

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/361636 KL RK 19-141

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/361636 / KL RK 19-141

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager],
wonende te [woonplaats klager],
klager,

tegen

[naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris],
gemachtigde: mr. R.M.E. Haverlag.

Partijen worden hierna respectievelijk 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 8 november 2019;
- de aanvulling op de klacht van 15 november 2019;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 7 december 2019.

1.2. De klachtzaak is op de zitting van 10 januari 2020 behandeld. Zowel klager als de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, zijn naar de zitting gekomen. Allen hebben op de zitting het woord gevoerd, klager aan de hand van door hem overgelegde pleitaantekeningen.

2. De feiten

2.1. De heer en mevrouw [X] (hierna zowel tezamen als afzonderlijk te noemen: [X]) waren eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens] (hierna: het perceel).

2.2. Op 7 maart 2003 hebben klager en zijn echtgenote een koopovereenkomst gesloten met [X], waarbij [X] een gedeelte van het perceel, te weten het woonhuis met erf aan de [straatnaam] 16 in [woonplaats klager], heeft verkocht aan klager en zijn echtgenote. [X] bleef zelf wonen op de [straatnaam] 18.

2.3. In de koopovereenkomst zijn een aantal afspraken vastgelegd in verband met de opsplitsing van het perceel.

2.4. Op 2 december 2003 is door de notaris de akte van levering gepasseerd. In de akte van levering staat als beschrijving van het verkochte vermeld, voor zover relevant: *“het woonhuis met erf, tuin, grond en verder toebehoren, staande en gelegen te [woonplaats klager], [straatnaam] 16, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend [kadastrale gegevens], ter grootte van ongeveer zeven are vijftig centiare, doch ter zodanige grootte als later na kadastrale opmeting zal blijken, en wel dat gedeelte zoals op de aan deze akte gehechte – door de comparanten voor akkoord getekende – tekening ongeveer en schetsmatig met streeparcering is aangegeven.”*

2.5. Verder staat in de akte van levering:

“De comparanten verklaren dat ten gevolge van de ligging van de woningen [straatnaam] 16 en 18 te [woonplaats klager] en ter uitvoering van hetgeen zij in gemelde koopovereenkomst zijn overgekomen, bij deze worden voorbehouden en verleend en door de inschrijving van deze akte zullen worden gevestigd de volgende erfdienstbaarheden (...).”

Vervolgens worden verschillende bijzondere en algemene erfdienstbaarheden in de akte nader beschreven.

2.6. Op 15 juni 2018 is door een andere notaris de akte van levering gepasseerd waarbij [X] het woonhuis aan de [straatnaam] 18 heeft geleverd aan de heer en mevrouw [Y] (hierna tezamen te noemen: [Y]).

2.7. [Y] heeft klager aangesproken op de in 2003 gevestigde erfdienstbaarheden. Ook is er een geschil ontstaan tussen [Y] en klager over de grens tussen de percelen [straatnaam] 16 en 18.

3. De klacht en het verweer

3.1. Voor de vaststelling van de klachtonderdelen gaat de kamer uit van de klacht zoals deze is omschreven in het klaagschrift. De klacht valt, kort samengevat, uiteen in de volgende onderdelen:

Klachtonderdeel A Erfdienstbaarheden

Klager verwijt de notaris dat hij de tussen [X] en klager gesloten koopovereenkomst onjuist heeft geïmplementeerd in de akte van levering. In de koopovereenkomst is geen

sprake van erfdiensbaaheden. In de koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd die tussen klager en [X] zijn gemaakt met betrekking tot de verbouwing die na de splitsing van de percelen zou plaatsvinden. Die bepalingen zijn allen nagekomen en hebben feitelijk daarna hun betekenis verloren. In de koopovereenkomst is nergens bepaald dat deze afspraken ook zouden gelden voor de opvolgende eigenaren van nummer 18.

Klager heeft de verschillen tussen de koopovereenkomst en de akte van levering niet eerder onderkend en is daar ten onrechte door de notaris nooit in gekend of over geïnformeerd. Als gevolg van de door de notaris aangebrachte veranderingen heeft klager een groot nadeel geleden.

Klachtonderdeel B Grensafbakening

De notaris heeft verzuimd om een essentieel onderdeel van de akte van levering te deponeren bij het kadaster. In de akte van levering wordt wat betreft de perceelgrens verwezen naar een aan de akte gehechte tekening. Die tekening is niet bij het kadaster gedeponeerd. De betreffende tekening was wel opgenomen in de koopovereenkomst alsmede in de akte van levering ten tijde van ondertekening van de akte en daar ook voor akkoord ondertekend door partijen. Doordat de tekening niet is gedeponeerd bij het kadaster is er nu nodeloos een discussie ontstaan over de grens tussen klager en de nieuwe eigenaren van nummer 18.

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

4. De beoordeling

4.1. In artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn 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 behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel A Erfdiensbaaheden

4.2. Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan 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.

De vervaltermijn neemt een aanvang zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het moment dat een klager tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is.

4.3. Klager was partij bij de leveringsakte van 2 december 2003, zodat hij vanaf die datum wordt verondersteld bekend te zijn met de inhoud van die akte. Dit betekent dat

de klachttermijn vanaf die datum is ingegaan. Dat klager ter zitting heeft verklaard dat hem pas recent is gebleken dat de erfdienstbaarheden in de leveringsakte niet overeenkwamen met de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst maakt dit niet anders. Vanaf 2 december 2003 waren de feiten bekend en had klager nader onderzoek naar het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen of nalaten van de notaris kunnen en moeten doen.

4.4. Omdat de klacht is ingekomen op 1 augustus 2019, komt de kamer tot de conclusie dat de klacht te laat is ingediend. Daarom zal de kamer dit klachtonderdeel niet-ontvankelijk verklaren.

Klachtonderdeel B Grensafbakening

4.5. De notaris heeft in zijn verweerschrift erkend dat de tekening niet door hem is ingeschreven bij het kadaster. Dit was volgens de notaris ook niet noodzakelijk voor de overdracht van de eigendom. Uit de schets blijkt immers niet waar de perceelgrenzen exact lopen.

4.6. De kamer overweegt dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door de tekening niet te deponeren bij het kadaster. De notaris was hier niet toe verplicht omdat de tekening een partijaanwijzing betreft. De notaris heeft terecht aangevoerd dat de tekening voorziet in een voorlopige grens die tussen partijen via een aanwijzing met het kadaster definitief gemaakt dient te worden, hetgeen ook is gebeurd. Daarom zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

5. De beslissing

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

- verklaart klachtonderdeel A niet-ontvankelijk;
- verklaart klachtonderdeel B ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mr. D.E.M.J. Eggels en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 11 februari 2020.

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.