

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23-05

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 23 augustus 2023 inzake de klacht onder nummer 23-05 van:

[klager],

hierna: klager,

tegen:

mr. [notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

hierna: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, ingekomen per e-mailbericht op 17 februari 2023.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 juni 2023. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1 Op 1 juli 2020 heeft klager een stuk grond gekocht (hierna ook: de aankoop in 2020). Mr. [A], notaris werkzaam op hetzelfde notariskantoor als de notaris, heeft de akte van levering gepasseerd.

2.2 In de onderliggende koopovereenkomst stond het volgende vermeld:

“28.5 Terugkoopverplichting

Partijen komen een terugkoopverplichting voor verkoper overeen voor het verkochte, indien er binnen 24 maanden na de juridische levering conform artikel 4.1 geen woonbestemming wordt verleend. Hiervoor geldt de bij deze koopovereenkomst afgesproken prijs in artikel 2.1.1, met een opslag/onkostenvergoeding van 25%. Hiervoor zal door de notaris nader uitwerking worden opgesteld”.

De terugkoopverplichting is nader uitgewerkt door de notaris in de akte van levering waarin het volgende is vermeld:

Ter uitwerking van het bepaalde in artikel 28.5 van de koopovereenkomst komen partijen bij deze nader overeen:

2. de uit artikel 28.5 van de koopovereenkomst voor koper voortvloeiende rechten zijn niet vatbaar voor overdracht; bedoelde rechten kunnen echter wel krachtens erfrecht onder algemene titel, maar niet onder bijzondere titel (bijvoorbeeld krachtens legaat) worden verkregen bij overlijden van een of beiden van koper;

3. de kosten van de overdracht betreffende de terugkoop komen voor rekening van de verkoper ten deze, te weten: de heer [P] voornoemd;

5. het bepaalde in artikel 28.5 is slechts van toepassing op het gehele verkochte en kan niet worden gevorderd ten aanzien van een gedeelte van het verkochte, tenzij partijen anders mochten overeenkomen;

8. de verplichting tot terugkoop geldt indien niet voor dertig juni tweeduizend tweeëntwintig een onherroepelijke bestemmingswijziging van het verkochte in een woonbestemming heeft plaatsgevonden.

Deze termijn kan worden verlengd, mits beide partijen dit voor dertig juni tweeduizend tweeëntwintig schriftelijk met elkaar overeenkomen.

Na het verloop van de hiervoor gemelde termijn -behoudens eventuele verlenging daarvan- is verkoper verplicht om op eerste schriftelijk verzoek van koper mee te werken aan de vorenbedoelde terugkoop en de aanvaarding van het verkochte in eigendom;

5. Verkoper hoeft geen zekerheid te stellen voor de nakoming van zijn verplichtingen.

6. De in artikel 28.4 van de koopovereenkomst bedoelde watergang zal op het in artikel 28.4.2 bedoelde tijdstip worden gerealiseerd, maar uiterlijk zodra is vastgesteld, dat de terugkoopverplichting ex artikel 28.5 van de koopovereenkomst niet meer van toepassing is. Indien de in artikel 28.5 van de koopovereenkomst vermelde terugkoopverplichting wel wordt geëffectueerd behoeft de watergang niet te worden gerealiseerd (ook niet voorzover geprojecteerd op en naast het kadastrale perceel nummer 6487).

8. Uitdrukkelijk geldt voor koper geen terugkoopverplichting en mitsdien voor verkoper geen terugkooprecht”.

2.3 Op 15 februari 2023 heeft klager een deel van het perceel grond verkocht (hierna ook: de verkoop in 2023).

2.4 In de koopovereenkomst, welke aan de verkoop ten grondslag lag, staat in artikel 21 het volgende:

“Verkoper zal zorgen dat de in de anterieure overeenkomst genoemde te slopen opstallen uiterlijk 31 mei 2023 gesloopt zijn.

Indien verkoper niet aan bovengenoemde verplichtingen heeft voldaan heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden waarbij verkoper aan koper een éénmalige schadeloosstelling ter grootte van € 10.000,- (zegge: TIENDUIZEND EURO) verschuldigd is die binnen 10 dagen na ontvangst van de ontbinding aan koper betaald moet zijn. Ontbinding geschiedt per aangetekend schrijven voor 15-06-2023. Na deze datum vervalt het recht van ontbinding.”

2.5 In de akte van levering, gepasseerd door de notaris, is het volgende opgenomen:

“3. In afwijking in zoverre van het bepaalde in het hiervoor aangehaalde uit artikel 21 van de koopovereenkomst, komen partijen bij deze overeen als volgt:

De kosten van de overdracht betreffende de terugkoop komen voor rekening van de verkoper ten deze, zijnde de heer [L] en mevrouw [K]. Gemeld schriftelijk verzoek dient door koper aan verkoper te worden gedaan per aangetekende brief, door koper te verzenden aan verkoper vóór vijftien juni tweeduizend drieëntwintig.

Verkoper is verplicht om mee te werken aan de vorenbedoelde terugkoop en de aanvaarding in eigendom van het verkochte binnen een maand na de ontvangst van gemeld schriftelijk verzoek door koper.

4. Koper doet bij deze afstand van de hiervoor in de aanhaling opgenomen ontbindende voorwaarde, hetgeen verkoper bij deze aanvaardt.”

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij ten tijde van de aankoop van het perceel grond met gelijkkluidende bepalingen (als de verkoop) niet is geïnformeerd over de risico's van deze transacties, terwijl beide dossiers door hetzelfde notariskantoor en dezelfde medewerker werden behandeld. Door de extra bepalingen in de akte van levering betreffende de verkoop in 2023 werd de koper in bescherming genomen. Toen klager

hierover contact opnam met het notariskantoor vernam hij van de medewerker dat de veel hogere verkoopprijs (in vergelijking met de koopprijs) hiervoor de reden was. Klager stelt dat hij bij de behandeling door hetzelfde notariskantoor mag verwachten dat er op eenzelfde wijze gehandeld wordt.

3.2 Na het passeren van de akte van levering inzake de verkoop van het perceel grond heeft de notaris klager op zijn verzoek teruggebeld. Op de klacht van klager over de verschillende manieren van aanpak, reageerde de notaris door te zeggen dat hij alleen verantwoordelijk was voor de voor hem gepasseerde akte van levering in 2023.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 De Kamer overweegt als volgt. Aan de klacht dat de notaris klager bij de aankoop in 2023 niet heeft geïnformeerd over de risico's van de transactie (zoals dat wel is gebeurd bij de verkoop in 2023) ligt de stelling ten grondslag dat beide transacties identiek zijn. Dat is onjuist. Bij de aankoop in 2020 was, zoals de notaris terecht heeft aangevoerd, sprake van onvoorwaardelijke eigendom, terwijl bij de verkoop in 2023 sprake was van voorwaardelijke eigendom. Verder heeft de notaris er terecht op gewezen dat de koper bij de verkoop in 2023 een groter risico liep dan klager (als koper) bij de aankoop in 2020. De koper was immers een particulier en was niet alleen afhankelijk van de sloop van de opstallen door klager als verkoper, maar ook van een derde partij met wie hij geen overeenkomst had. De notaris is dus op goede gronden en met instemming van alle betrokken partijen – waaronder klager – tot de conclusie gekomen dat, om tot hetzelfde eindresultaat te komen, extra bepalingen in de akte dienden te worden opgenomen, zoals vermeld onder 2.5. Dat de verkoop in 2023 deze extra bepalingen vergde, betekent niet dat de klager bij de aankoop in 2020 – waarbij zulke extra bepalingen niet nodig waren – onvolledig is geïnformeerd. De notaris heeft bij de verkoop in 2023 rekening gehouden met de belangen van alle partijen, waaronder die van klager, en heeft daarmee gehandeld zoals een zorgvuldig handelend notaris betaamt. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.3 Klager houdt de notaris ook verantwoordelijk – kort gezegd – voor de gang van zaken rond de aankoop in 2020, omdat het kantoor van de notaris ook bij die transactie betrokken was. Vast staat dat de notaris niet was betrokken bij het dossier betreffende de aankoop van het perceel grond in 2020. Zijn ambtgenoot notaris [A] was destijds de passerend notaris. Het tuchtrecht ziet op het persoonlijk handelen of nalaten van een notaris. Dat betekent dat iedere notaris een eigen tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid heeft: het handelen van de ene notaris kan de andere notaris niet als het zijne worden verweten. Dat wordt, anders dan klager meent, tuchtrechtelijk niet anders als ze in hetzelfde samenwerkingsverband of in dezelfde rechtspersoon hun werkzaamheden verrichten. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, J. Snoeijer en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 23 augustus 2023.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.