

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 724631 / NT 22-44

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummers 724631 / NT 22-44 en 724634 / NT 22-45 van:

[klager],

wonend te [plaats],

hierna: klager,

tegen:

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

kandidaat-notaris te [plaats],

hierna: de kandidaat-notaris

en

2. **[naam notaris],**

notaris te [plaats],

hierna: de notaris,

gemachtigde: mr. G.J. van Atten, advocaat te Heemstede,

hierna samen te noemen: de notarissen.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij e-mail/brief van 18 oktober 2022 heeft klager een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij e-mail/brief van 16 januari 2023 hebben de notarissen een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. De kamer heeft de klacht mondeling behandeld op de zitting van 23 mei 2023. Klager en de notarissen, bijgestaan door hun gemachtigde, waren aanwezig. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van door hen overgelegde pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Bij akte van 18 augustus 2020 (hierna: de akte) heeft de kandidaat-notaris, als (onder-)waarnemer van [naam oud-notaris] (hierna: [A]), de overeenkomst tussen klager – als erfpachter – en de gemeente Amsterdam vastgelegd van overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht ten aanzien van de woning gelegen aan de [straat- en plaatsnaam], met drie parkeerplaatsen en een berging.

2.2. Op het moment van passeren van de akte was [A] al gedefungeerd en verrichtte zij slechts werkzaamheden als waarnemer van haar eigen protocol. Het kantoor zou per 1 oktober 2020 worden overgedragen aan de notaris.

2.3. Op 31 augustus 2020 heeft het Kadaster een verzoek tot verbetering van de akte aan (het notariskantoor van) [A] doorgegeven. Het Kadaster heeft meerdere malen telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor, maar is toen niet teruggebeld door [A].

2.4. Bij brief van 15 september 2020 heeft het Kadaster aan [A] bericht: *“Enige tijd geleden ontving u van mij een verzoek tot verbetering van de akte voor u verleden op 18 augustus 2020, ingeschreven op 19 augustus 2020 (...).*

Ik heb u verzocht te onderzoeken of verbetering mogelijk is in verband met: Het appartementsrecht onder b vermeld, later ook omschreven als het : erfpachtsrecht 2 is onjuist. Het betreft een zelfstandig recht van opstal in de gemeenschap. Bij het splitsen van de canon is vermeld: De afkoopsom van het erfpachtsrecht 2. Tevens zijn de percelen [plaatsnaam] K 9008, 9018 en 9019 vervallen.

(...) Op grond van het vorenstaande verzoek ik u nogmaals de mogelijkheid te onderzoeken ter verbetering van de betreffende akte(n). Indien deze mogelijkheid bestaat, kunt u een nieuw stuk ter verbetering van genoemde onjuistheden of onvolledigheden ter inschrijving in de openbare registers aanbieden. Bij gebreke hiervan wordt de bijhouding van de Basisregistratie Kadaster niet voltooid.(...) Om de termijn van onduidelijkheid te beperken verneem ik graag binnen twee maanden of u aan dit verzoek kunt voldoen. (...) Indien u van mening bent dat de termijn van twee maanden te kort is of in het geheel niet aan het verzoek kunt voldoen, verzoek ik u dit binnen twee weken na dagtekening van dit schrijven via bijgevoegd formulier gemotiveerd kenbaar te maken.”

2.5. Per 1 oktober 2020 is de notaris benoemd tot (vacature)waarnemer in het protocol van [A]. In de week van 1 oktober 2020 is het notariskantoor dicht geweest en verhuisd naar een andere locatie.

2.6. Bij brief van 24 november 2020 (met als bijlage voornoemde brief aan [A] van 15 september 2020) heeft het Kadaster aan klager bericht: *“Onlangs bent u partij geweest bij een akte, welke is ingeschreven in de openbare registers. Bij de inschrijving is gebleken dat deze akte niet geheel juist/onvolledig is. De notaris is verzocht de mogelijkheid te onderzoeken of een stuk ter verbetering kan worden ingeschreven.*

(..) Zolang er geen verbetering is ingeschreven wordt de bijhouding van de Basisregistratie Kadaster, voor zover die thans heeft kunnen plaatsvinden, niet voltooid.”

2.7. Bij e-mail van 25 november 2020 heeft klager voormelde brief met bijlage van het Kadaster aan een medewerker van het notariskantoor verzonden, met verzoek tot verbetering van de akte.

2.8. Op 24 februari 2021 heeft klager telefonisch contact gehad met de kandidaat-notaris en met het Kadaster.

2.9. Op 25 februari 2021 heeft het Kadaster een bewaardersverklaring in de openbare registers ingeschreven waaruit blijkt dat nog geen verbetering van de akte ter inschrijving was aangeboden: *“Het verbeteringsproces is hierbij dan ook beëindigd. De basisregistratie kadaster is niet (volledig) bijgewerkt.”* Het Kadaster heeft klager daarvan per brief op de hoogte gesteld.

2.10. Bij e-mail van 26 februari 2021, gericht aan het algemene e-mailadres van het notariskantoor, heeft klager de kandidaat-notaris verzocht om verbetering van de akte, aangezien het Kadaster hem had bevestigd nog steeds geen rectificatie te hebben ontvangen, en om hem te informeren over de onjuistheden in de akte.

2.11. Vervolgens heeft klager zich gewend tot de KNB voor bemiddeling. Bij e-mail van 15 maart 2021 heeft klager de KNB geschreven: *“(...) Ondanks herhaalde telefonische navraag door mij bij [A], (inmiddels [naam kantoor notaris] geheten) – eerst op 5 januari 2021 en daarna op 24 februari 2021 – heb ik nog steeds geen reactie mogen ontvangen van [naam kandidaat-notaris], behandelend kandidaat-notaris. Ik heb heer [naam kandidaat-notaris] op beide data telefonisch*

gesproken. Hij zou proces-verbaal van verbetering opstellen, waarvan ik tot op de dag van vandaag niets heb ontvangen (...). Ook bij tussentijdse navraag bij het Kadaster is mij per brief van 25 februari 2021 verteld dat ik mij moet wenden tot mr. F.R. Sterel (mij onbekend). (...)

2.12. De KNB heeft klager bij e-mail van 16 maart 2021 (onder meer) bericht dat de notaris de opvolger is van [A].

2.13. Op 18 maart 2021 is er telefonisch contact geweest tussen klager en de notaris over het uitblijven van een reactie op het verzoek van klager tot verbetering van de akte.

2.14. Op 18 maart 2021 heeft de kandidaat-notaris met een registratieformulier een klacht over de registratie ingediend bij het Kadaster, omdat hij meende dat het Kadaster gegevens in de registratie niet goed had verwerkt: *“Registratie van [plaatsnaam]-K-9030-A75 (en ook oa A-76,77 523) is onjuist. Het zou een erfpachtrecht op een appartementsrecht dat deel uitmaakt van een opstalrecht moeten zijn en niet de eigendom van het appartementsrecht”*

2.15. Bij e-mail van 29 maart 2021 heeft klager aan de notaris bericht: *“Op 18 maart jl. hebben wij telefonisch met elkaar gesproken over het feit dat ik als sinds november 2020 in het ongewisse wordt gelaten over de status van de kennelijk onjuist opgestelde Akte afkoop Erfpacht (zie onderstaande en bijgaande correspondentie). U gaf in ons telefoongesprek aan dat u een en ander zou uitzoeken en mij per omgaande zou berichten wanneer ik de gewijzigde akte tegemoet kon zien, inclusief een specificatie en redenen van de wijzigingen. Ik verzoek u vriendelijk mij per omgaande te berichten want dit duurt nu wel heel erg lang zonder dat ik iets van uw kantoor verneem.”*

2.16. Bij e-mail van 30 maart 2021 heeft de notaris aan twee medewerkers (met cc aan klager) bericht: *“Zie hieronder de email van de heer [naam klager]. Kan een van jullie met de heer [naam klager] contact opnemen om af te stemmen?!”*

2.17. Bij e-mail van 20 april 2021 heeft klager (onder meer) de notarissen gerappelleerd, omdat hij nog geen antwoord had ontvangen op het verzoek in zijn e-mail van 29 maart 2021.

2.18. Diezelfde dag heeft de kandidaat-notaris klager bij e-mail geantwoord: *“Enige tijd geleden heb ik een “klacht” ingediend bij het kadaster omdat de bijhouding in het kadaster niet klopt. De omschrijving zou niet de eigendom van een appartementsrecht moeten zijn maar het recht van erfpacht op een appartementsrecht dat weer deel uitmaakt van een opstalrecht. Wij hebben destijds de akte opgesteld op basis van de kadastrale omschrijving zoals blijkt uit het kadaster (eigendom van een appartementsrecht dat deel uitmaakt van een erfpachtrecht). Deze is dus fout en daarmee is dus ook onze akte fout.*

Vanochtend heb ik opnieuw recherche gedaan maar deze is nog niet aangepast aan het verzoek dat ik heb gedaan dus kan ook nog niet de akte aanpassen aan de juiste situatie. Ik heb opnieuw mijn verzoek bij het kadaster aangegeven en verzocht om dit op te pakken zodat wij de akte hierop kunnen aanpassen. Het wachten is dus nog steeds op de aanpassing van het kadaster.”

2.19. Bij e-mail van 21 april 2021 heeft het Kadaster aan klager bericht: *“(..) Als de notaris van mening is dat de registratie niet kloppend is, dient de notaris een klacht in te dienen.”*

2.20. Daarop heeft klager bij e-mail van 21 april 2021 de kandidaat-notaris om uitleg gevraagd. Deze heeft dezelfde dag bij e-mail geantwoord: *“Ik begrijp dat u er weinig meer van begrijpt want zo wordt het een -kip-of-het-ei-verhaal. Het kadaster heeft van mij nadat we contact met hen hebben gehad een officiële klacht van mij ontvangen*

met het verzoek om de bijhouding in het kadaster bij te werken naar de juiste situatie. Pas na die bijhouding kan ik mijn rectificatie maken. Onze akte is namelijk opgesteld en ingediend op basis van een verkeerde kadastrale bijhouding dus was het al eerder fout gegaan. Ik heb dit gisteren nogmaals aan het kadaster medegedeeld maar kennelijk begrijpen ze niet wat ik bedoel of begrijp ik niet wat zij bedoelen of een en ander heeft elkaar gekruist. Ik zal morgen telefonisch contact opnemen met het kadaster om dit nogmaals af te stemmen want zo komen we natuurlijk geen stap verder. Ik zal u op de hoogte stellen van mijn gesprek met het kadaster.”

2.21. Bij e-mail van 18 mei 2021 heeft klager bij de kandidaat-notaris geïnformeerd naar de stand van zaken met betrekking tot de akte.

2.22. Bij e-mail van 4 juni 2021 aan het Kadaster, met cc aan klager, heeft de kandidaat-notaris aan het Kadaster geschreven dat zijns inziens de kadastrale omschrijving niet juist is, met aan het Kadaster het verzoek dit te “repareren”, omdat anders de akte niet gerectificeerd kan worden. Bij e-mail van 11 juni 2021 heeft de kandidaat-notaris het Kadaster gerappelleerd.

2.23. Bij e-mail van 14 juni 2021 heeft klager de kandidaat-notaris (met cc aan de notaris) geschreven dat hij van het Kadaster had vernomen dat het bezwaar van de kandidaat-notaris ongegrond was verklaard en dat het Kadaster daarvan de kandidaat-notaris zou berichten: “(...) *Mijn vraag is nu of de formele afkoop voor de erfpacht, waarvan ik vorig jaar de totaalsom heb betaald, nu wel notarieel en kadastraal formeel goed afgerond kan worden. Ik betwijfel dit.*”

2.24. In antwoord op de e-mail van klager van 14 juni 2021 heeft de notaris nog diezelfde dag aan klager bericht: “*Ik zal morgen even met de heer [naam kandidaat-notaris] overleggen wat wij nu het beste kunnen doen. Uiteraard moet u niet de dupe worden. Nadat ik met de heer [naam kandidaat-notaris] overleg gehad heb, zullen we bij u terugkoppelen.*”

2.25. Bij e-mail van 15 juni 2021 heeft de kandidaat-notaris klager bericht dat hij nog geen reactie had ontvangen van het Kadaster; de kandidaat-notaris schrijft verder: “*Ik ben inderdaad van mening dat de akte niet goed is maar dat dit komt omdat dit niet goed is verwerkt in het kadaster. U hoeft uiteraard niet bang te zijn dat dit niet zal worden opgelost. Ergens in de keten is een fout gemaakt die zal worden hersteld – ongeacht of die bij ons ligt, het kadaster of bij een voorgaande notaris. Ik heb thans de formele weg bewandeld dus zal nu proberen om door middel van een of een communicatie met het kadaster dit op te lossen.*”

2.26. Bij e-mail van 11 juli 2021 heeft klager aan de kandidaat-notaris geschreven: “*Heeft u inmiddels al contact gehad met het Kadaster en is er al iets meer te melden over de status?*”

2.27. Bij e-mail van 22 september 2021 heeft klager aan de kandidaat-notaris en het Kadaster (met cc aan de notaris) geschreven: “*Geen enkele reactie ontvangen van u beiden sinds 11 juli 2021. Ik vind het meer dan onbehoorlijk dat ik nu al bijna een jaar moet wachten op twee ‘professionele’ partijen die niet in staat zijn op een correcte, snelle en adequate manier mij blijvend te informeren over de voortgang en met elkaar tot een oplossing en de benodigde correctie te komen. U heeft in uw mail van 15 juni 2021 toegezegd mij op de hoogte te houden. Niets is daarvan gebleken. Ondertussen heb ik deze zaak voorgelegd aan de Ombudsman. Ik schroom niet om verdere stappen te ondernemen als een snelle en bevredigende oplossing én communicatie en correcte uitleg naar mij als cliënt, nu verder uitblijft.*”

2.28. Op 25 augustus 2021 heeft klager een klacht bij de Nationale Ombudsman (hierna: de Ombudsman) ingediend.

2.29. Bij e-mail van 29 oktober 2021 heeft het Kadaster aan de Ombudsman (met cc aan klager) geschreven: “(..) *Het verzoek tot verbetering is, vanwege het uitblijven van een reactie, op 22 februari jl. komen te vervallen. (..) Op 18 maart jl. heeft dhr. [naam klager] contact met het notariskantoor ([naam notaris]) opgenomen. Pas op die datum heeft [naam kandidaat-notaris], kandidaat-notaris, voor het eerst contact met het Kadaster opgenomen. dat is dus ruim 6,5 maand (!) nadat het Kadaster het verzoek tot verbetering bij de notaris had ingediend. (...) Op 4 juni jl. heeft [naam kandidaat-notaris] het Kadaster een voorstel tot verbetering gestuurd, maar daarbij ook aangegeven dat de situatie hem niet helder is en hij van mening is dat het Kadaster eerst aan zet is. Op 11 juni jl. heeft [naam kandidaat-notaris], na het uitblijven van een reactie zijdens het Kadaster, een reminder gestuurd. Helaas is een inhoudelijke reactie van het Kadaster op het bericht van 4 juni jl. uitgebleven. Ook op een nieuwe reminder van de notaris d.d. 22 september jl. werd niet door het Kadaster gereageerd. (...)”*

2.30. Bij e-mail van 29 oktober 2021 heeft het Kadaster aan klager bericht: “(..) *Ik heb heden de notaris geïnformeerd inzake het verzoek tot verbetering die het Kadaster heeft verstuurd. De notaris had tevens een aantal opmerkingen richting het gestuurd en ik heb aangegeven dat deze opmerkingen juist zijn. De omschrijvingen van de appartementsrechten in de akte zijn juist. Echter zijn een aantal grondpercelen vervallen. Tevens is het niet mogelijk om een canon te wijzigen, terwijl de appartementsrechten niet zijn belast met een erfpachtrecht of uit een splitsing van het erfpachtrecht zijn ontstaan. Deze punten kunnen gerectificeerd worden.”*

2.31. Bij e-mail van 17 november 2021 heeft klager aan de kandidaat-notaris (met cc aan de notaris en aan het Kadaster) geschreven: “(..) *Het antwoord [van het kadaster] roept bij mij toch vragen en twijfels op. (...) In zijn mail aan u vermeldt [het kadaster] dat op de complexaanduiding 9030-A appartementsindex 75 geen recht van erfpacht rust. Dit geldt ook voor de appartementsrechten 2 t/m 5. Betekent dit dat ik onterecht teveel afkoop erfpacht heb betaald? (..) Tevens verneem ik graag de status van de verbeteringen.”*

Daarop heeft de kandidaat-notaris klager bij e-mail bericht dat hij nog diezelfde dag zou reageren.

2.32. Bij e-mail van 22 november 2021 heeft klager de kandidaat-notaris gerappelleerd.

2.33. Op 9 december 2021 heeft de kandidaat-notaris aan klager een afschrift van de akte van rectificatie gezonden, met bewijs van inschrijving van de akte in het Kadaster. In de begeleidende e-mail heeft de kandidaat-notaris geschreven: “*Ik heb een voicemail bericht van u ontvangen waarin u zich afvraagt of u in dit geval nog geld terugontvangt van de gemeente omdat het nu niet meer geheel om erfpacht gaat maar deels om een opstalrecht. Dit is niet het geval. In principe verandert er feitelijk niets. U heeft een overeenkomst gesloten met de gemeente om over te stappen naar de eeuwigdurende erfpacht en deze vervolgens ook af te kopen. De overeenkomst hebben we vastgelegd in een notariële akte. Achteraf is gebleken dat hoewel er in de overeenkomst sprake is van appartementsrechten op een erfpacht, het voor een deel om appartementsrechten op een opstalrecht gaat. Voor dit opstalrecht gelden echter dezelfde condities en voorwaarden als voor het recht van erfpacht dus ook financieel. Waar bij de erfpacht wordt gesproken over een canon wordt bij de opstalrechten echter gesproken over een retributie doch financieel maakt de gemeente hier geen onderscheid in. De waardering en afkoop is dan ook hetzelfde zodat alleen de naam is gewijzigd. Dit is zowel voor wat betreft de voortdurende erfpacht/opstalrecht als het eeuwigdurende erfpachtrecht/opstalrecht.*

In de notariële akte wordt slechts de verbintenisrechtelijke situatie (de overeenkomst) vastgelegd en verandert er zakenrechtelijk helemaal niets aan de situatie. Dit omdat het erfpachtrecht en opstalrecht niet een persoonlijk recht is van u maar een recht dat wordt gedeeld met alle andere appartementseigenaren en alleen kan worden aangepast met medewerking van alle andere appartementseigenaren. Derdenwerking voor de afspraken wordt verkregen door de vestiging van een kwalitatieve verplichting en kettingbedingen. Omdat de canon en retributie zijn gesplitst naar de individuele appartementsrechten, zijn dit wel persoonlijke rechten en kunnen dus op persoonlijk vlak worden overeengekomen. U gaf in de voicemail ook aan dat u schade zou hebben geleden omdat u dubbele lasten voor de appartementsrechten zou hebben gehad. Dit komt mij echter vreemd voor en kan mij hier geen voorstelling van maken. De overeenkomst met de gemeente was immers uitgevoerd. En het feit dat de akte in eerste instantie niet juist was opgesteld zou geen enkele juridische of feitelijke beperking moeten opleveren (...). Mocht u toch van mening zijn dat u schade zou hebben geleden dan verneem ik dit graag van u met de juiste omschrijving, onderbouwing en documentatie zodat ik dit met de notaris kan bespreken en eventueel door kan zetten naar de verzekeringsmaatschappij.”

2.34. Bij e-mail van 21 februari 2022 heeft het Kadaster aan klager bevestigd dat de akte van rectificatie op de juiste wijze is ingeschreven.

3. De klacht

3.1. De notarissen hebben in strijd met de notariële zorgplicht gehandeld. Zij hebben onzorgvuldig gehandeld door in de akte van onjuiste gegevens uit te gaan. Zij hebben daarbij hun onderzoeksplicht verzaakt.

3.2. Ook zijn de notarissen niet voortvarend opgetreden bij het oplossen van het probleem, toen zij, eerst door het Kadaster en later door klager, erop werden gewezen dat er onjuistheden in de akte stonden.

3.3. Het gevolg is geweest, aldus klager, dat hij vanaf 20 augustus 2020 tot 21 februari 2022 als eigenaar van zijn appartement in het ongewisse is gebleven over een juiste afkoop erfpacht, inclusief een juiste wijze van registratie. Daarom kon klager zijn appartement per september 2020 niet in de verkoop zetten met bewijs van afkoop erfpacht aan potentiële kopers. Klager stelt dat hij daardoor schade heeft geleden en wenst van de notarissen, zo heeft hij ter zitting verklaard, een financiële schadevergoeding.

4. Het verweer

De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Hun standpunten zullen, voor zover van belang, hierna worden besproken.

5. De beoordeling

5.1. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wet op het notarisambt (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. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna.

5.2. De kamer stelt vast dat klacht niet zozeer ziet op het feit dat de akte door toedoen van de notarissen niet geheel juist of onvolledig was. Het betrof een technische fout, die weliswaar wel diende te worden verbeterd met het oog op een juiste registratie in het Kadaster, maar geen rechtsgevolgen had voor de in de akte vastgelegde overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en klager.

5.3. De kern van de klacht is het gebrek aan communicatie van de notarissen nadat de fout door het Kadaster was ontdekt en het (aanzienlijke) tijdsverloop tussen het verzoek tot rectificatie van het Kadaster op 31 augustus 2020 en de akte van rectificatie van 9 december 2021.

5.4. Het verweer van de notarissen dat de verbetering van de akte wel op de “lijst van akten die verbetering behoeften” stond, maar dat de overname van het kantoor, de verhuizing van het kantoor, het uitvallen van medewerkers, de onderbezetting en de lockdown (met het verplichte thuiswerken) als gevolg van de Corona crisis debet zijn aan het feit dat het dossier pas op 18 maart 2021 bij de kandidaat-notaris terecht is gekomen, gaat niet op. Naar het oordeel van de kamer vormen die omstandigheden geen excuus voor het feit dat het verzoek van het Kadaster niet eerder door de kandidaat-notaris is opgepakt, temeer niet omdat klager bij e-mail van 25 november 2020 het notariskantoor op de brief van het Kadaster van 15 september 2020 attent maakte, waarbij klager verzocht om rectificatie van de akte. De kandidaat-notaris heeft klager bovendien niet zelf van de fout op de hoogte gesteld; pas door ontvangst van de brief van het Kadaster van 24 november 2020 is klager hiervan op de hoogte geraakt. Ook in februari 2021 heeft klager zowel telefonisch als per e-mail tevergeefs aangedrongen op informatie en rectificatie van de akte.

5.5. De notaris is bij het dossier betrokken op 18 maart 2021. Klager heeft toen telefonisch contact gehad met de notaris, nadat hij van de KNB had begrepen dat het notariskantoor van mr. [A] door de notaris was overgenomen. Op dezelfde dag heeft de kandidaat-notaris bij het Kadaster een klacht over de registratie ingediend. Ter zitting heeft de kandidaat-notaris bevestigd dat het zijn bedoeling was het Kadaster daarmee om uitleg te vragen over hetgeen niet juist was in de akte, gelet op de onduidelijke omschrijving in het verzoek tot verbetering van het Kadaster. Volgens de kandidaat-notaris heeft hij er vanaf dat moment alles aan gedaan om uit de impasse met het Kadaster te geraken. Eerst na interventie van de Ombudsman, eind oktober 2021, is het Kadaster gaan bewegen richting de kandidaat-notaris, voor inhoudelijk overleg, aldus de kandidaat-notaris.

5.6. Dat de afhandeling van het dossier na 18 maart 2021 vertraging heeft opgelopen door het feit dat het Kadaster zich formeel heeft opgesteld en niet eerder dan na interventie van de Ombudsman in overleg is getreden met de kandidaat-notaris, verontschuldigt de notarissen niet. Deze vertraging neemt niet weg dat de notarissen klager beter had kunnen en behoren te informeren. Het had op de weg van de kandidaat-notaris gelegen om klager, meer dan hij heeft gedaan, op de hoogte te houden van de stand van zaken. Uit de feiten blijkt echter dat klager herhaaldelijk, ook nadat hem was meegedeeld dat hij een reactie zou ontvangen, tevergeefs om informatie heeft verzocht en gedurende een lange tijd in het ongewisse is gelaten.

Van de notaris had mogen worden verwacht dat hij een goede afhandeling van het dossier in de gaten had gehouden.

5.7. Voor zover de klacht inhoudt dat klager als gevolg van de handelwijze van notarissen schade heeft geleden, hebben de notarissen aangevoerd dat niet is gebleken dat het tijdsverloop nadelige gevolgen heeft gehad voor klager. Klager heeft daarvan geen bewijs overgelegd. Ook heeft klager de notarissen nooit geïnformeerd over zijn wens het appartement te verkopen. De akte was wel ingeschreven bij het Kadaster in augustus 2020, dus niets stond de verkoop van de woning in de weg. Indien klager hen had gevraagd of zijn veronderstelling juist was dat hij zijn woning mogelijk niet kon verkopen zonder rectificatie van de akte, hadden de notarissen deze onjuiste veronderstelling bij klager kunnen wegnemen, alles aldus de notarissen.

Klager heeft op de zitting verklaard dat [A] al eind 2019 bekend zou zijn met het feit dat klager omwille van de verkoop van zijn woning de erfpacht wilde afkopen. Klagers nieuwe appartement in Den Haag is opgeleverd op 20 mei 2020. Dat klager de notarissen had meegedeeld dat hij dubbele lasten had blijkt naar zijn zeggen ook uit de e-mail van de kandidaat-notaris aan hem van 9 december 2021.

5.8. Hoewel de kamer begrip heeft voor de wens van klager om in verband met de verkoop van zijn woning zeker te weten dat de akte op de juiste manier in het Kadaster was ingeschreven, blijkt uit de inhoud van de door klager overgelegde e-mails niet dat klager aan de notarissen kenbaar heeft gemaakt dat hij belang had bij een spoedige rectificatie om reden van de verkoop van zijn woning en/of dubbele woonlasten. Aan de klacht doet dat echter niet af: onafhankelijk van de vraag of er in financiële zin nadelige gevolgen zijn geweest van de handelwijze van de notarissen, is er sprake van onzorgvuldige berichtgeving van de notarissen naar klager, hetgeen klachtwaardig is.

De kamer is echter niet bevoegd om zich uit te spreken over de vraag of de notarissen schadeplichtig zijn jegens klager. Daarvoor dient klager zich desgewenst te wenden tot de civiele rechter.

Maatregel

5.9. De kamer zal de klacht gegrond verklaren, zowel tegen de notaris als tegen de kandidaat-notaris. Gelet op de eerdere en meer directe betrokkenheid van de kandidaat-notaris bij de afhandeling van het dossier acht de kamer jegens hem de maatregel van waarschuwing passend. Het gebrek aan zorgvuldige berichtgeving richting klager is immers lang doorgegaan.

Aan de notaris zal de kamer geen maatregel opleggen. De kamer houdt daarbij rekening met de latere, meer indirecte betrokkenheid van de notaris en het door hem op de zitting getoonde inzicht dat sprake is geweest van onzorgvuldig handelen.

Kostenveroordeling

5.10. De kamer ziet aanleiding om de notarissen, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021 (Staatscourant 29 december 2020, nr. 67893), te veroordelen in de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50.

5.11. De notarissen moeten het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notarissen door te geven.

5.12. Verder ziet de kamer aanleiding om de kandidaat-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 € 500 (wegingsfactor 0,25). De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De kandidaat-notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, A.H. Schotman en A.C. Stroeve, leden, en uitgesproken in het openbaar op 11 juli 2023, in aanwezigheid van de secretaris.

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).