

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2024/06

Klachtnummer : SHE/2024/06

Datum uitspraak : 22 augustus 2024

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

de heer [X] (hierna: klager),

wonende in [plaatsnaam] ([land]),

tegen

notaris de heer mr. [Y] (hierna: de notaris)

gevestigd in [plaatsnaam],

gemachtigde: [naam].

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- de klacht (met bijlagen), door de kamer per e-mail ontvangen op 15 februari 2024;
- het verweerschrift van de notaris, door de kamer per e-mail ontvangen op 3 april 2024;
- de brief van 29 mei 2024 van de notaris, door de kamer per e-mail ontvangen met in de bijlage de tussen klager en de notaris gevoerde e-mailcorrespondentie op 26 en 27 december 2023.

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 17 juni 2024. Klager en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, hebben hun standpunt over en weer toegelicht. Klager heeft dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die hij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. In 2009 zijn de heer [A] (hierna: [A]) en mevrouw [B] (hierna: [B]) eigenaar geworden van het perceel gelegen aan de [adres], kadastraal bekend onder nummer [nummer].

2.2. Het perceel van [A] en [B] is in 2014 gesplitst in twee percelen, kadastraal bekend onder nummers [nummer A] en [nummer B]. Perceelnummer [nummer] is daarbij komen te vervallen.

2.3. In 2018 hebben [A] en [B] een koopovereenkomst gesloten met een derde (hierna: de derde) waarbij de gegevens uit de koopakte uit 2009 zijn gebruikt, zoals het niet meer bestaande perceelnummer [nummer]. Destijds is het perceel met nummer [nummer A] aan deze derde geleverd. Een andere notaris heeft de levering verzorgd.

2.4. Deze derde heeft het perceel met nummer [nummer A] in 2023 aan de gemeente Beekdaelen verkocht en geleverd. Een andere notaris heeft de levering verzorgd.

2.5. In het 'voorlopig koopcontract' gesloten tussen enerzijds [A] en [B] (verkopers) en anderzijds onder andere klager (koper) staat onder meer:

'Verkoper [B], (...), akkoord met de verkoop van mijn helft. Perceel [plaatsnaam] sectie [nummer B], groot 115m2, gelegen [adres]. Koopprijs mijn helft € 1.000,00.

Ontbindende voorwaarden: Het grondstuk wordt geleverd zonder beslagleggingen, hypotheek, vervuiling, ingegraven tanks, het grondstuk wordt schoon opgeleverd.

Voor akkoord,

[handtekening]

Datum 25 september 2023

Verkoper [A], (...), akkoord met de verkoop van mijn helft. Perceel [plaatsnaam] sectie [nummer B], groot 115m2, gelegen Beekstraat 3, 6451 CA Schinveld. Koopprijs mijn helft € 1.000,00.

Ontbindende voorwaarden: Het grondstuk wordt geleverd zonder beslagleggingen, hypotheek, vervuiling, ingegraven tanks, het grondstuk wordt schoon opgeleverd.

Voor akkoord,

[handtekening]

Datum 14 juli 2023'

2.6. De notaris die in 2018 de akte van levering heeft gepasseerd, heeft zich in juli 2023 tot [A] en [B] gewend met een verzoek tot rectificatie van die akte, zodat ook perceel [nummer B] aan de derde kon worden geleverd. [A] en [B] hebben daar niet mee ingestemd.

2.7. Klager heeft advies ingewonnen bij de notaris ten behoeve van de levering van het perceel [nummer B]. Klager heeft de notaris twee keer telefonisch gesproken en een keer ten kantore van de notaris waarbij klager de koopovereenkomst aan de notaris heeft overhandigd en de brief van de notaris die in 2018 de overdracht heeft verzorgd en inmiddels om rectificatie had verzocht. Ook was de notaris bekend met het voorkeursrecht van koop van de gemeente Beekdaelen. De notaris heeft toen geadviseerd om de koopovereenkomst bij het kadaster in te laten schrijven.

2.8. De koopovereenkomst is op 31 oktober 2023 bij het kadaster ingeschreven.

2.9. De gemeente Beekdaelen had een voorkeursrecht van koop op perceel [nummer B] van 22 september 2023 tot 2 november 2023.

2.10. De gemeente Beekdaelen heeft op 3 november 2023 een nieuw voorkeursrecht van koop op perceel [nummer B] bij het kadaster in laten schrijven.

2.11. Op 17 november 2023 heeft de derde beslag laten leggen op het perceel [nummer B].

2.12. De notaris heeft klager op 27 november 2023 het navolgende e-mailbericht gestuurd:

‘Over dit perceel is al een discussie gaande. Daar zijn we door het beslag achter gekomen. De beslaglegger claimt dat het aan hem geleverd had moeten worden een aantal jaren terug. Die akte was niet bij ons overigens.

Er zou een fout gemaakt zijn in die leveringsakte. Nu wil jouw verkoper niet meewerken aan de rectificatie van die oude akte. De koper van toen heeft onlangs beslag gelegd.

Kortom wij gaan/kunnen niets meer doen.’

2.13. De advocaat van de derde heeft bij e-mailbericht van 21 december 2023 aan klager meegedeeld:

‘De deurwaarder verzocht mij uw aan hem gericht e-mail van 20 december jl. kort te beantwoorden.

Er is dezerzijds opdracht gegeven tot het leggen van een conservatoir beslag op het perceel omdat mijn cliënten een ouder recht claimen dan u als koper. De rechtbank heeft daartoe verlof verleend. Het perceel is formeel nog niet uw eigendom, dus u bent ook niet als partij in die procedure betrokken. Op dit moment loopt over de nakoming van de tussen [A] en [B] met mijn cliënten gesloten koopovereenkomst een procedure bij de rechtbank.

U als koper bent door mij namens mijn cliënten wel aansprakelijk gesteld uit hoofde van een onrechtmatige daad, meer speciaal het misbruik maken van wanprestatie. Het is mij uit hoofde van de mededelingen van de heer {A} bekend dat u van de hoed en de rand weet. Naar de stellige overtuiging van mijn cliënten is de door u ingeschreven koopovereenkomst valselijk en voor de gelegenheid opgemaakt nadat ik de heer [A] bij mij op kantoor had ontvangen, waarbij hij zich liet ontvallen dat u zijn

adviseur was en dat hij in uw opdracht een afschrift van de overeenkomst kwam ophalen. Over een verkoop aan u heeft [A] op dat moment niet gesproken! Dat sterkt mijn cliënten in hun opvatting dat u samen met de heer [A] probeert mijn cliënten te benadelen.

Het lijkt mij, gezien het feit dat de procedure nog aanhangig is, niet verstandig om de akte te laten passeren. Even los van de vraag of u wel een notaris vindt die daartoe bereid is. [De notaris] heeft mij in ieder geval per e-mail laten weten geen medewerking te zullen verlenen.

Verder is het voorkeursrecht van de gemeente genegeerd. De gemeente is voornemens de nietigheid van de koopovereenkomst in het kader van de WVG inroepen zo is mijn bevestigd. Het rechtsgevolg daarvan is dat de koopovereenkomst tussen u en [A] nooit heeft bestaan, met alle gevolgen van dien.

(...)

Gezien het vorenstaande zullen mijn cliënten zullen het gelegde beslag niet opheffen.'

2.14. Op 26 december 2023 heeft klager de notaris een e-mailbericht gestuurd in antwoord op het e-mailbericht van de notaris van 27 november 2023 (zie 2.12.) inhoudende:

'Na aanleiding van onderstaande mail, ben ik een onderzoek gestart.

Los er van of ik tot levering wil over gaan.

In een mail van 21 december 2023 van mr [de advocaat van de derde] staat,

"Het lijkt mij, gezien het feit dat de procedure nog aanhangig is, niet verstandig om de akte te laten passeren. Even los van de vraag of u wel een notaris vindt die daar toe bereid is. [De notaris] heeft mij in ieder geval per e-mail laten weten geen medewerking te zullen verlenen."

Klopt dat jij deze mail verstuurd hebt?.'

2.15. Op 27 december 2023 heeft de notaris in antwoord daarop richting klager medegedeeld:

'De slottekst in mijn mail aan jou, en de zin die onderstreept staat de mail die jij mij doorstuurde leiden tot de zelfde conclusie.

Dat beslag blokkeert de overdracht.'

2.16. Diezelfde dag laat klager aan de notaris weten dat geen antwoord wordt gegeven op zijn vraag:

'Mijn vraag was, . [De notaris] heeft mij in ieder geval per e-mail laten weten geen medewerking te zullen verlenen.'

En deze vraag is heel duidelijk te beantwoorden met ja / nee deze mail bestaat / bestaat niet '

2.17. De notaris heeft daarop dezelfde dag als volgt gereageerd richting klager:

'Zoals je weet heb een beroepsgeheim. Wat ik schrijf is in principe ook alleen voor die persoon.'

Ik zie niet goed wat het belang van jou vraag is. Ik wil het hier bij laten.'

2.18. De geplande levering van perceel [nummer B] aan klager heeft niet op 29 december 2023 plaatsgevonden.

3. De klacht

3.1. Klager verwijt de notaris dat hij niet zorgvuldig en onafhankelijk heeft gehandeld in de uitvoering van zijn werkzaamheden voor klager, omdat de notaris geen antwoord geeft op de vraag van klager of de notaris per e-mail aan de advocaat van de derde heeft laten weten geen medewerking aan de levering van het perceel te verlenen.

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

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. Zo moet een notaris het ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de

grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna).

Standpunt klager

4.2. Klager is van mening dat hij als cliënt van de notaris mag verwachten dat de notaris informatie die hij aan anderen geeft met klager deelt. In het e-mailbericht van 21 december 2023 van de advocaat van de derde stond dat de notaris aan deze advocaat per e-mail had laten weten geen medewerking te verlenen aan het passeren van een akte van levering. Klager wilde van de notaris alleen weten of dat juist was, maar de notaris heeft ondanks meerdere verzoeken van klager daar geen antwoord op willen geven.

Standpunt notaris

4.3. De notaris voert aan dat hij zich buiten de discussie tussen klager en de advocaat van de derde wilde houden en daarom geen antwoord heeft willen geven. Zij hadden onenigheid en klager wilde weten of die advocaat de waarheid schreef of niet,

maar de notaris wilde daar niet aan meewerken. Vervolgens is het antwoord op de vraag juridisch niet relevant omdat het perceel toch niet geleverd kon worden. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris nog aangevoerd dat het antwoord op de vraag klager niet aan gaat, de notaris gedaan heeft wat hij kon, dat de notaris wel meer te doen had, hij het druk had en hij zelf de afweging heeft gemaakt dat het antwoord op de vraag niet van belang was voor klager.

Beoordeling kamer

4.4. Vaststaat dat de notaris opdracht van klager had om de akte van levering te passeren ten behoeve van perceel [nummer B] en dat de notaris dit uiteindelijk heeft geweigerd omdat de derde volgens de notaris een ouder en sterker recht had dan klager. De kamer is van oordeel dat van de notaris in onderhavig geval verwacht had mogen worden dat hij zijn cliënt voldoende op de hoogte hield van de voortgang van zijn werkzaamheden en met welke partijen hij daarover contact heeft gehad. De vraag van klager of de notaris aan de advocaat van de derde had medegedeeld dat hij geen medewerking zou verlenen aan de levering van het perceel, had hij dan ook niet inhoudelijk onbeantwoord mogen laten. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris desgevraagd aangegeven geen beroep te hebben gedaan op zijn geheimhoudingsplicht. De kamer merkt op dat de notaris de betreffende vraag van klager had kunnen en moeten beantwoorden aangezien deze gaat over de gang van zaken rond het tot stand komen van de weigering de akte te passeren en klager zijn opdrachtgever was. Als de notaris twijfelde over de intenties van klager, dan lag het voor de hand om klager hierover te bevragen, zodat de notaris een weloverwogen beslissing had kunnen maken. De notaris heeft dit nagelaten en besloten wel te reageren op de e-mailberichten van klager maar zo dat geen antwoord op zijn concrete vraag werd gegeven, hetgeen voor frustratie heeft gezorgd aan de zijde van klager. Hierdoor heeft de notaris onvoldoende rekening gehouden met de belangen van klager en zijn zorgplicht onvoldoende in acht genomen. De opmerking van de notaris dat hij het te druk had, volgt de kamer niet. Als de notaris direct antwoord had gegeven op de vraag van klager, had hem dit de nodige tijd bespaard. De kamer concludeert dat als gevolg van het handelen en nalaten de notaris het vertrouwen heeft geschaad dat rechtzoekenden in het notariaat moeten kunnen stellen. De kamer rekent dit de notaris aan. De klacht wordt gegrond verklaard. De kamer vindt dergelijk gedrag van de notaris echter onvoldoende ernstig voor het opleggen van een maatregel.

Proceskosten

Terugbetaling griffierecht

4.5. De notaris moet op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem vergoeden omdat de kamer de klacht gegrond verklaart.

4.6. De notaris moet het griffierecht binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden aan klager vergoeden. Klager moet daarvoor tijdig zijn rekeningnummer schriftelijk doorgeven aan de notaris.

5. De beslissing

De kamer:

- 5.1. verklaart de klacht gegrond zonder dat een maatregel wordt opgelegd;
- 5.2. veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van een bedrag van € 50,00 in verband met het door klager betaalde griffierecht en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.6. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. J.H.L.M. Sijnders, plaatsvervangend voorzitter, mr. C. Kool, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.C. Stout, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 22 augustus 2024 door mr. J.H.L.M. Sijnders, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.