

# Notaris: verlies uw onpartijdigheid niet uit het oog

September 14, 2017

Het Kamer voor het Notariaat (de Kamer) heeft op 19 juni 2017 een uitspraak gewezen, waarin de schijn van partijdigheid van een notaris centraal stond <sup>1</sup>. De betrokken notaris (de Notaris) had namens een partij buiten medeweten van de andere partij om herstel bij het Kadaster verzocht.

## Achtergrond

Op 31 mei 2007 hebben vader en zoon (gezamenlijk: Verkopers) ten overstaan van de Notaris aan klagers (Kopers) verschillende percelen met opstallen verkocht (het Verkochte). In verband met de eigendomsoverdracht heeft een landmeetkundige van het Kadaster de betreffende percelen op 21 juli 2007 bezocht in aanwezigheid van Verkopers en Kopers, en deze op 28 augustus 2007 opgemeten.

Op verzoek van Kopers heeft het Kadaster op 3 mei 2016 de grenzen van het kadastrale perceel van het Verkochte opnieuw beoordeeld. De uitkomsten van het onderzoek van de Landmeter specialist grensreconstructie bij het Kadaster hebben geleid tot een grensreconstructie in het voordeel van Kopers.

Vervolgens heeft op 15 september 2016 de Notaris namens Verkopers aan het Kadaster meegedeeld dat er een fout zou zijn gemaakt bij de uitmeting van het Verkochte. Op die grond heeft de Notaris bij het Kadaster een verzoek tot herstel ingediend. Het Kadaster heeft dit verzoek niet-ontvankelijk verklaard, omdat die uitmeting reeds in 2007 had plaatsgevonden waartegen Verkopers destijds geen bezwaar hadden gemaakt. Daarmee was het besluit (c.q. de uitmeting) onherroepelijk geworden en was bezwaar daartegen niet meer mogelijk. De Notaris heeft vervolgens tegen dit besluit van het Kadaster bezwaar gemaakt en een hernieuwd verzoek tot herstel ingediend.

In de kern verwijten Kopers de notaris dat hij hun belangen bij de transacties niet op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft behartigd. In deze uitspraak stond de vraag centraal of de Notaris onpartijdig (genoeg) zou hebben gehandeld door buiten medeweten van Kopers om namens Verkopers bij het Kadaster een verzoek tot herstel in te dienen, en naderhand ook nog een bezwaar namens Verkopers in te dienen.

## Toetsingskader

Op grond van artikel 17 Wna dient een notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uit te oefenen en dient hij de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te behartigen. Als hij de belangen van één partij behartigt en dus als adviseur optreedt, is deze bepaling niet van toepassing.

## Had de Notaris zijn onpartijdigheid uit het oog

# verloren?

Allereerst stelt de Kamer vast dat de Notaris vanaf 2007 betrokken is geweest bij de eigendomsoverdracht van het Verkochte. In het kader van zijn werkzaamheden diende hij zowel de belangen van Verkopers als de belangen van Kopers te behartigen.

De Notaris heeft namens Verkopers (i) het verzoek ingediend bij het Kadaster, en (ii) bezwaar gemaakt tegen het genomen besluit van het Kadaster. Daarbij is gebleken dat de Notaris Kopers niet heeft geïnformeerd over het feit dat hij deze twee verzoeken namens Verkopers bij het Kadaster had ingediend.

De Kamer oordeelt vervolgens dat de Notaris door het indienen van verzoeken (i) en (ii) de belangen van Verkopers is gaan behartigen. Daarbij heeft te gelden dat deze verzoeken voortvloeien uit een geschil dat is ontstaan door de verkoop van het Verkochte, waarbij de Notaris nu juist de belangen van zowel Verkopers als Kopers diende te behartigen.

Nu de Notaris voorheen ook de belangen van Kopers had behartigd en Kopers rechtstreeks belanghebbenden zijn bij de uitkomst van de verzoeken die de Notaris bij het Kadaster heeft ingediend, is de Kamer van oordeel dat de Notaris Kopers over deze wijziging van zijn positie (als belangenbehartiger) had behoren te informeren. Het gaat immers om een ingrijpende wijziging die afwijkt van de normale ambtsuitoefening (zo stelt de Kamer). Nu de Notaris dit heeft nagelaten, heeft dat terecht vragen bij Kopers opgeroepen omtrent zijn partijdigheid. Daarmee heeft de Notaris het vertrouwen geschaad dat rechtszoekenden in een notaris moeten kunnen hebben, aldus de Kamer.

De Kamer concludeert dan ook dat de klacht van Kopers gegrond is en dat de Notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

---

1. KvN Den Bosch 19 juni 2017, nr SHE/2016/84 (TNORSHE:2017:16) ↩

## Your Key Contacts



**Stephanie Proost**

Associate, Amsterdam

D +31 20 795 30 23

M +31 6 29 73 53 54

[stephanie.proost@dentons.com](mailto:stephanie.proost@dentons.com)