

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23-03

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 17 mei 2023 inzake de klacht onder nummer 23-03 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

mr. [notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 7 februari 2023.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris ontvangen.

1.3 Klager heeft op 7 maart 2023 en op 1 april 2023 aanvullende stukken gestuurd.

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 april 2023. Daarbij waren aanwezig klager bijgestaan door zijn echtgenote [A], en de notaris bijgestaan door kantoorgenoot. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door klager overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Tussen klager en het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (hierna te noemen: de VvE) van het appartementencomplex waar klager woonachtig is, bestaat een verschil van inzicht over een tweede parkeerplaats.

2.2 Klager stelt zich op het standpunt dat, zoals in de akte van uitgifte erfpacht staat vermeld, klager recht heeft op een tweede parkeerplaats, omdat zijn appartement groter is dan 160 vierkante meter.

2.3 De VvE betwist dat, onder andere door te verwijzen naar de voorwaarden gesteld in de omgevingsvergunning. Er zou een fout zijn gemaakt bij het opstellen van de bijzondere erfpachtvoorwaarden in de akte van uitgifte erfpacht (gepasseerd door notariskantoor, welke fout gecorrigeerd dient te worden).

2.4 De notaris was als projectnotaris betrokken bij de splitsing en de levering van de appartementen. Derhalve heeft het bestuur van de VvE de notaris benaderd voor advies.

3. De klacht

3.1 Het bestuur van de VvE heeft de "discrepantie" tussen de erfpachtvoorwaarden in de akte van uitgifte erfpacht en de omgevingsvergunning willen rechtzetten door de akte van uitgifte erfpacht te wijzigen.

3.2 Nadat klager kennis had genomen van dit voornemen heeft hij de notaris middels een e-mailbericht verzocht hem toelichting te verschaffen over onder andere wat zijn rechten zijn en wat de juridische situatie is. Een paar dagen later heeft de notaris klager telefonisch het een en ander uitgelegd. Zij heeft toen gesteld dat voor een wijziging van de akte van uitgifte erfpacht een bestuursvoorstel gesteund door 80%

van de stemmen in de algemene ledenvergadering vereist is. Het enige wat klager daartegen kon doen is naar de kantonrechter gaan.

3.3 Zowel de afdeling Erfpacht van de gemeente Den Haag als een andere notaris hebben klager bevestigd dat voor een wijziging van de akte van uitgifte erfpacht unanimité vereist is van alle rechthebbenden. Klager heeft dit daarna gemeld aan het bestuur. Een vervolgggesprek heeft de notaris geweigerd, tenzij klager het honorarium betaalde voor de geschatte duur van het gesprek.

3.4 Klager verwijt de notaris dat zij hem opzettelijk foutieve informatie heeft verschaft over de stemmingsprocedure om een akte van uitgifte erfpacht te wijzigen, in een poging om op onrechtmatige wijze de betreffende akte te wijzigen.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Vast is komen te staan dat klager de notaris geen opdracht had gegeven tot het verrichten van werkzaamheden. Het bestuur van de VvE was opdrachtgever voor het uitbrengen van een advies. Klager wilde een toelichting op dat advies en die heeft de notaris gegeven. Klager verwijt de notaris echter dat deze toelichting opzettelijk onjuist was om hem te misleiden. Een beoordeling ten gronde van de onderliggende juridische kwestie is in beginsel niet aan de Kamer. Die is in zoverre aan de rechter voorbehouden. Dat is anders als het advies evident onjuist was. Om hierover te kunnen oordelen heeft de Kamer echter te weinig informatie (onder andere de akte van uitgifte erfpacht, de akte van levering, de omgevingsvergunning en het gespreksverslag van het telefoongesprek tussen klager en de notaris ontbreken). Dat geldt ook voor de toelichting die de notaris klager heeft gegeven. Maar ook al zou die informatie onjuist zijn, dan nog is onvoldoende vast komen te staan dat opzettelijk verkeerde informatie is gegeven of informatie die anderszins misleidend was.

5.3 De klacht is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, R.R. Roukema en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 17 mei 2023.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.