

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/411148 KL RK 22-143

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/411148 / KL RK 22-143

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

op de klacht van

**[ naam klaagster ],**

wonende in [ woonplaats klaagster ],

klaagster,

tegen

**mr. [ naam notaris ],**

notaris in [ vestigingsplaats notaris ],

gemachtigde: mr. M.J.G. Boender-Lamers, advocaat in Rotterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

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

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 21 april 2023 behandeld, waarbij zijn verschenen klaagster aan de ene kant en de notaris met zijn gemachtigde aan de andere kant. Tijdens de zitting zijn door klaagster spreekantekeningen overgelegd.

### **2. De feiten**

2.1. Op 9 oktober 2001 heeft klaagster samen het haar toenmalige partner, de heer [ naam van de man ] (hierna te noemen: de man) een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van de woning aan de [ adresgegevens van de woning ] (hierna: de woning). In de koopovereenkomst staat als adres van zowel de man als klaagster vermeld: [ adresgegevens in koopovereenkomst ].

2.2. Na ontvangst van de koopovereenkomst heeft (het kantoor van) de notaris op 11 oktober 2001 de goede ontvangst ervan aan klaagster en de man bevestigd. Deze brief is gericht aan het in de koopovereenkomst vermelde gezamenlijke adres van klaagster en de man. Bij de ontvangstbevestiging zat een notitie bijgevoegd met informatie over de mogelijke tenaamstelling van de woning.

2.3. Op 4 april 2002 heeft (het kantoor van) de notaris klaagster en de man een brief gestuurd met daarbij (onder meer) een concept van de akte van levering en een concept van de hypotheekakte. Die brief is geadresseerd aan de [ adresgegevens in koopovereenkomst ].

2.4. Op 9 april 2002 heeft er een bespreking plaatsgevonden met mr. [ X ], die destijds als kandidaat-notaris aan het kantoor van de notaris was verbonden. In de agenda van (het kantoor van) de notaris staat dat de afspraak voor deze bespreking voor zowel klaagster als de man was. Uit de aantekeningen van mr. [ X ] blijkt dat in die bespreking onder meer is gesproken over de tenaamstelling van de woning, de

hypothecaire geldlening, de samenlevingsovereenkomst en testamenten voor zowel klaagster als de man. Ook blijkt uit die aantekeningen dat is besproken dat de sieraden van klaagster naar haar moeder zouden gaan.

2.5. Op 15 april 2002 heeft ten overstaan van de notaris de levering van de woning aan (uitsluitend) de man plaatsgevonden. Dezelfde dag is ook de hypotheekakte ten aanzien van de woning gepasseerd. De hypotheekakte is door zowel de man als klaagster ondertekend. In de hypotheekakte is vermeld dat klaagster en de man beiden wonen aan de [ adresgegevens in koopovereenkomst ].

2.6. In 2006 hebben klaagster en de man hun hypothecaire geldlening overgesloten en is ten overstaan van de notaris de hypotheekakte gepasseerd.

2.7. Op 4 november 2021 heeft klaagster contact opgenomen met (het kantoor van) de notaris, waarna er een afspraak is ingepland op 19 november 2021 met mr. [ Y ], kandidaat-notaris op het kantoor van de notaris. Tijdens dat gesprek is onder meer gesproken over de tenaamstelling van de woning.

2.8. Op 14 en 22 september 2022 heeft klaagster met de notaris gesproken over de tenaamstelling van de woning. Omdat dit contact niet tot een voor klaagster bevredigende oplossing heeft geleid, heeft zij op 5 november 2022 onderhavige tuchtklacht ingediend.

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

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. de notaris heeft zijn zorgplicht geschonden door na de ontvangst van de koopovereenkomst het adres van klaagster niet te verifiëren;
2. de notaris heeft zijn informatieplicht geschonden, omdat hij klaagster niet heeft gewezen op de zeer belangrijke wijziging in de tenaamstelling van de woning in de akte van levering en overige aangebrachte wijzigingen.

Klaagster heeft de notaris in een civiele procedure aansprakelijk gesteld voor de enorme financiële gevolgen.

3.2. De notaris stelt dat de klacht niet-ontvankelijk is, omdat de klachttermijn is overschreden. Ook inhoudelijk is de klacht volgens de notaris ongegrond. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. Door de 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 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).

4.4. Klaagster stelt dat zij haar klacht tijdig heeft ingediend. Ter onderbouwing voert klaagster aan dat zij in november 2021 samen met de man een nieuwe hypothecaire

geldlening wilde afsluiten. Toen is pas ter sprake gekomen dat de woning alleen op naam van de man stond, terwijl klaagster tot dat moment in de veronderstelling verkeerde dat zij ook eigenaar van de woning was. Vervolgens heeft zij een afspraak gemaakt met (het kantoor van) de notaris om te achterhalen hoe de tenaamstelling van de woning in 2002 is verlopen. Naar aanleiding van die gesprekken en de daarop volgende correspondentie met (het kantoor van) de notaris, heeft klaagster geconstateerd dat zij de brieven van 11 oktober 2001 en 4 april 2002 nooit heeft ontvangen. Die brieven zijn naar een adres verstuurd waarop klaagster niet stond ingeschreven. Zij heeft in 2002 niet geweten dat de woning, in afwijking van wat in de koopovereenkomst stond, alleen op naam van de man is gesteld. Klaagster ging er vanuit dat zij door het tekenen van de koopovereenkomst mede-eigenaar zou worden. Dat zij tijdens het passeren van de akten de leveringsakte niet, maar de hypotheekakte wel diende te ondertekenen, vond zij niet vreemd. Het was voor haar de eerste keer was dat zij een woning aankocht. Ook had de man een eigen bedrijf, waardoor er wel meer dingen rondom de aankoop van de woning anders verliepen dan gebruikelijk, aldus de vrouw.

4.5. De kamer overweegt dat klaagster ter zitting heeft erkend dat zij aanwezig is geweest bij het passeren van de leverings- en hypotheekakte. Zij wist dus vanaf dat moment dat de leveringsakte alleen door de man is ondertekend en dat zij beiden de hypotheekakte hebben ondertekend. In de hypotheekakte staat vermeld dat zowel klaagster als de man op dat moment op de [ adresgegevens in koopovereenkomst ] woonden. Verder staat in de hypotheekakte dat de woning alleen door de man is verkregen. Ook als de stelling van klaagster gevolgd zou worden dat zij correspondentie voorafgaand aan het passeren van de akten niet heeft ontvangen, dan wordt zij in ieder geval vanaf de datum van passeren verondersteld bekend te zijn met de inhoud van de op haar betrekking hebbende hypotheekakte en het feit dat zij de leveringsakte niet mede heeft ondertekend.

4.6. De kamer komt dan ook tot de conclusie dat de klachttermijn een aanvang nam op de datum van passeren van de leverings- en hypotheekakte. Vanaf dat moment waren de feiten bekend. Als klaagster van mening was dat er onjuistheden in de hypotheekakte stonden wat betreft de adresgegevens en/of eigendomsverkrijging, of indien er iets niet duidelijk was, dan had zij hierover vragen kunnen en moeten stellen aan de notaris. In het kader daarvan had zij tevens onderzoek kunnen doen of het handelen van de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar was.

4.7. Nu de relevante akten al begin 2002 zijn gepasseerd, was de hiervoor onder 4.1 genoemde klachttermijn van drie jaar al verstreken op 8 november 2022, de datum waarop klaagster haar klacht bij de kamer neerlegde. 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 zijn aan te merken.

4.8. De kamer overweegt dat voor toepassing van de uitzonderingstermijn van een jaar slechts in 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. Klaagster was immers zelf partij bij de hypotheekakte en aanwezig bij het passeren van de leveringsakte, waarbij het handelen of nalaten van de notaris waarover geklaagd wordt, heeft plaatsgevonden.

4.9. Omdat derhalve de klachttermijn van drie jaar van toepassing is, de klacht betrekking heeft op handelen en nalaten in 2002 en de klacht is ingekomen op 8 november 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, mrs. T.P. Hoekstra, H.R. Grievink, J.A.H. Bruggemann en J.P.W.H.T. Becks, leden, en in tegenwoordigheid van

mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 mei 2023.

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.