

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/413659 KL RK 23-1

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/413659 / KL RK 23-1

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

op de klacht van

**[K.]**,

wonende te [...],

klager,

tegen

**[N.]**,

notaris te [...].

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 3 januari 2023
- de aanvullende klacht van 13 februari 2023
- het verweer van de notaris van 29 maart 2023
- de uitnodigingsbrief aan klager van 14 april 2023 voor het gesprek van 23 mei 2023
- de doorverwijzingsbrief van 26 mei 2023 aan klager voor de zitting van 26 juni 2023
- de aangetekende oproepingsbrief van 6 juni 2023 aan klager
- de retourzending van 27 juni 2023 van de aangetekende maar door klager niet opgehaalde brief van 6 juni 2023

1.2 De behandeling van de klachtzaak heeft na uitroeping van de zaak ter zitting van 26 juni 2023 een aanvang genomen. Daarbij zijn verschenen de notaris en de kandidaat- notaris [kN.] Geconstateerd is dat klager niet is verschenen ondanks het feit dat hij van de zittingsdatum in kennis is gesteld met de brief van 26 mei 2023 die op verzoek van klager zowel per post als per e-mail verzonden is. Daarna is klager met de aangetekende brief van 6 juni 2023 nogmaals geïnformeerd over de datum van de zitting en over het tijdstip. Klager is dus behoorlijk opgeroepen. De (daags na de zitting ontvangen) retourzending van de aangetekende oproep van 6 juni 2023 brengt hierin geen verandering. Het niet ophalen van aangetekende post komt immers volgens vaste rechtspraak voor risico van de geadresseerde, in dit geval klager. Daarbij komt dat klager door de brief van 26 mei 2023 al op de hoogte was van de datum van de zitting. Van klager is bovendien geen bericht van verhindering of verzoek om aanhouding bij het secretariaat ingekomen. Bij gebreke van een geldige reden om de behandeling van de zitting aan te houden, heeft deze daarom doorgang gevonden buiten aanwezigheid van klager.

### **2. De feiten**

2.1 Op 6 mei 2019 heeft klager een bedrijfshal met grond (hierna: de bedrijfshal) gekocht. De koopovereenkomst vermeldt een koopsom van € 120.000,00 met daarbij de bepaling: “waarbij inbegrepen de koopsom van roerende zaken, welke € 10.000,00 (...) bedraagt.”

2.2 Op 24 juni 2019 zijn klager en de verkoper samen bij de kantoorgenoot van de notaris de kandidaat-notaris [kN.] (hierna: de kandidaat-notaris) geweest omdat op die datum de overdracht van de bedrijfshal was gepland. Het beoogde transport heeft op die datum echter geen doorgang gevonden vanwege een verschil van mening tussen klager en de verkoper over de uitwerking van de gemaakte afspraken.

2.3 Op 11 juli 2019 heeft de kandidaat-notaris de akte van levering met betrekking tot de bedrijfshal alsnog gepasseerd.

2.4 Op 9 januari 2020 heeft de notaris een rectificatieakte gepasseerd en daarmee een correctie aangebracht op de splitsing van het te verkopen perceel die bij gelegenheid van de akte van 11 juli 2019 in het kadaster is ingeschreven.

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

3.1 Klager verwijt de notaris onzorgvuldig handelen omdat de notaris volgens klager gemaakte afspraken heeft genegeerd of niet heeft nagekomen en zijn aandeel in de gemaakte fouten niet heeft erkend. Volgens klager verschilt de akte van levering van 11 juli 2019 op wezenlijke punten van de koopovereenkomst van 6 mei 2019. Ook is er volgens klager geen vorm van overleg en van hoor en wederhoor geweest. Klager stelt voorts dat de notaris hem aan het lijntje heeft gehouden en zich heeft verscholen achter anderen, die hij de schuld geeft. Ook heeft de notaris niet persoonlijk gereageerd bij de behandeling van de eerder bij de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging (KNB) ingediende klacht.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

#### *Norm*

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Een klacht kan slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard. De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. 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.

#### *Toetsing ontvankelijkheid*

4.3 Gelet op de toelichting ter zitting door de notaris op de toedracht van de zaak kan naar het oordeel van de kamer niet worden vastgesteld dat klager eerder dan door de akte van rectificatie van 9 januari 2020 op de hoogte was van het handelen en nalaten dat hij de notaris verwijt. Dit geldt in het bijzonder voor de onjuiste omschrijving van het overgedragen perceel. De voorliggende klacht wordt om deze reden aangemerkt als tijdig ingediend, namelijk op 3 januari 2023 en dus binnen 3 jaar na voornoemd moment. Dit brengt mee dat de klacht ontvankelijk is.

#### *Toetsing inhoudelijk*

4.4 De werkzaamheden waar de klacht op ziet, zijn voor het grootste deel verricht door de kandidaat-notaris [kN.]. De klacht is echter gericht tegen de notaris. De notaris heeft evenwel te kennen gegeven in deze zaak ook voor wat betreft de werkzaamheden van zijn kandidaat-notaris de tuchtrechtelijke verantwoording te nemen. De werkzaamheden van de kandidaat-notaris en de notaris worden hierna daarom verder gezamenlijk beoordeeld.

4.5 Klager verwijt de notaris dat hij de gemaakte afspraken niet nakomt. Klager wijst in dit verband op het feit dat volgens de akte van levering van 11 juli 2019 de koopsom € 130.000,00 is, terwijl in de koopovereenkomst van 6 mei 2019 een koopsom van € 120.000,00 overeengekomen is.

De kamer oordeelt als volgt. Uit hetgeen over en weer is aangevoerd volgt dat het verschil tussen de genoemde bedragen het gevolg is van de aanpassing van de tussen klager en de verkoper gemaakte afspraken. Klager heeft de verkoper namelijk voorafgaand aan de overdracht van de bedrijfshal een bedrag van € 10.000,00 contant betaald. Naar klagers' aanvankelijke zeggen betaalde hij dit bedrag vooruit om voor de overdracht te kunnen verhuizen. Het reeds contant betaalde bedrag zou volgens klager in mindering worden gebracht op de bij overdracht nog te betalen restant koopsom. Vervolgens bleek de kandidaat-notaris echter dat op het moment van overdracht het volledige bedrag van de overeengekomen € 120.000,00 beschikbaar diende te zijn om de roeyementsverklaring van de hypotheeknemer van de verkoper te verkrijgen. De kandidaat-notaris heeft dit aan partijen voorgelegd. Klager, naar zijn zeggen noodgedwongen, heeft toen met de verkoper afgesproken laatstgenoemd bedrag alsnog in zijn geheel te betalen, waardoor het totaalbedrag van de koopsom volgens de akte van 11 juli 2019 in totaal € 130.000,00 bedraagt. De kandidaat-notaris mocht van deze gewijzigde overeenstemming uitgaan. De kamer komt daarom al met al tot de conclusie dat de koopsom in de akte van overdracht van 11 juli 2019 de (nadere) afspraken van klager en de verkoper op dit punt naar behoren volgt. Het verwijt dat dat klager de notaris hierover maakt is dus onterecht. Dit geldt ook voor de overige voorwaarden en omschrijving van de overdracht (oplevering, kadasterkosten, benaming object). Uit de klacht blijkt immers dat klager en de verkoper hun afspraken ook op dit punt verschillende keren gewijzigd hebben, terwijl niet is gesteld of in ieder geval onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat de notaris de gewijzigde afspraken niet naar behoren in de akte van 11 juli 2019 zou hebben verwerkt.

4.6 Klager verwijt de notaris voorts dat de akte van levering van 11 juli 2019 en de akte van rectificatie van 9 januari 2020 de erfgrens niet overeenkomstig de gemaakte afspraken beschrijven. De kamer volgt dit standpunt niet. De notaris heeft op grond van het zogenaamde verkoperskaartje in redelijkheid tot de conclusie kunnen komen dat een (kennelijke) fout is gemaakt bij het intekenen van het over te dragen (deel van het) perceel. De notaris heeft dit in de procedure ook inzichtelijk gemaakt.

Klager beroept zich in dit verband op nadere afspraken over de overdracht van extra grond (het volgens de notaris als gevolg van de onjuiste intekening onbedoeld teveel

overgedragen stuk) in verband met de betaling van het “extra” bedrag van € 10.000,00.

De stelling van klager dat bedoeld bedrag voor extra grond zou zijn betaald valt echter niet te rijmen met hetgeen klager in de aanvulling op zijn klacht van 13 februari 2023 over het doel van deze betaling verklaart. Klager heeft bovendien niet gesteld de notaris destijds in kennis te hebben gesteld van een nadere afspraak over extra grond voor extra geld. Ook heeft klager niet anderszins aannemelijk gemaakt dat de notaris redenen had om te twijfelen over de bedoeling van partijen voor wat betreft de over te dragen perceelgrootte. De kamer ziet daarom geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris.

4.7 Verder verwijt klager de notaris dat hij klager aan het lijntje zou hebben gehouden of zich verscholen zou hebben achter anderen. Voor deze verwijten is naar het oordeel van de kamer geen feitelijke onderbouwing aangedragen. De omstandigheid tenslotte dat in de bemiddelingsprocedure bij de KNB de kandidaat-notaris en niet de notaris gereageerd heeft kan vanwege de feitelijke toedracht van de zaak evenmin een grond voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris vormen.

4.8 Gezien het voorgaande wordt de klacht op alle onderdelen ongegrond verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden  
- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. R.C.C. van Leest, mr. H.J.T. Vos, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 14 juli 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.