

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2021/9

Klachtnummer : SHE/2021/9

Datum uitspraak : 18 juli 2022

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

- 1) **[klager]** (hierna: klager),
- 2) **[klaagster]** (hierna: klaagster),
(hierna samen: klagers),
beiden wonende in [woonplaats],

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats],
gemachtigde: de heer mr. J.L.E. Marchal, advocaat in Maastricht.

1. De procedure

- 1.1. Bij brief van 23 februari 2021 hebben klagers een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op 24 februari 2021 door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.
- 1.2. Bij brief van 15 maart 2021 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en haar verzocht om haar standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.
- 1.3. In maart 2021 hebben klagers e-mailcorrespondentie tussen hen en een medewerker van de notaris over de periode januari tot en met maart 2021 aan de kamer doorgezonden.
- 1.4. 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.
- 1.5. De notaris heeft bij brief van 16 april 2021 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend. Dit verweerschrift is op 19 april 2021 door de kamer ontvangen.
- 1.6. Op 7 juli 2021 heeft onder leiding van mr. P.M. Knaapen, destijds plaatsvervangend voorzitter van de kamer, een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de notaris. Afgesproken is dat de klacht zou worden aangehouden tot en met 30 november 2021 en dat klagers vóór 1 december 2021 zouden aangeven of zij de klacht handhaven of intrekken.
- 1.7. Bij brief van 26 november 2021 hebben klagers aan de kamer laten weten dat zij de klacht handhaven.
- 1.8. Bij brief van 2 maart 2022 heeft de gemachtigde van de notaris nadere bijlagen ingediend.
- 1.9. Bij brief van 4 maart 2022 hebben klagers nadere bijlagen ingediend.

1.10. De mondelinge behandeling van de klacht stond aanvankelijk gepland op 21 maart 2022, maar is toen niet doorgegaan omdat de notaris was verhinderd.

1.11. Bij brief van 28 april 2022 heeft de gemachtigde van de notaris nadere bijlagen ingediend.

1.12. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 16 mei 2022, waarbij klagers, de notaris en de gemachtigde van de notaris zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht. De gemachtigde van de notaris heeft dat mede aan de hand van pleitnotities gedaan, die hij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

De klacht gaat over de voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van een registergoed. Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klagers zijn gehuwd. Klager is eigenaar van een gebouw, bestaande uit drie winkelruimtes op de begane grond, vier (boven)woningen met garage, inrit met parkeerplaats(en), ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de [adresgegevens], kadastraal bekend als [kadastrale gegevens], groot 8 are en 75 centiare (hierna: het registergoed).

2.2. Begin 2019 hebben klagers zich gewend tot een architect, de heer [naam architect] (hierna: de architect), voor het maken van een (splitsings)tekening van het registergoed.

2.3. Op 17 juli 2019 heeft er op het kantoor van de notaris een eerste gesprek plaatsgevonden tussen klagers, hun zoon en de notaris over de splitsing in appartementsrechten van het registergoed in combinatie met de verkoop en levering van de van het registergoed deel uitmakende inrit en een stuk tuin aan de zoon. De notaris heeft toen een mondelinge offerte gegeven van € 2.000,-- inclusief kadasterkosten en btw.

2.4. Nadien hebben klagers stukken aan de notaris verstrekt, zoals de door de architect gemaakte (bouw)tekeningen en een taxatierapport ten aanzien van de inrit.

2.5. Bij e-mail van 3 november 2019 hebben klagers de notaris gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot de splitsing van het registergoed. Aan klagers is telefonisch meegedeeld dat er eerst een splitsingstekening moest worden opgemaakt.

2.6. Begin december 2019 heeft de notaris telefonisch contact opgenomen met klager en doorgegeven dat de door de architect gemaakte tekening niet voldoet aan de eisen die gesteld worden aan een splitsingstekening. Klager heeft vervolgens toestemming gegeven aan de notaris om de architect te vragen de tekening aan te passen tegen de door de architect aan de notaris doorgegeven kosten.

2.7. Vervolgens hebben de notaris en/of de architect in december 2019 en januari 2020 meerdere keren per e-mail contact gehad met klagers over de stand van zaken met betrekking tot de splitsingstekening.

2.8. Op 12 februari 2020 heeft er op het kantoor van de notaris een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de notaris. De heer [naam], een medewerker van de notaris (hierna: de medewerker), was hierbij ook aanwezig.

2.9. Op 14 februari 2020 heeft de notaris een gewijzigde splitsingstekening van de architect ontvangen.

2.10. Op 16 maart 2020 heeft de notaris per e-mail aan klagers gevraagd of zij akkoord gaan met laatstgenoemde splitsingstekening.

2.11. Op 18 maart 2020 is aan de notaris een nieuwe splitsingstekening gestuurd, waarin de door klagers gewenste wijzigingen waren verwerkt. De notaris heeft deze splitsingstekening op 19 maart 2020 ontvangen.

- 2.12. Bij brief van 30 maart 2020 hebben klagers de notaris gevraagd naar de stand van zaken.
- 2.13. Bij e-mail van 3 april 2020 heeft de notaris aan klagers geantwoord dat het wachten was op de architect, die nog nadere informatie diende te geven/een wijziging moest aanbrengen in de splitsingstekening.
- 2.14. Vervolgens is er meerdere keren telefonisch en/of schriftelijk contact geweest tussen de notaris en/of de architect en klagers en zijn er door de architect nog meerdere wijzigingen in de splitsingstekening aangebracht.
- 2.15. Uiteindelijk heeft de notaris op 23 april 2020 een door klagers goedgekeurde splitsingstekening ter inschrijving aan het kadaster aangeboden en een complexnummer aangevraagd. Het kadaster heeft de ingediende splitsingstekening afgekeurd. Klagers zijn hiervan op 24 april 2020 op de hoogte gebracht. Op dezelfde datum heeft de architect klagers en de medewerker meegedeeld dat hij naar aanleiding van een gesprek met het kadaster de splitsingstekening op een aantal punten heeft aangepast.
- 2.16. Bij e-mail van 7 mei 2020 heeft de medewerker aan de architect te kennen gegeven dat de splitsingstekening nog op twee kleine puntjes moest worden aangepast.
- 2.17. Bij e-mail van 8 mei 2020 heeft de architect de aangepaste splitsingstekening aan de medewerker en cc aan klagers toegezonden.
- 2.18. Bij e-mail van 12 mei 2020 heeft de medewerker het volgende aan de architect meegedeeld:
*“Ik begreep uit mijn gesprek met de heer (...) van het Kadaster dat er maar 1 x een appartementsindex nummer per “etage” vermeld mag worden. Ik zie nu 3x 7 staan, gelieve deze terug te brengen naar 1x.
Verder lijkt de tekening mij akkoord.”*
- 2.19. Vervolgens hebben de medewerker en/of de architect en klagers meermaals telefonisch en/of per e-mail/post contact gehad over de splitsingstekening en heeft de medewerker verschillende aangepaste splitsingstekeningen ontvangen.
- 2.20. Bij e-mail van 8 juni 2020 hebben klagers aan de notaris laten weten dat ze zich zorgen maken over de voortgang van de splitsing van het registergoed.
- 2.21. Op 18 juni 2020 heeft de notaris wederom een nieuwe splitsingstekening ontvangen.
- 2.22. Naar aanleiding van een telefonisch gesprek tussen de medewerker en klagers heeft de notaris bij e-mail van 23 juni 2020 aan klagers gevraagd of zij akkoord gaan met de laatst aangepaste splitsingstekening. Klagers hebben daarop aangegeven dat er toch nog iets gewijzigd moet worden. De notaris heeft klagers geadviseerd daarover contact op te nemen met de architect en zij heeft aangeboden om nog een keer een bespreking op kantoor te plannen.
- 2.23. Bij e-mail van 30 juni 2020 heeft de architect een nieuwe splitsingstekening aan de medewerker en klagers gestuurd. In deze e-mail staat het volgende vermeld:
*“Naar aanleiding van nog kleine opmerkingen van [klager] stuur ik u de laatst aangepaste tekening toe.
Graag de tekeningen die vanochtend zijn gestuurd als niet verstuurd beschouwen.
Graag hoor ik uw eventuele commentaar op deze,”*
- 2.24. Bij e-mail van 3 juli 2020 heeft de medewerker laatstgenoemde e-mail van de architect aan klagers doorgestuurd en hen gevraagd of zij akkoord gaan met de nieuwste splitsingstekening.

2.25. Bij e-mails van 13, 24 en 31 juli en 10 augustus 2020 heeft de medewerker een herinnering gestuurd naar klagers en gevraagd of zij akkoord gaan met de nieuwste splitsingstekening.

2.26. Bij brief van 6 augustus 2020 heeft de rechtsbijstandsverzekeraar van klagers, ARAG, een brief gestuurd naar de notaris. De kern van deze brief heeft betrekking op de voortgang van de splitsing van het registergoed. In de brief staat onder andere het volgende vermeld:

“Cliënten zijn zeer ongerust over de gang van zaken. Het is onduidelijk waarom de tekeningen telkens weer moesten worden aangepast. Cliënten hebben meerdere malen om uitleg gevraagd maar deze uitleg niet ontvangen.

Meerdere malen heeft u aangegeven dat cliënten de conceptakte zouden ontvangen. Tot op heden hebben zij die niet gekregen.

Cliënten vragen zich af wanneer het gehele traject ten einde zal zijn. Inmiddels is meer dan een jaar verstreken.

Cliënten hebben geen opdrachtbevestiging of offerte van u ontvangen. (...)

Cliënten dienen er echter op te moeten kunnen vertrouwen dat u een goede uitvoering geeft aan de mondelinge afspraak. Cliënten vragen zich dat af nu een en ander zo traag verloopt en het voor hen niet duidelijk is waardoor dat komt. Hoe kan het dat een tekening zo vaak dient te worden aangepast? Wat ging er telkens mis? Waarom hebben cliënte tot op heden nog geen conceptakte ontvangen?

Wanneer kan de akte worden gepasseerd?

Graag ontvang ik binnen twee weken na heden een reactie van u.”

2.27. Bij brief van 11 augustus 2020 heeft de notaris op de brief van ARAG gereageerd. De notaris heeft in haar brief onder meer het volgende meegedeeld:

“De gehele afwikkelingsprocedure voor een appartementensplitsing vangt in principe eerst aan bij gelegenheid van de accordering van de tekening door het kadaster. Op dat moment kan het complexnummer worden aangevraagd en kunnen de rechten over en weer (erfdienstbaarheden, stemverhoudingen, berekening aandelen kosten van de gemeenschap etc.) worden neergelegd in een conceptakte.

Wij begrijpen dat een en ander op een voor cliënten onprettige wijze is verlopen, maar het zijn toch telkens aangelegenheden geweest welke spelen tussen het Kadaster en de tekenaar, waar wij als notariskantoor een afwachtende houding dienen te betrachten.

Derhalve kan ik thans niet anders aangeven dat wij met alle aandacht zullen trachten de zaak zo spoedig mogelijk af te wikkelen, echter hebben wij op 3 juli (alsmede een herinnering op 13, 24, 31 juli en 10 augustus) een mail gestuurd met de volgende tekst:

“Wij hebben deze tekening van [de architect] ontvangen. Is deze voor u akkoord? Graag verneem ik van u.”

Hierop hebben wij nog geen reactie mogen ontvangen.

Wellicht dat u kunt bereiken dat een akkoord wordt gegeven op deze laatste tekening (van 3 juli) zodat de afwikkeling kan plaats vinden.”

2.28. Bij brief van 2 november 2020 heeft ARAG het volgende aan de medewerker bericht:

“Bijgaand treft u een nieuwe tekening aan die [de architect] medio juli 2020 heeft gemaakt. Dit is de juiste tekening. Namens cliënt geef ik goedkeuring voor deze tekening. Deze kan dus naar het kadaster worden gestuurd.”

2.29. Bij e-mail van 9 november 2020 heeft de notaris de digitale splitsingstekening opgevraagd bij de architect, waarna de architect de splitsingstekening op dezelfde dag per e-mail naar de notaris heeft gezonden.

2.30. De notaris heeft deze nieuwste splitsingstekening op 10 november 2020 ter inschrijving aan het kadaster aangeboden.

2.31. Op 12 november 2020 heeft het kadaster de ingediende splitsingstekening afgekeurd wegens het aanwezig zijn van (digitale) layers in de tekening. Op dezelfde dag heeft de notaris een aangepaste splitsingstekening ter inschrijving aan het kadaster aangeboden.

2.32. Op 16 november 2020 heeft het kadaster ook deze laatste splitsingstekening afgekeurd. De notaris heeft klagers hiervan per e-mail op de hoogte gebracht.

2.33. Op 17 november 2020 heeft de architect aan de notaris laten weten dat het kadaster hem had gevraagd om de splitsingstekening aan te passen.

2.34. Op 18 november 2020 heeft het kadaster de notaris meegedeeld dat de aangepaste splitsingstekening in depot is genomen.

2.35. Bij e-mail van 30 november 2020 heeft de notaris aan klagers te kennen gegeven dat zij bezig is met het opstellen van de concept-akte van splitsing.

2.36. Op 7 december 2020 heeft de architect de notaris geïnformeerd over een nieuwe verdeling van de appartementsaandelen in de gemeenschap.

2.37. Bij e-mail van 11 januari 2021 heeft de medewerker aan klagers laten weten dat er wordt gewerkt aan de concept-akte van splitsing en dat hij verwacht dat de concept-akte eind januari aan klagers kan worden toegezonden. Aan klagers is met het oog op de inhoud van de concept-akte een aantal vragen gesteld dat met name betrekking heeft op de bereikbaarheid van enkele appartementen en de in dat kader te vestigen erfdienstbaarheden.

2.38. Bij e-mail van 13 januari 2021 hebben klagers het volgende aan de medewerker geantwoord:

“Er zou een concept komen voor de 8 splitsingen met opgave van kosten. In deze mail spreekt U over akte.

Het komt over alsof de appartementen andere eigenaren krijgen maar

We zijn niet aan het verkopen en ook niet van plan voorlopig te verkopen

Over deze mail hadden we toch graag meer uitleg want dit is voor ons onduidelijk.

PS. De goedkeuring van het kadaster met de tekening die opgestuurd is hebben we ook nog niet gezien.”

2.39. Bij e-mail van 29 januari 2021 hebben klagers aan de medewerker laten weten dat zij de in zijn e-mail van 11 januari 2021 gestelde vragen toch zullen beantwoorden.

2.40. Bij e-mail van 1 februari 2021 heeft de heer [naam adviseur] van [bedrijfsnaam] (hierna: de adviseur) namens klagers antwoord gegeven op de door de medewerker bij e-mail van 11 januari 2021 gestelde vragen. Verder heeft de adviseur het volgende aan de medewerker meegedeeld:

“Verzekerde wil eerst een conceptakte ontvangen en een bevestiging van de prijs voor het opmaken van de akte.

[De notaris] heeft verzekerde mondeling een bedrag van € 2.000,- doorgegeven.

Verzekerde wil nu alles goed geregeld hebben, vandaar de aanpassingen bij het Kadaster en het opstellen van deze akte.

Zij zijn nu niet van plan te verkopen.”

2.41. Op 24 februari 2021 hebben klagers de klacht bij de kamer ingediend.

2.42. Partijen hebben vanaf het moment dat de klacht werd ingediend veelvuldig met elkaar gecorrespondeerd en gesproken en zij zijn dit ook na het hiervoor onder 1.6. genoemde voorzittersgesprek blijven doen. Dit heeft echter niet tot een oplossing geleid.

2.43. Klagers hebben inmiddels een andere notaris benaderd om de door hen gewenste levering van de van het registergoed deel uitmakende inrit aan hun zoon te

verzorgen, zonder dat een splitsing in appartementsrechten van het registergoed plaatsvindt.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld bij de voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van het registergoed. De klacht valt (kort gezegd) uiteen in de volgende drie klachtonderdelen.

1) Klagers verwijten de notaris dat zij de splitsing in appartementsrechten van het registergoed niet voortvarend afhandelt. De splitsing heeft ruim 1,5 jaar na de opdrachtverlening aan de notaris nog steeds niet plaatsgevonden.

2) Klagers verwijten de notaris dat de splitsingstekening steeds moest worden aangepast, omdat deze fouten bevatte.

3) Klagers verwijten de notaris dat zij is tekortgeschoten in de communicatie jegens klagers.

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

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

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.

Klachtonderdeel 1 (voortvarendheid)

standpunt klagers

4.2. Volgens klagers wordt de splitsing in appartementsrechten van het registergoed door de notaris te traag afgehandeld. Ruim 1,5 jaar na de opdrachtverlening aan de notaris heeft de splitsing nog steeds niet plaatsgevonden.

standpunt notaris

4.3. Ten aanzien van de periode medio juli tot november 2019 erkent de notaris dat er niet of nauwelijks werkzaamheden zijn verricht in het dossier en dat er dus te traag is gehandeld. Zij erkent ook dat zij medio juli 2019 klagers niet duidelijk genoeg heeft gemaakt dat een splitsingstekening nodig was. De notaris heeft klagers hiervoor naar eigen zeggen haar excuses gemaakt tijdens de bespreking op 12 februari 2020, waarna klagers de notaris opdracht hebben gegeven haar werkzaamheden voort te zetten. In de beleving van de notaris was dit punt daarmee destijds al afgehandeld.

4.4. Volgens de notaris heeft de periode van november 2019 tot en met eind november 2020 vervolgens in het teken gestaan van het verkrijgen van een splitsingstekening. Het kadaster stelt hoge eisen aan een splitsingstekening. De notaris kan deze tekening niet zelf opstellen, maar verwijst een cliënt daarvoor altijd naar een tekenaar die gespecialiseerd is in het maken van splitsingstekeningen of een eigen adviseur van de cliënt. In dit geval hebben klagers ervoor gekozen om de architect de opdracht te geven om de splitsingstekening te maken. Het contact met de architect liep deels via klagers en deels via de notaris. Gedurende het traject bleek dat de architect niet voldoende op de hoogte was van de eisen die het kadaster stelt aan een splitsingstekening. De notaris en de medewerker hebben daarom herhaaldelijk zelf gewezen op noodzakelijke aanpassingen. Een aantal van de door de architect opgemaakte splitsingstekeningen is afgekeurd door het kadaster. Het kadaster heeft

op een gegeven moment zelfs rechtstreeks contact opgenomen met de architect om duidelijk te maken welke aanpassingen er nog moesten worden gedaan. Daar komt bij dat klagers kennelijk niet goed aan de architect konden uitleggen hoe de splitsing van het registergoed er op de splitsingstekening moest komen uit te zien, want zij hebben de tekening zelf herhaaldelijk laten wijzigen. Nadat de architect op 30 juni 2020 wederom een aangepaste splitsingstekening aan de medewerker had gestuurd, heeft de medewerker klagers op 3, 13, 24 en 31 juli en 10 augustus 2020 per e-mail gevraagd of zij akkoord gingen met deze tekening. Een reactie van klagers bleef echter uit. Pas op 2 november 2020 heeft ARAG een door de architect gemaakte nieuwe splitsingstekening van medio juli 2020 naar de medewerker gestuurd en namens klagers meegedeeld dat deze tekening naar het kadaster kon worden gezonden. Vervolgens heeft het kadaster de splitsingstekening nog een paar keer afgekeurd, waarna het kadaster de notaris op 18 november 2020 heeft laten weten dat er een definitieve splitsingstekening in depot was genomen. Gelet op het voorgaande zijn de vertragingen over de periode van november 2019 tot en met eind november 2020 volgens de notaris niet aan haar te wijten.

4.5. Datzelfde geldt voor de periode daarna. Vanaf december 2020 heeft de notaris aan de hand van de definitieve splitsingstekening alle vragen op een rij gezet, die met het oog op het opstellen van de concept-akte van splitsing nog beantwoord moesten worden. Deze vragen zijn voorgelegd aan klagers. Omdat (volledige) antwoorden uitbleven en omdat de wensen van klagers uit hun e-mails niet duidelijk waren te herleiden, heeft de notaris klagers uitgenodigd voor een bespreking. Op dat voorstel hebben klagers niet gereageerd. In plaats daarvan hebben zij begin februari 2021 een onvolledige reactie gegeven. Op 11 maart 2021 heeft de notaris opnieuw voorgesteld om een bespreking te voeren met klagers. Op 13 maart 2021 hebben klagers echter gevraagd om een concept-akte, waarna de notaris enkele dagen later door de kamer op de hoogte werd gebracht van de klacht. Bij brief van 19 maart 2021 heeft de notaris vervolgens een kopie van de bij het kadaster gedeponeerde splitsingstekening en een concept-akte van splitsing aan klagers gezonden.

4.6. De notaris concludeert dat het niet aan haar is te wijten dat de akte van splitsing nog niet is gepasseerd. Zij heeft klagers tijdens de eerste bespreking op 17 juli 2019 verschillende, meer eenvoudige manieren voorgesteld om het door klagers gewenste resultaat te bereiken. Klagers hebben die voorstellen echter afgewezen en gekozen voor een relatief complexe akte van splitsing. Het is gebruikelijk dat zo'n akte een forse doorlooptijd kent. Dat geldt zeker in dit geval, omdat het registergoed een bestaand gebouw betreft met verschillende gebruiksmogelijkheden (woonhuizen, winkelruimtes en inrit met parkeerplaatsen). Aangezien een akte van splitsing achteraf niet op eenvoudige wijze is aan te passen, is het van belang dat de inhoud daarvan vooraf goed wordt afgestemd. Op de notaris rust een inspanningsverplichting en niet een resultaatsverplichting.

oordeel kamer

4.7. De kamer overweegt het volgende. Ten aanzien van de periode medio juli tot november 2019 heeft de notaris erkend dat zij niet voortvarend genoeg heeft gehandeld en dat dat aan haar is te wijten.

Vast staat dat de notaris klagers hiervoor haar excuses heeft aangeboden tijdens een bespreking op 12 februari 2020. Klagers hebben deze excuses aanvaard. De kamer is van oordeel dat het de notaris weliswaar had gesierd, indien zij in deze eerste maanden voortvarender had gehandeld, maar gelet op de door haar gemaakte en door klagers aanvaarde excuses acht de kamer de door klagers verweten handelwijze van onvoldoende gewicht om de notaris hierover een tuchtrechtelijk verwijt te maken.

Voor zover klachtonderdeel 1 betrekking heeft op de eerste periode zal dit klachtonderdeel daarom ongegrond worden verklaard.

4.8. Ten aanzien van de periode november 2019 tot en met eind november 2020 volgt de kamer de notaris in haar verweer. Uit hetgeen hiervoor onder “De feiten” in overweging 2.5. tot en met overweging 2.34. is weergegeven, volgt dat het ongeveer een jaar heeft geduurd, voordat er een splitsingstekening was die werd goedgekeurd door het kadaster. De notaris heeft uitgebreid toegelicht - en voor een deel ook onderbouwd aan de hand van overgelegde e-mailcorrespondentie - dat de omstandigheden die tot vertraging hebben geleid niet aan haar kunnen worden toegerekend. Zo was zij niet belast met het opmaken van de splitsingstekening. Klagers hebben daarvoor zelf de architect benaderd. Zij hebben niet weersproken dat er gedurende genoemd jaar veel concept-splitsingstekeningen hebben gecirculeerd, omdat er telkens aanpassingen nodig waren. De concept-splitsingstekeningen voldeden meermaals niet aan de eisen van het kadaster en/of de wensen van klagers. De wijze waarop en de voortvarendheid waarmee de architect deze eisen en wensen in de concept-splitsingstekeningen heeft verwerkt, kunnen, zonder nadere toelichting van klagers die ontbreekt, niet aan de notaris worden toegerekend. Verder speelt een rol dat de medewerker klagers vanaf 3 juli 2020 tot en met 10 augustus 2020 meerdere keren per e-mail heeft gevraagd om een reactie op de concept-splitsingstekening die de architect op 30 juni 2020 aan de medewerker en klagers had gestuurd. Namens klagers is pas op 2 november 2020, door ARAG, op deze verzoeken gereageerd door het sturen van wederom een nieuwe splitsingstekening. De kamer ziet ook niet in dat deze vertraging aan de notaris kan worden verweten.

Voor zover klachtonderdeel 1 betrekking heeft op de periode november 2019 tot en met eind november 2020 zal dit klachtonderdeel daarom eveneens ongegrond worden verklaard.

4.9. Ten aanzien van de periode daarna tot het indienen van de klacht op 24 februari 2021 overweegt de kamer het volgende. Uit hetgeen hiervoor onder “De feiten” in overweging 2.35. tot en met overweging 2.41. is weergegeven, volgt dat de notaris in deze periode niet heeft stilgezeten. Weliswaar had de notaris wellicht iets voortvarender te werk kunnen gaan, maar gelet op de aard van het dossier en het door klagers onweersproken gelaten verweer van de notaris (zoals weergegeven onder 4.5.) is de termijn van onvoldoende gewicht om de notaris hierover een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Voor zover klachtonderdeel 1 betrekking heeft op de laatste periode zal dit klachtonderdeel dus ook ongegrond worden verklaard.

*Klachtonderdeel 2 (splitsingstekening)
standpunt klagers*

4.10. Klagers verwijten de notaris dat de splitsingstekening steeds moest worden aangepast, omdat deze fouten bevatte.

standpunt notaris

4.11. In aanvulling op wat zij al ten aanzien van klachtonderdeel 1 heeft aangevoerd, voert de notaris aan dat zij/de medewerker herhaaldelijk fouten in de splitsingstekening aan de orde heeft gesteld bij de architect. Verder wijst zij erop dat klagers regelmatig met wijzigingen kwamen die niet thuishoren in een splitsingstekening, maar in een akte van splitsing. Zo wilden klagers bijvoorbeeld dat uit de splitsingstekening zou blijken welke zaken (zoals een muur) gemeenschappelijk zijn, terwijl dat uit de akte van splitsing moet volgen. Volgens de notaris zijn de gemaakte fouten haar niet te verwijten. Uiteindelijk is er een enigszins acceptabele definitieve splitsingstekening tot stand gebracht, waarbij het voor de notaris nog een

flinke klus was om de resterende onvolkomenheden te repareren in de akte van splitsing.

De notaris voert daarnaast aan dat zij steeds uitdrukkelijk de goedkeuring van klagers vroeg, voordat zij overging tot het aanbieden van een splitsingstekening aan het kadaster. Uit de brief van ARAG van 2 november 2020 blijkt dat klagers akkoord waren met de bij die brief meegestuurde splitsingstekening. Bij de beoordeling van die papieren versie bleek dat er een foutje op de tekening stond die tot afkeuring door het kadaster zou leiden. Dit foutje was volgens de notaris niet van (juridisch) inhoudelijk belang. De notaris heeft de architect daarom gevraagd om dat foutje te herstellen. Op 9 november 2020 heeft de architect de digitale versie van de splitsingstekening aan de notaris gezonden. Deze digitale versie is bij het kadaster gedeponneerd.

oordeel kamer

4.12. De kamer overweegt het volgende. Vast staat dat aan de notaris niet de opdracht is verstrekt om de splitsingstekening op te maken dan wel te laten opmaken. Klagers hebben de architect de opdracht gegeven om de splitsingstekening te verzorgen. Het heeft lang geduurd, voordat er een adequate splitsingstekening was. Zoals onder 4.8. al is overwogen, voldeden de door de architect opgemaakte concept-splitsingstekeningen immers meermaals niet aan de eisen van het kadaster en/of de wensen van klagers en zijn de gemaakte fouten niet te wijten aan de notaris. In de gegeven omstandigheden ziet de kamer niet in dat er op dit punt meer van de notaris verwacht had mogen worden, temeer nu een notaris in het algemeen geen invloed heeft op de handel- en werkwijze van derden (zoals de architect, het kadaster en klagers). Dat dat in dit geval anders zou zijn, is gesteld noch gebleken.

4.13. Op grond van het voorgaande zal klachtonderdeel 2 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3 (communicatie)

standpunt klagers

4.14. Klagers verwijten de notaris dat zij is tekortgeschoten in de communicatie jegens klagers.

standpunt notaris

4.15. De notaris voert hiertegen aan dat het contact met klagers op meerdere vlakken moeizaam verliep. Zij heeft naar eigen zeggen altijd geprobeerd om tijdig en duidelijk met klagers te communiceren. Dat dat in de beleving van klagers niet in voldoende mate is gelukt, vindt de notaris heel vervelend. Zij biedt klagers daarvoor haar excuses aan. Naar de mening van de notaris heeft zij meestal binnen een redelijke termijn gereageerd op vragen van klagers en heeft zij klagers in voldoende mate actief benaderd wanneer een actie van hun zijde nodig was. Volgens de notaris bemoeilijken klagers de communicatie door niet of pas met maanden vertraging op haar correspondentie te reageren. De notaris wijst op hetgeen zij hierover ten aanzien van klachtonderdeel 1 heeft opgemerkt. Daar komt bij dat klagers een voorkeur hebben voor e-mailcorrespondentie en dat het hen niet altijd lukt om hun vragen duidelijk te formuleren. Verder is een complicerende factor dat klagers de ene keer rechte reeks met de notaris communiceren en dan weer via ARAG of de adviseur. Het is voor de notaris daardoor onduidelijk op wie en waarop gereageerd moet worden. Vanwege de moeizame communicatie en de onduidelijkheden heeft de notaris klagers vanaf 11 januari 2021 herhaaldelijk uitgenodigd voor een bespreking, op welke uitnodigingen klagers niet hebben gereageerd. Voor zover er nog openstaande vragen waren aan de kant van klagers heeft de notaris die in haar brief van 19 maart 2021 beantwoord. In dezelfde brief heeft de notaris klagers voorgesteld om het dossier

kosteloos te sluiten en heeft zij vrijblijvend alsnog een concept van de akte van splitsing bijgevoegd.

oordeel kamer

4.16. De kamer overweegt het volgende. Vast staat dat de communicatie tussen de notaris en klagers niet vlekkeloos is verlopen. Uit het door de notaris gevoerde en door klagers niet weersproken verweer volgt dat klagers hierin ook een aandeel hebben gehad. De kamer heeft tegen deze achtergrond onvoldoende concrete informatie/aanknopingspunten, waarbij het op de weg van klagers ligt deze aanknopingspunten aan te dragen, om tot het oordeel te komen dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Klachtonderdeel 3 zal daarom ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. T. Zuidema, plaatsvervangend rechterlijk lid, en mr. P.G. Heeringa, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 juli 2022 door mr. C. Kool, 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.