

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/418133 KL RK 23-32

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/418133 / KL RK 23-32

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[klager 1],

wonende te [plaats]

en

[klager 2],

wonende te [plaats],

klagers

tegen

mr. [notaris],

notaris te [plaats]

gemachtigde: mr. C.C. Romeijn.

Partijen worden hierna klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 17 april 2023;
- het verweer van de notaris van 26 juni 2023.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 30 oktober 2023 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers en de notaris bijgestaan door zijn gemachtigde.

1.3. Op verzoek van partijen is de zaak voor drie maanden aangehouden om af te wachten of de notaris de akte van levering kon rectificeren. De notaris heeft de kamer op 8 januari 2024 bericht dat de akte is gerectificeerd en ingeschreven in het Kadaster. Klagers hebben de kamer op 1 februari 2024 bericht dat zij de klacht niet intrekken en een uitspraak van de kamer wensen.

2. De feiten

2.1. De notaris heeft op 29 december 2022 een akte van levering gepasseerd, waarin twee percelen aan de [straat] te [plaats] worden geleverd door de heer [verkoper] aan de heer [koper].

2.2. In de akte is op pagina 5 onder het kopje “Bijzondere bepalingen/totstandkoming overeenkomst” een citaat uit de koopovereenkomst opgenomen waaruit de geschiedenis van de transactie blijkt. De namen van klagers, de naam van hun bedrijf en de (familie) geschiedenis komen voor in dit citaat.

2.3. Klagers hebben op 19 januari 2023 in een e-mail aan de notaris verzocht om de akte van levering te rectificeren, zodanig dat de uit de koopovereenkomst geciteerde tekst wordt verwijderd. Na een reminder van 31 januari 2023, heeft de notaris op 10 februari 2023 gereageerd naar klagers. De notaris geeft aan dat hij de tekst van de akte slechts achteraf kan wijzigen met medewerking van de bij de akte betrokken partijen. Klagers hebben daarna nog een reactie gestuurd aan de notaris maar geen bericht meer van hem ontvangen.

2.4. De akte is naar aanleiding van de klacht gerectificeerd en de rectificatie is ingeschreven in het kadaster op 8 januari 2024.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij het citaat uit de koopovereenkomst heeft opgenomen in de akte van levering, waardoor dit openbaar is geworden, terwijl het een onjuist beeld schetst. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- kan de notaris overgaan tot rectificatie van de akte zonder medewerking van partijen van de akte?

- heeft de notaris in strijd met zijn beroeps- en gedragsregels gehandeld door de leveringsakte te gebruiken als een roddelblad, waardoor een negatief beeld is geschetst van personen en bedrijven die niet betrokken waren bij de totstandkoming van de koopovereenkomst of de leveringsakte.

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

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter

toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij

daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Is de klacht ontvankelijk?

4.2. De notaris voert aan dat de klacht niet-ontvankelijk is omdat klagers geen partij zijn bij de akte. Daarmee ontbreekt enig redelijk belang zoals bedoeld in artikel 99 lid 1 Wna.

4.3. Op grond van artikel 99 lid 1 (Wna) kan ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip ‘enig redelijke belang’ moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

“(…) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep. (…)”[1]

4.4. Hoewel klagers geen directe partijen zijn bij de akte staan zij daarin wel met naam en toenaam genoemd, is de naam van hun bedrijf opgenomen en is een weergave van de (familie) geschiedenis vermeld. De kamer overweegt dat klagers daarom wel enig redelijk belang hebben bij de klacht. Klagers zijn ontvankelijk.

Klachtonderdeel 1: rectificatie

4.5. Doordat de akte inmiddels is gerectificeerd, hebben klagers geen belang meer bij de behandeling van het eerste klachtonderdeel. De kamer zal dit klachtonderdeel daarom niet meer beoordelen.

Klachtonderdeel 2: heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld?

4.6. Klagers voeren aan dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door in de akte van levering van 29 december 2022, ingeschreven in de openbare registers op diezelfde dag, een citaat uit de koopovereenkomst op te nemen, waarin uitvoerig is beschreven hoe de transactie tot stand is gekomen. Die beschrijving is eenzijdig tot stand gekomen en schaadt de naam van klagers en hun onderneming. De akte is ingeschreven in de openbare registers en daarmee door iedereen te raadplegen. In de akte is opgenomen dat de geciteerde tekst geen juridische waarde heeft; de notaris had de tekst daarom ook niet moeten opnemen in de akte. Doordat dit in de akte van levering staat, zal de beschrijving door andere partijen als waarheid kunnen

worden aangenomen. De notaris had ook kunnen kiezen voor een alternatief door de tekst op te nemen in een considerans die niet in de openbare registers terecht komt.

4.7. De notaris geeft in zijn verweer aan dat hij op verzoek van de partijen die betrokken waren bij de akte, de genoemde passages uit de koopovereenkomst in de akte van levering heeft opgenomen. Het belang van derden hoeft de notaris slechts marginaal te toetsen. De notaris heeft een belangenafweging gemaakt, waarbij hij het belang van koper heeft laten prevaleren boven dat van klagers.

4.8. De notaris dient bij het passeren van een akte rekening te houden met direct en indirect betrokken partijen. Uit de akte van levering blijkt dat de passage die uit de koopovereenkomst is overgenomen, geen relevante informatie bevat voor het passeren van de akte. De informatie is ook schadelijk voor klagers, omdat deze hen in een kwaad daglicht stelt. Doordat de akte is ingeschreven in een openbaar register is de informatie inzichtelijk voor iedereen. De notaris had gelet op het voorgaande bij de belangenafweging het belang van klagers bij het niet openbaar maken van deze informatie moeten laten prevaleren. Indien de partijen bij de akte het noodzakelijk vonden om deze informatie bij de akte te vermelden, had de notaris hen kunnen wijzen op een alternatief, zoals het opnemen van de passage in een considerans of het inschrijven in het kader van alleen een uittreksel van de akte van levering, zonder de betreffende passage, zodat de informatie in ieder geval niet openbaar werd. Doordat de notaris de passage uit de koopovereenkomst heeft opgenomen in de akte van levering heeft hij gehandeld in strijd met de voor een notaris vereiste zorgvuldigheid. Los daarvan is de kamer van oordeel dat de notaris geen lijdelijk doorgeefluik is van partijen en dat hij zich er steeds van dient te vergewissen of door partijen gewenste inhoud van een akte als een leveringsakte voor de levering relevant is. Zo dat niet het geval is, dient de notaris die inhoud te weigeren. De kamer acht dit klachtonderdeel dan ook gegrond en zal een maatregel opleggen.

Maatregel

4.9. Op de gegrondverklaring van een klacht volgt in beginsel een tuchtrechtelijke maatregel. De kamer overweegt als volgt.

4.10. De gegronde klacht ziet op de kernwaarden in het notariaat, voortvloeiend uit de Wna en daaraan gerelateerde regelgeving, zoals (de grootst mogelijke) zorgvuldigheid. De kamer acht de maatregel van waarschuwing passend omdat de notaris, door de passage in de akte op te nemen, naar klagers onzorgvuldig heeft gehandeld.

Terugbetaling griffierecht

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

Kostenveroordeling

Ten behoeve van klagers

4.12. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te veroordelen in de kosten die klagers in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,-.

4.13. De notaris moet het griffierecht en de hiervoor genoemde kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers vergoeden. Een van de klagers dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

Ten behoeve van de kamer

4.14. Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub b Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,-, met een wegingsfactor 1. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

4.15. Al het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- stelt de eerste klacht buiten behandeling;
- verklaart de tweede klacht gegrond;

- legt de notaris op de maatregel van waarschuwing;

- bepaalt dat de notaris gehouden is het griffierecht van € 50,- aan klagers te vergoeden op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 4.13 bepaald;

- bepaalt dat de notaris gehouden is de kosten van klagers, vastgesteld op een bedrag van € 50,-, te voldoen op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 4.13 bepaald;

- bepaalt dat de notaris gehouden is de kosten voor behandeling van deze zaak van € 2.000,- te betalen op de wijze en binnen de termijn als bepaald onder 4.14.

Deze beslissing is gegeven door mrs. D. Vergunst, voorzitter, M.L. Braaksma en C.G. Zijerveld, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 13 maart 2024.

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.

[1] Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27.