

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08/06

### Kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Dordrecht

KvT Klachtnummer: 08/06

Datum: 6 maart 2007

Beslissing op de klacht van:

**[klager 1],**  
wonende te Reeuwijk,

**[klager 2],**  
wonende te Waddinxveen

en

**de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Likono Vastgoed B.V.**  
gevestigd te Reeuwijk,  
klagers,  
gemachtigde mr. E.A. de Waart

tegen

**mr. [de notaris],**  
notaris te Sliedrecht,  
verweerder,  
gemachtigde mr. J.M.A.H. van der Ploeg.

### Verloop van de procedure

1. De kamer beslist op de volgende processtukken:
  - het klaagschrift dat door de kamer op 14 november 2006 is ontvangen;
  - het verweerschrift dat door de kamer op 15 januari 2007 is ontvangen;
  - het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 23 januari 2007;
  - de pleitaantekeningen van klagers.

## Feiten

2. Bij de beoordeling van de klacht wordt van het volgende uitgegaan.
3. Klagers zijn eigenaren van de percelen met kadastrale aanduiding [perceel1], [perceel 2] en [perceel 3]. In maart 2006 zijn de vennootschappen Merwestreek Projecten B.V. en D. en B. Bouwmanagement V.O.F. met klagers in onderhandeling getreden over de verkoop van de drie percelen. Bij brief van 10 maart 2006 heeft een aantal van de verkopende partijen een aanbieding aan de beoogde kopers doen toekomen met daarin opgenomen een aantal voorwaarden en uitgangspunten. Van deze brief bestaan twee versies. Beide versies zijn door vertegenwoordigers van kopers voor akkoord getekend.
4. De notaris is verzocht een koopovereenkomst en transportakte op te stellen op basis van de brief van 10 maart 2006. Naar aanleiding van het door de notaris opgestelde concept heeft een aantal besprekingen plaatsgevonden. Aandachtspunten waren onder meer de flexibiliteit van de overeenkomst, wegens onduidelijkheid wat er gebouwd zou gaan worden, BTW-aspecten, overdrachtsbelasting, waarborgsom, hypotheekverlening en kosten van de bouw- en sloopvergunning.
5. Klagers hebben de besprekingen op 13 oktober 2006 afgebroken.
6. De beoogde kopers hebben de notaris verzocht zijn medewerking ex artikel 7:3 lid 6 BW te verlenen tot inschrijving van de koopovereenkomsten in de openbare registers. De notaris heeft op 27 oktober 2006 een akte opgesteld, waarin hij onder meer het volgende heeft verklaard:  
  
*“Blijkens de aan deze akte gehechte bewijsstukken is een koopovereenkomst tot stand gekomen...”*  
*“...In verband met het vorenstaande verzoek ik, notaris, namens partijen een afschrift van deze verklaring in de openbare registers ... in te schrijven.”*
7. De aangehechte bewijsstukken bedoeld in het citaat zijn de twee versies van de brief van 10 maart 2006. De notaris heeft beide versies bij het Kadaster in laten schrijven.

## Klacht

8. De klacht strekt ertoe dat de kamer een passende maatregel treft tegen de notaris om de volgende redenen.
9. De notaris heeft de brief van 10 maart 2006 ten onrechte ingeschreven in de registers. Klagers voeren hiervoor aan dat de brief van 10 maart 2006 slechts een intentieverklaring is en dat partijen nooit overeenstemming hebben bereikt over de koopovereenkomst. De notaris wist dit, althans hij had dit moeten weten.
10. Voorts heeft de notaris ten onrechte zichzelf in de concepten voor een koopovereenkomst aangewezen als notaris die de akten zou passeren, aangezien hij tevens is opgetreden als partijnotaris voor de beoogde kopers.

## Verweer

11. De notaris voert als verweer aan dat tussen partijen op 10 maart 2006 reeds een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen en dat slechts nog onduidelijkheid bestond over de juridische formulering daarvan. Gelet op deze omstandigheid achtte de notaris zich gehouden de koopovereenkomst op verzoek van kopers in te laten schrijven in de registers. De notaris voert tevens aan dat hij zorgvuldig heeft gehandeld door beide versies van de brief van 10 maart 2006 in te laten schrijven en in de akte van 27 oktober 2006 op te nemen dat tussen partijen verschil van mening bestond over de versies.

12. Aangezien in de brief van 10 maart 2006 was opgenomen dat het opstellen van de koopakte en transportakte zou geschieden door een door de koper aan te wijzen notaris en de notaris niet is opgetreden als partijnotaris, was hij bevoegd om zichzelf als notaris in de koopakte aan te wijzen.

## Beoordeling van de klacht

### *Inschrijving in het Kadaster*

13. Op grond van artikel 37 Kadasterwet dient een notaris die een koopovereenkomst wil in laten schrijven in de registers, te verklaren ofwel dat alle betrokken partijen instemmen met de inschrijving (sub a), ofwel dat hij over bewijsstukken beschikt die genoegzaam aantonen dat het in te schrijven feit zich inderdaad heeft voorgedaan (sub b), ofwel dat hij niet aan de twee voorgaande voorwaarden kan voldoen (sub c).

14. De notaris heeft zich in de akte op het standpunt gesteld dat de brief van 10 maart 2006 genoegzaam aantoont dat er sprake is van een koopovereenkomst. Op grond van de beide versies van de brief van 10 maart 2006 kan echter niet worden geconcludeerd dat tussen betrokkenen een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Er bestond immers nog een groot aantal onderwerpen, die in ieder geval deels tot de essentialia van de onderhavige overeenkomst behoren, waarover partijen geen overeenstemming hadden bereikt. De notaris was hiervan op de hoogte. Aangezien tijdens de behandeling ter zitting is gebleken dat de inschrijving niet op verzoek van beide partijen geschiedde en de notaris niet over stukken beschikte die genoegzaam aantoonde dat partijen het er over eens waren dat er een perfecte koopovereenkomst was gesloten, had hij derhalve dienen te verklaren overeenkomstig artikel 37 lid 1 sub c Kadasterwet. Hij heeft zijn akte echter ten onrechte gebaseerd op artikel 37 lid 1 sub b Kadasterwet en daarmee een groter gewicht doen toekennen aan die akte dan correct was. Dit weegt des te zwaarder nu de notaris klagers bovendien niet heeft ingelicht over het voornemen van de beoogde kopers om de vermeende koopovereenkomst in te laten schrijven.

15. Daarnaast heeft de notaris in de akte van 27 oktober 2006 aangegeven dat hij namens *partijen* verzoekt om inschrijving van de koopovereenkomst. Dit is echter onjuist, aangezien dit op verzoek van alleen de beoogde kopers is gebeurd. Daarmee wordt

ten onrechte de suggestie gewekt dat de notaris verklaart overeenkomstig artikel 37 lid 1 sub a Kadasterwet.

16. Hetgeen is vermeld onder 14 en 15 levert onzorgvuldig handelen van de notaris op. Derden die het register raadpleegden zouden daardoor de indruk krijgen dat volgens de notaris (en misschien ook volgens beide partijen, gelet op het overwogene in 15) de onderhavige onroerende zaken waren verkocht en dat de klagers daardoor gebonden waren.

Dit onzorgvuldig handelen wordt zodanig ernstig geoordeeld dat aanleiding bestaat om de notaris de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing op te leggen.

#### *Aanwijzing als notaris*

17. In de brief van 10 maart 2006 is opgenomen dat de koopakte en de transportakte worden opgesteld door een door koper aan te wijzen notaris. Niet gebleken is dat de notaris is opgetreden als partijnotaris, zodat hij zich, op verzoek van kopers, kon aanmerken als notaris die zowel de koopakte als de transportakte zou opstellen. Dit deel van de klacht is dan ook ongegrond.

### **Beslissing**

de Kamer van Toezicht:

verklaart de klacht met betrekking tot de inschrijving in de openbare registers gegrond;

legt de notaris de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de maatregel, nadat deze uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan, ten uitvoer zal worden gelegd in een nader te bepalen vergadering van de kamer;

bepaalt dat de secretaris de notaris hiervoor zal oproepen;

verklaart de klacht met betrekking tot de aanwijzing als notaris ongegrond.

Deze beslissing is genomen door mr. R.J. Verschoof, voorzitter, mr. C.H. Kemp-Randewijk, mr. F. Hoppel, mr. J.H. Jochems en mr. W. van Ringelesteijn, leden, in tegenwoordigheid van de secretaris en uitgesproken in het openbaar op 6 maart 2007.