

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 6/2006

### KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 21 december 2006 in de zaak van:

KvT 6/2006

[klager],  
wonende te [woonplaats],  
klager,  
gemachtigde: Ph.M. Delfgaauw,

tegen:

[kandidaat-notaris],  
kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],  
verweerder,  
gemachtigde: prof. mr W.R. Meijer.

#### 1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klager en de kandidaat-notaris.

Klager heeft zich bij brief, ingekomen op 28 juni 2006, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris heeft bij brief, ingekomen op 21 augustus 2006, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klager. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 26 oktober 2006. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

#### 2. De feiten

2.1. Klager heeft een relatie gehad met [naam vrouw], verder te noemen: de vrouw. Aan hen was een woonhuis verkocht en geleverd aan de [adres + plaatsnaam], ieder voor de onverdeelde helft. De koopprijs was gefinancierd met een hypothecaire geldle-

ning door DBV Levensverzekeringsmaatschappij NV te Zeist van € 123.000,--. De leveringsakte en de hypotheekakte dateren van 1 maart 2004.

2.2. De vrouw heeft de woning op 1 april 2004 verlaten en was sindsdien spoorloos.

2.3. Klager heeft de woning bij koopovereenkomst van 6 juni 2005 verkocht aan [naam kopers] voor € 110.000,--. De kopers wensten dat uiterlijk 30 september 2005 de levering zou plaatsvinden.

2.4. Bij vonnis van 20 juli 2005 van deze rechtbank is de vrouw op vordering van klager bij verstek veroordeeld "tot onvoorwaardelijke medewerking aan de verkoop en levering van het woonhuis, zodat uitvoering kan worden gegeven aan de reeds door eiser met kopers op 6 juni 2005 door eiser getekende koopovereenkomst" en is tevens bepaald dat "uit kracht van dit vonnis verkoop en levering van het onverdeelde aandeel van gedaagde in de woning [adres + plaatsnaam], kan plaatsvinden, indien gedaagde niet aan het sluiten van de koopovereenkomst en het laten passeren van de leveringsakte meewerkt binnen vijf dagen na betekening van dit vonnis".

2.5. Bij brief van 25 juli 2005 heeft mr. L.F. Delfgaauw, raadsman van klager, "het kantoor" van de kandidaat-notaris ingelicht omtrent de inhoud van het verstekvonnis. Tevens deelt hij mee "Het vonnis zal aan mevrouw [naam vrouw] worden betekend, waartoe ik heden de deurwaarder opdracht heb gegeven. Na de betekening dienen 5 dagen te verstrijken en dan kan het vonnis worden gebruikt bij de levering zoals ook in het vonnis is vermeld.

Naar het zich laat aanzien zullen de 5 dagen zijn verstreken maandag aanstaande 1 augustus. Voor alle zekerheid geef ik u in overweging om het transport te agenderen voor vrijdag 5 augustus. (...)"

2.6. Prof. mr E.A.A. Luijten heeft de kandidaat-notaris, na diens verzoek daartoe, telefonisch geadviseerd omtrent onderhavige zaak en meegedeeld dat het vonnis onvoldoende was om aan de kopers de zekerheid te geven dat zij eigenaren zouden worden op grond van een op basis daarvan te passeren leveringsakte.

2.7. Bij brief van 30 september 2005 heeft een medewerker van het Notarieel Juridisch Bureau van de KNB, in vervolg op telefoongesprekken met de kandidaat-notaris op 26 en 28 september 2005, aan de kandidaat-notaris, naar aanleiding van diens vraag of hij op basis van het vonnis de leveringsakte kan passeren waarbij alleen klager verschijnt, gemotiveerd geadviseerd dienst te weigeren met betrekking tot de leveringsakte op basis van het verstekvonnis van de rechtbank.

2.8. Bij faxbrief van 27 september 2005 heeft de kandidaat-notaris aan de raadsman van klager meegedeeld dat op grond van het vonnis van 20 juli 2005 door het kantoor geen medewerking zal worden verleend aan de levering en heeft hij alternatieven aangewezen om tot de beoogde eigendomsoverdracht van de woning te komen.

2.9. Bij brief van 28 september 2005 heeft de raadsman van klager aan de kandidaat-notaris verzocht om het gehele dossier te zenden naar het kantoor van mr P. Kooijman, notaris te Rotterdam.

2.10. Voorafgaand aan het verzenden van het dossier naar de aangewezen notaris heeft de kandidaat-notaris de aangewezen notaris, kopers en hun hypotheccair crediteur van de onderhavige problematiek op de hoogte gesteld.

### 3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1. Klager stelt dat de notaris heeft gehandeld c.q. heeft nagelaten in strijd met de zorg die een notaris behoort te betrachten. Hij verwijt de notaris onzorgvuldig optreden bij het verzoek tot het passeren van een leveringsakte.

Ter onderbouwing van zijn stelling voert klager het volgende aan:

1. De kandidaat-notaris heeft pas enkele dagen voor de passeerdatum meegedeeld dat de leveringsakte niet gepasseerd kon worden terwijl alle stukken klaar lagen om te tekenen en de kandidaat-notaris de stukken bovendien al maanden in zijn bezit had.
2. De kandidaat-notaris heeft de akte niet gepasseerd, ondanks dat er volledig was voldaan aan alle wettelijke regels die er nodig zijn om de akte rechtsgeldig te passeren.
3. De kandidaat-notaris heeft het passeren van de akte door een andere notaris die daartoe wel bereid was moedwillig geblokkeerd.
4. Door het niet willen passeren van de akte heeft de kandidaat-notaris naar de letter van de wet gehandeld en niet naar de geest van het vonnis. In het vonnis staat uitgebreid vermeld waar het hier om gaat en wat de intentie ervan is.
5. De kandidaat-notaris heeft uit rancune een nieuw vonnis afgedwongen doordat hij de geldschieter van de koper ook heeft geïnformeerd over zijn persoonlijke interpretatie.

3.2. De kandidaat-notaris heeft de stellingen van klager gemotiveerd betwist en stelt dat klager in zijn klachten niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, althans dat deze ongegrond dienen te worden verklaard.

Hij voert aan dat de klacht is ingediend tegen een kandidaat-notaris, werkend onder verantwoordelijkheid van notaris [naam notaris]. Deze laatste is echter niet in het geding betrokken. Voorzover de klacht ziet op de lange periode die nodig was voor de constatering dat hier "iets aan de hand" was, op de uiteindelijke beslissing tot weigering van de gegeven opdracht en op de beslissing de kopers van de woning en hun kredietgever hiervan op de hoogte te stellen, kan de verantwoordelijkheid niet, althans niet alleen op de schouders van de kandidaat-notaris worden gelegd. Hij heeft hier gehandeld ter uitvoering van het beleid van de verantwoordelijke notaris.

De kandidaat-notaris stelt voorts dat het in deze zaak ging om de vervreemding van een woning, waarbij de positie van de vervreemder(s), de verkrijgers en de hypotheccaire geldschieters van de vervreemders en verkrijgers betrokken waren. Meer algemeen ging het echter om de zekerheid van de rechtstoestand van registergoederen, een gebied dat bij uitstek tot de verantwoordelijkheid van het notariaat te rekenen valt. Van een (kandidaat-)notaris zal dan ook verwacht mogen worden dat hij alles in het werk stelt om te voorkomen dat een vervreemding van een registergoed nietig of vernietigbaar is of anderszins aan een gebrek lijdt, waardoor ook crediteuren ernstige schade kunnen lijden. Het is uit dit verantwoordelijkheidsgevoel dat de kandidaat-notaris zich alleszins in het beleid van zijn superieur kon vinden.

Ten aanzien van de klachtonderdelen 1 t/m 5 voert de kandidaat-notaris in het bijzonder het volgende aan:

1. Zoals ook uit de overgelegde correspondentie blijkt is bij de betrokken medewerker van kantoor niet direct geconstateerd dat het hier een zeer bijzonder vonnis betrof, dat niet voldeed aan de wettelijke eisen van artikel 3:174 of artikel 3:300 BW, waardoor op basis daarvan niet tot levering overgegaan kon worden. In de door de heer Delfgaauw overgelegde brief van notaris [naam notaris] van 7 april 2006 wordt zulks ook toegegeven. Toen eenmaal twijfel was gerezen, is daarvan aan klager en zijn advocaat mededeling gedaan en is door de kandidaat-notaris adequaat en voortvarend gereageerd. Als kandidaat-notaris is de kandidaat-notaris niet verantwoordelijk voor de werkverdeling en kan hij ook niet verantwoordelijk worden gesteld voor het feit dat een behandelaar van het dossier niet onmiddellijk geconstateerd heeft dat het hier een vreemde zaak betrof. De kandidaat-notaris is van mening dat hem met betrekking tot dit onderdeel van de klacht geen enkel verwijt treft.

2. De kandidaat-notaris was zich, evenals de notaris die de beslissing nam dienst te weigeren, heel wel bewust van de nadelige gevolgen die hierdoor voor klager en kopers teweeg werden gebracht. Daarom is men hierbij uiterst voorzichtig te werk gegaan. Enerzijds werd advies ingewonnen bij de vaste adviseur van kantoor prof. mr E.A.A. Luijten, anderzijds werd de vraag voorgelegd aan het wetenschappelijk bureau van de KNB. Beide adviezen waren gelijkluidend in hun negatieve beantwoording van de vraag of tot passering van een leveringsakte kon worden overgegaan. De kandidaat-notaris heeft zowel het contact met prof. Luijten als dat met de KNB gehad en de nadruk gelegd op de moeilijke positie waarin klager en de kopers van de woning zich bevonden, waarvoor het notariskantoor alle begrip had. Desondanks hebben beide adviseurs zonder aarzeling geantwoord om het niet te doen. Onder deze omstandigheden kan van een (kandidaat-)notaris niet verlangd worden dat hij ondanks deze ingewonnen adviezen tot passeren overgaat.

3. De kandidaat-notaris heeft geenszins de inschakeling van een andere notaris moedwillig geblokkeerd. Hij heeft alleen die andere notaris op de hoogte gebracht van de reden van zijn weigering, zodat deze gewaarschuwd was. Zeker uit een oogpunt van rechtszekerheid, maar ook van collegialiteit acht de kandidaat-notaris zijn handelwijze in deze dan ook juist en zeker niet klachtwaardig.

4. De formulering zoals deze door de advocaat van klager is gebruikt en door de rechtbank is overgenomen sluit aan bij artikel 3:174 BW noch bij artikel 3:300 BW. Onder deze omstandigheden kan van een notaris niet verlangd worden dat hij overgaat tot het opstellen van een akte van levering, waarbij klager alleen verschijnt en overgaat tot levering van een geheel registergoed, terwijl hij daarop slechts voor een onverdeeld aandeel gerechtigd is.

Waar het gaat om de zekerheid van de eigendom van onroerende zaken heeft het notariaat een zware verantwoordelijkheid, die niet verenigbaar is met het laten gaan van "de geest van een vonnis" boven de "letter van de Wet", zoals klager van de kandidaat-notaris blijktbaar - ten onrechte - verwacht.

5. Bij een opdracht tot voorbereiding van een leveringsakte moet rekening gehouden worden met de belangen van de vervreemder en de belangen van de verkrijger.

Nu de leveringsakte gecombineerd zou moeten worden met een hypotheekakte, waarin de woning tot zekerheid zou dienen voor de schuld van de verkrijgers, diende ook de kredietverstrekker, als opdrachtgever bij het passeren van de hypotheekakte, op de hoogte gesteld te worden. Zulks gold temeer, nu de verkoopopbrengst, die aan klager zou worden uitbetaald, geringer was dan de vordering van de hypotheekhouder, waardoor niet duidelijk was of deze wel roeyement wilde verlenen.

#### 4. De beoordeling

4.1. De heer Delfgaauw heeft bij brief, ingekomen op 21 september 2006, een volmacht overgelegd van klager, waarbij klager hem volmacht verleent om in onderhavige zaak voor hem op te treden. Voorzover de kandidaat-notaris zijn verweer met betrekking tot de niet-ontvankelijkheid van klager handhaaft, oordeelt de Kamer dat klager, gelet op voornoemde schriftelijke volmacht, ontvankelijk is in zijn klacht.

4.2. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de kandidaat-notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als kandidaat-notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een kandidaat-notaris betaamt.

4.3. De Kamer zal de klacht beoordelen aan de hand van de 5 door klager ter onderbouwing van zijn klacht aangevoerde punten, tegen de achtergrond van de geschetste feiten en het verweer van de kandidaat-notaris.

1. Weliswaar is de notaris uiteindelijk verantwoordelijk voor de kantoororganisatie, maar de kandidaat-notaris heeft in dezen ook een eigen verantwoordelijkheid en kan deze verantwoordelijkheid niet afschuiven op de notaris. De notaris heeft erkend dat te laat is onderkend dat de leveringsakte niet op basis van het verstekvonnis van de rechtbank kon worden gepasseerd. In zoverre valt de notaris c.q. de kandidaat-notaris dan ook een verwijt te maken.

Daargelaten of de klacht zich richt tegen de notaris of de kandidaat-notaris is de Kamer echter van oordeel dat, gelet op de aard van de problematiek en het feit dat uit oogpunt van zorgvuldigheid twee deskundige adviseurs zijn geraadpleegd, dit nalaten van de betrokkene of een van de andere werknemers geen tuchtrechtelijk verwijt treft in die zin dat niet adequaat is gehandeld. De klacht is op dit punt ongegrond.

2. De Kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris juist heeft gehandeld door in het kader van de rechtszekerheid voor opvolgende eigenaren zijn dienst te weigeren. De kandidaat-notaris heeft zijn verweer dat het vonnis niet voldeed aan de wettelijke eisen waardoor op basis daarvan niet tot levering overgegaan kon worden uitgebreid gemotiveerd. De kamer kan zich vinden in dit standpunt van de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris treft op dit punt dan ook geen verwijt.

3 en 5. Indien een kandidaat-notaris zijn bediening weigert, welke weigering is gebaseerd op technisch juridische gronden, dan ligt het op de weg van de kandidaat-notaris om aan derden belanghebbenden deze weigering kenbaar te maken. De kandidaat-notaris treft op dit punt derhalve geen verwijt.

4. De Kamer verwijst ten aanzien van dit punt naar hetgeen hiervoor ten aanzien van punt 2 is overwogen.

4.4. Uit het voorgaande volgt dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is.

#### 5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs A.L.R. Melens, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 21 december 2006.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.