

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/ 440884 KL RK 24-133

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/440884 / KL RK 24-133

**beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden  
op het verzet van**

**[naam 1] en [naam 2],**

beiden wonende te [woonplaats],

gemachtigde: mr. J.C.T. Papeveld

tegen de beslissing van de voorzitter van de kamer van 23 augustus 2024

op de klacht tegen:

**mr. [notaris],**

notaris te [plaatsnaam],

gemachtigde mr. F.B.A.M. van Oss.

Partijen worden hierna klagers en de notaris genoemd.

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

1.1 Voor het verloop van de procedure tot aan de beslissing van de voorzitter van 23 augustus 2024 verwijst de kamer naar die beslissing (hierna: de voorzittersbeslissing).

1.2 In een brief van 3 september 2024 hebben klagers verzet ingesteld tegen de voorzittersbeslissing.

1.3 De kamer heeft het verzet behandeld op de zitting van 4 november 2024. Klagers en hun gemachtigde waren daarbij aanwezig, bijgestaan door de tolk C.R. Sodoleanu.

### **2. De feiten**

Voor de feiten gaat de kamer uit van wat is overwogen in de beslissing van de voorzitter van 23 augustus 2024, aangezien daartegen door klagers geen bezwaren zijn ingebracht.

### **3. De beoordeling van het verzet**

#### *3.1 Tijdigheid van het verzet*

3.1.1 Voordat wordt toegekomen aan de inhoudelijke beoordeling van het verzet, moet eerst worden vastgesteld of klagers in het verzet kunnen worden ontvangen.

3.1.2 Op grond van artikel 99 lid 15 van de Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) kan de klager binnen veertien dagen na de dag van verzending van het afschrift van de voorzittersbeslissing schriftelijk verzet instellen tegen de beslissing tot afwijzing van een klacht. Klager dient hierbij gemotiveerd aan te geven met welke overwegingen van de voorzitter hij zich niet kan verenigen.

3.1.3 Het afschrift van de voorzittersbeslissing is op 23 augustus 2024 aangetekend per post aan klagers verzonden. Dit betekent dat de termijn van artikel 99 lid 15 Wna op 24 augustus 2024 is aangevangen. Het verzet is op 3 september 2024 en hiermee tijdig, ingesteld.

#### *3.2 Gronden van de voorzittersbeslissing*

Het verzet richt zich tegen de voorzittersbeslissing van 23 augustus 2024 waarbij de klacht van klagers kennelijk niet-ontvankelijk is verklaard. De voorzitter heeft daarbij – kort samengevat – overwogen dat klagers hun klacht te laat hebben ingediend (buiten de driejaarstermijn) en dat voor toepassing van de uitzonderingstermijn van een jaar geen plaats is.

#### *3.3 Het standpunt van klagers*

Klagers zijn het oneens met de voorzittersbeslissing. De gronden van het verzet worden hierna puntsgewijs besproken.

#### *3.4 Toetsing*

3.4.1 Getoetst moet worden of de voorzittersbeslissing van 23 augustus 2024, waartegen het verzet zich richt, al dan niet op goede gronden is gegeven.

3.4.2 Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt dat:

“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.”

3.4.3 Klagers stellen dat de voorzitter is uitgegaan van een verkeerde datum voor het ingaan van de vervaltermijn. Op 6 november 2023 hebben klagers namelijk tijdens een gesprek met hun advocaat vernomen dat de overdracht van de woning aan [adres] middels een ABC-transactie heeft plaatsgevonden. Daarbij zouden klagers zijn benadeeld. Ook is in de hypotheekakte een rentewijzigingsbeding opgenomen zonder dat klagers dit wisten, laat staan dat zij daar ooit mee akkoord zouden zijn gegaan. Klagers voeren aan dat ze pas op 6 november 2023 bekend zijn geraakt met het handelen of nalaten van de notaris, waardoor de klacht binnen de termijn van drie jaar en dus tijdig is ingediend.

Klagers doen daarnaast een beroep op toepassing van de uitzonderingstermijn van een jaar. In de voorzittersbeslissing heeft de voorzitter beslist dat de eenjaartermijn niet van toepassing is, aangezien in de leveringsakte meerdere malen werd verwezen naar de “eerdere verkrijging”, zodat klagers op de hoogte zijn geweest van de ABC transactie of dit redelijkerwijze hadden moeten zijn. Volgens klagers is de voorzitter van de kamer, bij de beoordeling voorbij gegaan aan het feit dat klagers de Nederlandse taal niet machtig zijn en de akten dus ook niet hebben kunnen lezen.

3.4.4 Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid stelt de kamer voorop dat de wettelijke driejaartermijn volgens vaste jurisprudentie van de hoogste notariële tuchtrechter begint te lopen op de dag waarop de klager daadwerkelijk bekend is met het verweten handelen of nalaten van de notaris. Niet is vereist dat de klager dan ook bekend is met de juridische (of tuchtrechtelijke) beoordeling van dat handelen of nalaten. Anders gezegd: de driejaartermijn begint niet pas te lopen op het moment dat de klager zich realiseert dat de notaris mogelijk iets niet goed heeft gedaan.

3.4.5 De klacht gaat over de leverings- en hypotheekakte van 1 mei 2017. Vast staat dat klagers op die dag zelf bij de notaris aanwezig zijn geweest en de akte hebben ondertekend. De kamer is daarom van oordeel dat klagers op 1 mei 2017 daadwerkelijk bekend zijn geworden met het verweten handelen en of nalaten van de notaris dan wel dat zij op dat moment redelijkerwijs kennis hadden kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft.

3.4.6 Voor zover klagers naar voren brengen dat zij (juist) door het gestelde nalaten van de notaris pas in november 2023 na het ontstaan van een conflict met de verkoper kennis hebben genomen van de inhoud van de leverings- en hypotheekakte, zodat de vervaltermijn niet eerder dan op dat moment is gaan lopen, overweegt de kamer als volgt. Zoals hiervoor vermeld, begon de driejaartermijn niet pas te lopen toen klagers naar eigen zeggen zich realiseerde dat de notaris hen niet (voldoende) had geïnformeerd over de inhoud van de leverings- en hypotheekakte. Hierop stuit ook het beroep van klagers op de eenjaartermijn af nu klagers zich er niet op beroepen dat zij in november 2023 bekend zijn geworden met de gevolgen van het handelen van de notaris, maar dat zij in november 2023 de inhoud van de akte pas begrepen.

Hoezeer het ook te betreuren is als klagers door het gestelde nalaten van de notaris wellicht zich niet voldoende bewust zijn geweest van de mogelijke gevolgen van de leverings- en hypotheekakte, is de kamer - mede gelet op de ratio van de driejaarstermijn - van oordeel dat deze vervaltermijn is gaan lopen op 1 mei 2017.

3.4.7 De voorzitter heeft terecht beslist dat klagers kennelijk niet-ontvankelijk zijn. Dit leidt tot de volgende beslissing.

#### **4. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart het verzet tegen de beslissing van de voorzitter van de kamer 23 augustus 2024 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.E. Zweers, voorzitter, mr. T.P. Hoekstra en mr. J.A.H. Bruggemann, leden, en in tegenwoordigheid van M.A.T. de Weerd, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 19 december 2024.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing staat geen rechtsmiddel open.