

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 748995 / NT 24-9

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 5 november 2024 in de klacht met nummer 748995 / NT 24/9 van:

1. **[klager sub 1] en**

2. **[klager sub 2],**

wonende te [woonplaats],

hierna: klagers sub 1 en sub 2,

tezamen: klagers,

raadslieden: mr. drs. E.M. Bosscher, mr. L.L. Metselaar,

tegen:

mr. [notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

hierna: de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij e-mail van 5 april 2024 hebben klagers een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij brief van 30 april 2024 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 24 september 2024 zijn klagers, vergezeld van mr. Metselaar en de notaris verschenen. Voorts is als toehoorder verschenen, kandidaat-notaris mr. [kandidaat-notaris], kantoorgenoot van de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd, klagers aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Bij besluit van 1 december 2020 heeft de gemeente [naam gemeente] (hierna: de gemeente) een last onder dwangsom opgelegd aan [A] en [B], eigenaren van een perceel grond met stacaravan en verdere aanhorigheden, gelegen te [naam gemeente], [adres] (hierna: het registergoed). Het registergoed is gelegen in Recreatiepark [naam]. Die last houdt een bevel in om het laten gebruiken van het registergoed ten behoeve van niet-recreatieve bewoning met onmiddellijke ingang beëindigd te houden. Bij overtreding van die last is onmiddellijk een dwangsom van € 25.000 verschuldigd en is voorts bepaald dat de last onder dwangsom is aan te merken als publiekrechtelijke beperking en ook voor rechtsopvolgers geldt. Tegen genoemde last onder dwangsom is geen bezwaar ingediend. Genoemd besluit van de gemeente is op 3 december 2020 ingeschreven in de openbare registers.

2.2. Op 13 mei 2022 hebben klagers een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het registergoed voor een koopsom van € 40.000. Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte zijn door de notaris opgesteld en gepasseerd. Klagers hadden hiervoor op 13 mei 2022 om 14.30 uur een afspraak op het kantoor van de notaris gemaakt en hebben eerst met notarisklerk [notarisklerk] (hierna: de notarisklerk) gesproken voordat de notaris zelf bij de bespreking aansloot. De notarisklerk heeft het brondocument betreffende genoemde last onder dwangsom op 13 mei 2022 om 13.41 uur opgevraagd bij het Kadaster. De genoemde last onder dwangsom is niet opgenomen in de koopovereenkomst of in de leveringsakte, noch is daarin naar die last verwezen.

2.3. Op 31 oktober 2022 hebben klagers een Vooraankondiging invordering dwangsom van de gemeente ontvangen met daarin de mededeling dat de dwangsom was verbeurd omdat in juli, september en oktober 2022 het registergoed voor niet-recreatieve doeleinden was gebruikt.

2.4. Op 14 november 2022 hebben klagers een zienswijze ingediend tegen het voornemen van de gemeente tot invordering van de dwangsom.

2.5. Op 30 november 2022 heeft de gemeente het besluit tot invordering van de dwangsom aan klagers verzonden. Nadat klagers bezwaar tegen dit besluit hadden ingesteld, is het bezwaar ongegrond verklaard. Vervolgens hebben klagers daartegen beroep ingesteld. Inmiddels hebben klagers de dwangsom voldaan.

2.6. Op 24 juni 2023 heeft een bespreking met klagers en de notaris plaatsgevonden.

2.7. Bij e-mail van 6 juli 2023 heeft de notarisklerk geschreven: “(..) *De betreffende koopovereenkomst en de akte van levering zijn op 13 mei 2022 getekend.*”

Voorafgaand aan de ondertekening heb ik de stukken met u doorgenomen. Zowel in de koopovereenkomst als in de akte van levering is onder meer opgenomen dat u voornemens bent het verkochte te gebruiken ten behoeve van recreatiedoeleinden (recreatiebungalow). Ik heb u erop gewezen dat ander gebruik (waaronder begrepen huisvesting van derden) niet door de gemeente [naam gemeente] wordt toegestaan en dat de gemeente hierop handhaaft en dat dit ook uit het kadaster blijkt uit de vermelde publiek rechtelijke beperking. U heeft mij toen ook laten weten hiermee bekend te zijn.”

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris dat zij hen niet heeft gewezen op het feit dat een publiekrechtelijk beperkingenbesluit was ingeschreven in de registers, inhoudende dat de gemeente een last onder dwangsom had opgelegd aan de vorige eigenaren van het registergoed ter hoogte van € 25.000 en dat dit bedrag zonder enige waarschuwing en/of gesprek ingevorderd kon worden bij klagers wanneer de gemeente zou oordelen dat het verkochte niet voor recreatieve doeleinden zou worden gebruikt. Gelet hierop heeft de notaris niet voldaan aan haar onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. De notaris had klagers over de mogelijke gevolgen en risico's daarvan moeten informeren. Klagers betwisten dat de notarisklerk hen op de publiekrechtelijke beperking heeft gewezen.

Ook had de notaris het publiekrechtelijke beperkingenbesluit moeten opnemen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

4. Het verweer

4.1. De notaris heeft erkend dat het achteraf beter zou zijn geweest als de publiekrechtelijke beperking in de koopovereenkomst en leveringsakte zou zijn opgenomen en zij heeft haar kantoororganisatie daarop ook aangepast. Evenwel betwist de notaris dat zij niet heeft voldaan aan haar onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. Het brondocument betreffende de publiekrechtelijke beperking is kort voor het passeren van de koopovereenkomst en de leveringsakte opgevraagd en door de notarisklerk met klagers besproken. De notaris heeft klagers er ook zelf op gewezen dat gebruik van het registergoed voor niet-recreatieve doeleinden niet was toegestaan en dat de gemeente handhavend optrad.

5. De beoordeling

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk 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.

5.2. Vast staat dat het brondocument betreffende het publiekrechtelijk beperkingenbesluit kort voor de afspraak met klagers door de notaris is opgevraagd. Klagers betwisten ook niet dat de notaris en/of de notarisklerk met de inhoud van dat besluit bekend waren. In zoverre heeft de notaris dus voldaan aan de op haar rustende onderzoeksplicht.

5.3. Vast staat ook dat het besluit in de koopovereenkomst noch de leveringsakte is opgenomen. Dat had, mede gelet op de hoogte van de dwangsom in relatie tot de koopsom en de omstandigheid dat die dwangsom bij iedere overtreding van de last onmiddellijk kon worden ingevorderd, wel voor de hand gelegen. Artikel 11 lid 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 bepaalt ook dat de notaris in de akte de gegevens opneemt die voor de rechtstoestand van belang zijn. Het publiekrechtelijke beperkingenbesluit had daarom ook in de leveringsakte opgenomen moeten worden. In zoverre is de notaris dus tekort geschoten in haar informatieplicht en waarschuwingplicht.

5.4. Het betoog van de notaris dat zij en de notarisklerk klagers mondeling uitdrukkelijk hebben gewezen op het publiekrechtelijke beperkingenbesluit, hetgeen klagers uitdrukkelijk betwisten, leidt niet tot een ander oordeel. Juist om zeker te stellen dat een koper op de hoogte is en een situatie als de onderhavige, waarin de verklaringen van partijen over wat er wel of niet is besproken lijnrecht tegenover elkaar staan, te voorkomen, ligt het op de weg van de notaris om het bestaan van een dergelijke beperking ten aanzien van het registergoed schriftelijk vast te leggen.

De klacht is dus gegrond voor zover deze betrekking heeft op schending van de informatieplicht en de waarschuwingplicht.

Maatregel

5.5. De vraag is vervolgens of deze gegrondverklaring moet leiden tot oplegging van een maatregel. Dat is niet het geval vanwege het volgende.

De notaris heeft erkend dat het beter en vollediger was geweest als het besluit letterlijk in de koopovereenkomst en leveringsakte zou zijn opgenomen en zij betreurt ook dat dit niet is gebeurd. De notaris heeft daarnaast toegelicht dat zij naar aanleiding van dit voorval zodanige wijzigingen in de kantoororganisatie en werkwijze heeft doorgevoerd dat publiekrechtelijke beperkingen tijdiger worden gesignaleerd. Ten slotte is gebleken dat de notaris geen antecedenten bij de kamer voor het notariaat heeft voor wat betreft het tuchtrechtelijk verleden. Bij deze stand van zaken dient het opleggen van een maatregel geen doel en kan daarom worden volstaan met gegrondverklaring van de klacht zoals hiervoor omschreven.

Vergoeding griffierecht aan klagers

5.6. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klagers betaalde griffierecht van € 50,- op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klagers te vergoeden.

5.7. De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers te voldoen. Klagers dienen daartoe tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.8. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond, zoals omschreven in 5.4;
- legt de notaris daarvoor geen maatregel op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van het griffierecht van € 50,- op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.7 bepaald;

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.J.. Dijk, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, A.C. Stroeve, E.W. Oosterbaan, O. Schlaman, leden en uitgesproken in het openbaar op 5 november 2024 door de voorzitter, 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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).