers zijn de individuele kopers van vier van voornoemde appartementen: 12 maart 2013. De levering heeft - middels volmacht - plaatsgevonden op 12 april 2013 ten overstaan van mr. [ waarnemer ], als waarnemer van de oud-notaris; oud-notaris op 19 februari 2013; 12 november 2012. De levering heeft plaatsgevonden ten overstaan van de oud-notaris op 5 februari 2013; 29 december 2012. De levering heeft plaatsgevonden ten overstaan van de oud-notaris op 6 maart 2013.

2.4. In alle leveringsakten van klagers is, voor zover relevant, de volgende bepaling opgenomen:

**Artikel 12 Verplichting sociale woningbouw**

*1. Koper is verplicht aan de voorwaarden en eisen te voldoen die de gemeente stelt aan*

*sociale woningbouw en zijn opgenomen in bijlage D van deze koopovereenkomst.*

*2. Bij doorverkoop van de onroerende zaak en/of de daarop te bouwen casu qua gebouwde*

*sociale koopwoning binnen vijftien jaar na oplevering, is koper een nabetalingsverschuldigd*

*aan de gemeente.*

*3. De hoogte van de nabetalings zal worden vastgesteld door het verschil te nemen tussen de destijds in de koopovereenkomst vermelde grondprijs inclusief de indexering zoals in de koopovereenkomst vermeld en de alsdan door de gemeenteraad vastgestelde grondprijs behorende bij de verkoopprijs van de woning, zoals opgenomen in de akte van levering. (...)*

*4. (...)*

*5. (...)*

*6. Het in lid 3 bedoelde bedrag moet worden voldaan binnen veertien dagen na een daartoe strekkende mededeling door de gemeente, doch in ieder geval uiterlijk op het tijdstip dat de onroerende zaak en/of de daarop te bouwen c.q. gebouwde sociale koopwoning aan derden in eigendom zal worden overgedragen. De notaris, belast met de verkoop en de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak en/of de daarop te bouwen casu quo gebouwde woning binnen de in lid 2 bedoelde termijn, dient de in lid 3 bedoelde boete bij de verkopende partij in rekening te brengen en aan de gemeente af te dragen. Voor zover nodig machtigt (koper als) de verkopende partij de betreffende notaris onherroepelijk om te handelen als hiervoor omschreven.*

*7. (...)*

2.5. Per 14 augustus 2013 is de oud-notaris gedefungeerd.

2.6. In de periode vanaf 2020 tot en met april 2022 hebben klagers hun appartementen in eigendom overgedragen. Zij zagen zich hierbij geconfronteerd met een nabetalingsvordering van de gemeente. In het geval van klager sub 1 en klager sub 5 heeft de overdracht plaatsgevonden ten overstaan van een notaris verbonden aan het kantoor van [ X ] Die notaris heeft het bedrag van de nabetalingsvordering ingehouden op de koopsom en rechtstreeks aan de gemeente uitbetaald.

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

3.1. Klagers verwijten de oud-notaris en [ X ] dat zij niet hebben gehandeld als van een redelijk handelend en redelijk bekwaam notaris verwacht mag worden. In het bijzonder is sprake van schending van de onderzoeks- en zorgvuldigheidsplicht. Klagers menen ook dat de oud-notaris (jegens hen) niet heeft gehandeld als onpartijdig en/of onafhankelijk notaris. Of althans, de oud-notaris heeft volgens klagers nagelaten hen zorgvuldig te informeren en/of hen te wijzen op belangrijke bepalingen en voorwaarden in de leveringsakte die niet uit de koopovereenkomst of ontwerp-splitsingsakte blijken. In de kern komt het erop neer dat geen Belehrung heeft plaatsgehad.

Voorts verwijten klager sub 1 en sub 5 [ X ] dat deze (op eigen initiatief) via een nota van afrekening het bedrag van de vermeende nabetaling in mindering heeft menen te moeten brengen op de aan hen toekomende netto-verkoopopbrengst. Volgens klager sub 1 en sub 5 bestond hiervoor geen titel.

3.2. Op het verweer van de oud-notaris en [ X ] zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

#### *Klacht tegen [ X ]*

4.1. Ter zitting heeft de gemachtigde van klagers verklaard dat de klacht wordt ingetrokken voor zover deze is gericht tegen [ X ] Op grond van artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) kunnen klachten immers alleen worden ingediend tegen (oud-)notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen.

#### *Klacht tegen de oud-notaris*

##### *Ontvankelijkheid*

4.2. De tuchtrechtspraak voor (oud-)notarissen is geregeld in titel IX van de Wna. Of een klacht al dan niet binnen de geldende klachttermijn is ingediend, wordt beoordeeld aan de hand van de regelgeving in de Wna en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie. De civielrechtelijke leerstukken die door de gemachtigde van klagers ter zitting zijn aangehaald, zijn daarbij niet relevant.

4.3. Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot een klacht gerechtigde kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris (verder aan te duiden als: een notaris) dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven.

4.4. Volgens vaste jurisprudentie neemt de vervaltermijn een aanvang zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het moment dat een klager tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is.

4.5. Door de oud-notaris is terecht opgemerkt dat uit relevante jurisprudentie en uit de wetsgeschiedenis volgt dat de vervaltermijn strikt dient te worden toegepast. Verder is er op grond van artikel 99 lid 21 Wna - anders dan door klagers is betoogd - geen plaats voor een belangenafweging. Dit is (onder meer) bevestigd in de uitspraak van 22 september 2020 van het gerechtshof Amsterdam (ECLI:NL:GHAMS:2020:2405).

4.6. Klagers stellen dat zij de klacht tijdig hebben ingediend, ondanks het feit dat de handelingen waarover zij klagen al eind 2012/begin 2013 plaatshadden. Klagers voeren aan dat zij er pas recent - namelijk bij de verkoop van hun woningen - kennis van hebben genomen dat de bepaling over sociale woningbouw op hun woningen van

toepassing is. Zij hebben pas toen kennis kunnen nemen van het handelen van de notaris dat volgens hen klachtwaardig is, namelijk dat de notaris hen er niet (nadrukkelijk) op heeft gewezen dat het om sociale woningbouw ging. Ook hebben zij pas toen de gevolgen van dat handelen ondervonden, aldus klagers, te weten: de claim van de gemeente strekkende tot een nabetaling.

4.7. De kamer overweegt dat klagers partij waren bij de op hen betrekking hebbende leveringsakte. Vanaf de datum van passeren van de leveringsakte – en in het geval van klager sub 1 na ontvangst van het afschrift van de akte enkele dagen na het passeren van die akte – worden klagers verondersteld bekend te zijn met de inhoud van de op hen betrekking hebbende leveringsakte.

4.8. In een recente zaak (uit 2021) bij het gerechtshof Amsterdam stelden die klagers zich op het standpunt dat de aard van de verweten normschending, een nalaten, meebrengt dat bij de beoordeling wanneer de vervaltermijn ex artikel 99 lid 21 Wna aanvangt, een onderscheid moet worden gemaakt: een onderscheid tussen het moment waarop een klager bekend wordt met het handelen van een notaris enerzijds en het moment van bekend worden met diens nalaten anderzijds. Maar dat standpunt is niet gevolgd. Het gerechtshof Amsterdam heeft in die zaak in de uitspraak (ECLI:NL:GHAMS:2021:182) (nogmaals) bevestigd dat voor de aanvang van de vervaltermijn bepalend is de objectieve kennis van het handelen of nalaten van de notaris. Voor het gaan lopen van de driejaarstermijn is niet relevant dat klagers op dat moment nog geen kennis droegen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris.

4.9. In lijn met de aangehaalde uitspraak van het gerechtshof Amsterdam komt de kamer tot de conclusie dat de klachttermijn een aanvang nam op de data waarop de betreffende leveringsakten van klagers zijn gepasseerd en in het geval van klager sub 1 op het moment dat hij een afschrift van zijn leveringsakte ontving. Vanaf dat moment waren de feiten bekend. Nu in de akte staat vermeld: “*Koper is verplicht aan de voorwaarden en eisen te voldoen die de gemeente stelt aan sociale woningbouw (...)*” had het op de weg van klagers gelegen om zich ervan te vergewissen of de bepalingen over sociale woningbouw op hen van toepassing waren en welke gevolgen dat had. In het kader daarvan hadden ze tevens onderzoek kunnen doen naar het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de oud-notaris.

4.10. Nu de leveringsakten van klagers al begin 2013 zijn gepasseerd, was de hiervoor onder 4.3 genoemde klachttermijn van drie jaar al verstreken op 21 februari 2022, de datum waarop klagers hun klacht bij de kamer neerlegden. In beginsel moet de klacht dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard. Maar in het slot van artikel 99 lid 21 Wna is een uitzonderingsgrond opgenomen. De beslissing tot niet-ontvankelijkheidsverklaring blijft achterwege als de gevolgen van het handelen of nalaten van een notaris redelijkerwijs pas bekend zijn geworden nadat de klachttermijn van drie jaar al was verlopen. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.11. De kamer overweegt dat voor toepassing van de uitzonderingstermijn van een jaar slechts in zeer uitzonderlijke gevallen plaats is, namelijk als het overschrijden van de klachttermijn van drie jaar redelijkerwijs niet aan een klager kan worden verweten. In het onderhavige geval is daarvan geen sprake. Klagers waren immers zelf partij bij de leveringsakten waarbij het handelen of nalaten van de oud-notaris waarover geklaagd wordt, heeft plaatsgevonden. De oud-notaris heeft terecht opgemerkt dat klagers naar aanleiding van het passeren van de leveringsakten al veel eerder vragen hadden kunnen en moeten stellen indien er iets niet duidelijk was.

4.12. Omdat derhalve de klachttermijn van drie jaar van toepassing is, de klacht betrekking heeft op handelen en nalaten in 2012/2013 en de klacht is ingekomen op 21 februari 2022, komt de kamer dan ook tot de conclusie dat de klacht (ruimschoots) te laat is ingediend. Gelet daarop zal de kamer de klacht niet-ontvankelijk verklaren.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mr. M.R.H. Goossens en

mr. D. Vergunst, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 21 oktober 2022.

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.