

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/130

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2013/130

Beslissing van de Kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

**[...] en [...],**  
wonende te [...],  
klagers,  
gemachtigde: mr. N.E.P. Gustings, advocaat te Den Haag,

tegen

**[...],**  
notaris te [...],  
gemachtigde: mr. B. ten Doesschate, advocaat te Utrecht.

Partijen zullen verder als 'klagers' en 'de notaris' worden aangeduid.

#### 1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klagers van 10 september 2013, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- een aanvullende brief van klagers, eveneens gedateerd op 10 september 2013 en verzonden per e-mailbericht van 8 oktober 2013;
- de brief met bijlagen van de notaris van 11 november 2013;
- de repliek van klagers van 20 februari 2014;
- de dupliek van de notaris van 8 april 2014;
- de brief met bijlagen van klagers van 19 november 2014;

- de mondelinge behandeling van de klacht op 12 december 2014, waarbij zijn verschenen klagers, vergezeld door hun gemachtigde en de notaris, vergezeld door haar gemachtigde.

## 2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klagers en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken en de behandeling ter zitting, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Op 1 augustus 2011 is ten overstaan van notaris [A] een woning in [...] aan klagers geleverd. Klagers hebben aan [B] (hierna: [B]) de opdracht gegeven om de gevels van de woning in de oorspronkelijke staat terug te brengen.

2.3 Op 3 november 2011 heeft de notaris voor klagers een hypotheekakte gepasseerd waarbij de woning van klagers is bezwaard met een hypotheek. Bij die gelegenheid heeft klager de notaris gevraagd of zij hem een advocaat kon aanraden omdat hij niet tevreden was over het door [B] geleverde werk. De notaris heeft in eerste instantie [L] van [M] aangeraden. Nadat klagers te kennen hadden gegeven dat zij [L] niet als advocaat wilden inschakelen, heeft de notaris [C] aanbevolen, die evenals de notaris werkzaam is bij [D] te [...].

2.4 Klagers hebben vervolgens een civielrechtelijke procedure tegen [B] aangespannen waarin zij nakoming van de aannemingsovereenkomst hebben gevorderd. Bij vonnis in kort geding van [...] heeft de Voorzieningenrechter te Zutphen een aan TNO verbonden deskundige benoemd. Op 6 september 2012 heeft de deskundige van TNO een rapportage uitgebracht die gunstig was voor klagers. Op [...] zou het kort geding weer worden voortgezet.

2.5 Eind september 2012 hebben [F] en zijn partner [G] (hierna ook: kopers) aangeboden de woning van klagers te kopen. Klagers zijn op dit aanbod ingegaan en in een handgeschreven en door beide partijen ondertekende overeenkomst d.d. 1 oktober 2012 hebben zij daarbij de volgende afspraken neergelegd:

*“\* de koopsom bedraagt € 1.050.000 kk*

*\* voorlopig koopcontract ter ondertekening 3 oktober (middag) voorbehoud financiering*

*\* overname zaak [B] voor koper. Kosten van proces worden gedragen door verkoper.*

*\* impregneren van buitengevel in voorjaar 2013 voor € 5.000 – € 10.000 levert duurzame oplossing voor buitengevel*

*\* overdracht vóór 15/12/2012 (in overleg)”*

Verder is afgesproken dat de notaris zou worden gevraagd om de koopovereenkomst en de transportakte te verzorgen.

2.6 De notaris heeft op 3 oktober 2012 - voorafgaand aan de afspraak op haar kantoor voor ondertekening van de koopovereenkomst - aan koper en verkoper een e-mailbericht gezonden, waarin zij er onder meer op heeft gewezen dat de kans bestond dat [B] beslag zou leggen op de woning dan wel onder de bankrekening van de notaris zodra hij kennis zou nemen van de verkoop van de woning.

2.7 Op 3 oktober 2012 is de door de notaris opgestelde koopovereenkomst getekend. Tevens is een aanvullende overeenkomst getekend, waarin het volgende (voor zover van belang) is vermeld:

*“Koper is ermee bekend dat de werkzaamheden met betrekking tot de gevelrestauratie niet correct en niet compleet zijn uitgevoerd door (...) [B]. Verkoper heeft ingevolge het vorenstaande vorderingen op [B]. Verkoper en koper zijn overeengekomen dat voormelde vorderingen op [B] op de sluitdatum door verkoper bij afzonderlijke akte zullen worden overgedragen aan koper. De kosten verband houdende met de bij de Rechtbank Zutphen aanhangige procedures (...) zijn voor rekening van verkoper. Kosten van eventueel hoger beroep, indien geïnitieerd door koper, zijn voor rekening van koper. Kosten van eventueel hoger beroep, indien geïnitieerd door [B], zijn voor rekening van verkoper. “*

De koopovereenkomst is op aanraden van de notaris ingeschreven in de openbare registers.

2.8 Een week na ondertekening van de koopovereenkomst hebben klagers in overleg met kopers besloten om de levering van hun woning niet aan de notaris, maar door mr. [H], notaris te [...], op te dragen. De levering zou plaatsvinden op 30 oktober 2012.

2.9 Bij vonnis van 25 oktober 2012 heeft de Voorzieningenrechter te Zutphen [B] veroordeeld de verrichte werkzaamheden opnieuw uit te voeren.

2.10 Eind oktober 2012 heeft [B] een tegenvordering op klagers ingesteld ter hoogte van € 300.000,- . [B] heeft ten laste van klagers derdenbeslagen gelegd onder de kopers van de woning in [...] en onder notaris [H].

Nadat klagers hun nieuwe, door [...] gekochte woning in [...] in eigendom hadden gekregen, heeft [B] op 4 november 2012 op deze woning eveneens beslag laten leggen.

2.11 Op 30 november 2012 is de woning van klagers in [...] alsnog ten overstaan van notaris [H] aan kopers geleverd.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 De klacht van klagers valt in vijf onderdelen uiteen.

#### **Klachtonderdeel 1**

De notaris heeft verzuimd om melding te maken van omstandigheden die de indruk konden wekken dat haar onafhankelijkheid in het geding zou kunnen komen. Klagers is namelijk gebleken dat de notaris lid is van de besloten sociëteiten '[J]' en '[K]'. Al degenen die betrokken zijn geweest bij de grote problemen waarin klagers hebben verkeerd, zijn eveneens lid van deze sociëteiten. De notaris had klagers van deze lidmaatschappen en dwarsverbanden op de hoogte moeten stellen.

#### **Klachtonderdeel 2**

De notaris heeft advocaten aanbevolen aan klagers waarvan zij wist dat deze een directe band met [B] hadden. Mrs. [L] en [C] zijn namelijk evenals [B] lid van de sociëteit

[J]. De notaris, mr. [L] en [B] hebben met grote regelmaat met elkaar gesproken in de sociëteit.

#### Klachtonderdeel 3

De notaris heeft bij het aannemen van de opdracht om de koopovereenkomst op te stellen ten onrechte niet aan klagers gemeld dat zij met de koper van de woning, de heer [F], een langjarige privérelatie had gehad.

#### Klachtonderdeel 4

De notaris heeft bij het opstellen van de koopovereenkomst onvoldoende rekening gehouden met de bedoeling van de partijen.

#### Klachtonderdeel 5

De notaris heeft ten onrechte niet voorkomen dat het transport van de [...] woning werd belemmerd door beslagleggingen ten laste van klagers.

3.2 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

### **4. De beoordeling van de klacht**

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

#### Klachtonderdeel 1: onafhankelijkheid

4.2 De notaris heeft als verweer het volgende aangevoerd. Het lidmaatschap van [J] heeft een bedrijfsmatig karakter. De notaris is via haar werkgever [...] lid van [J]. Op de website van [J] is vermeld wie lid zijn van deze sociëteit. Het doel van de sociëteit is door sociale en zakelijke contacten actief te zijn om het gebied van het netwerken. In dat licht moet het lidmaatschap van de notaris worden gezien. In deze contacten met de leden van [J] spreekt de notaris nooit over haar cliënten. De onpartijdigheid van de notaris is niet in het gedrang geweest en naar objectieve maatstaven hoefde zij ook geen rekening te houden met het ontstaan van een schijn van partijdigheid. Verder heeft de notaris weersproken dat zij lid is van de doorklagers genoemde Sociëteit [K]..

4.3 De kamer is van oordeel dat deelname aan een sociëteit op zichzelf beschouwd geen afbreuk doet aan de onpartijdigheid van een notaris.

4.4 Mede gelet op het verweer van de notaris is de kamer niet gebleken van feiten of omstandigheden die haar doen twijfelen aan de onafhankelijkheid van de notaris. Het enkele feit dat de notaris lid is van een sociëteit brengt niet met zich mee dat een schijn van partijdigheid ontstaat, waardoor de notaris klagers van haar lidmaatschap op de hoogte had moeten stellen, nog afgezien van de omstandigheid dat dit openbare informatie betrof.

Dit klachtonderdeel dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

#### Klachtonderdeel 2: aanbeveling advocaat

4.5 De notaris heeft met klem ontkend over de zaken betreffende klagers op de sociëteit gesproken te hebben met [B] en/of [L]. Zij spreekt daar nooit over haar cliënten. Door klagers zijn geen feiten gesteld en evenmin zijn feiten gebleken die de juistheid van dit verweer in twijfel kunnen trekken. Niet aannemelijk is dan ook dat de notaris in de sociëteit met mr. [L] en/of [B] gesprekken over klagers heeft gevoerd noch dat tussen mrs. [L] en [C] enerzijds en [B] anderzijds een directie band bestond. De kamer is dan ook met de notaris van oordeel dat het enkele feit dat advocaten mrs. [L] en [C] evenals [B] lid waren van dezelfde sociëteit geen reden is om te moeten afzien van aanbeveling van deze advocaten.

Het tweede klachtonderdeel treft mitsdien geen doel.

#### Klachtonderdeel 3: privérelatie met [F]

4.6 De notaris heeft in haar verweer aangevoerd dat zij in 2007 de woning van [F] voor een periode van drie maanden heeft gehuurd. Dit betrof een zakelijk contact. Zij heeft uitdrukkelijk betwist dat zij een langjarige privérelatie met [F] onderhield.

4.7 Gelet op dit verweer en in aanmerking genomen dat klagers geen verdere feiten hebben gesteld die duiden op een verdergaande relatie tussen de notaris en [F], is niet aangetoond dat de notaris een dusdanige relatie met [F] onderhield dat zij daarvan melding had moeten doen aan klagers. De kamer is van oordeel dat het feit dat in het verleden gedurende korte tijd een huurrelatie bestaan heeft, niet als zodanig door de notaris vermeld behoefde te worden, zeker nu dat feit op geen enkele wijze van belang was in verband met het opstellen van het koopcontract van [F] en klagers.

Het derde klachtonderdeel is eveneens tevergeefs voorgesteld.

#### Klachtonderdeel 4: de bedoeling van partijen onvoldoende in koopovereenkomst weergegeven.

4.8 De notaris heeft in haar verweer ontkend dat klagers haar hebben gevraagd het ertoe te leiden dat [F] alle lusten, maar ook alle lasten van de 'zaak [B]' zou overnemen. Ook de handgeschreven koopovereenkomst d.d. 1 oktober 2012 bood voor een dergelijke uitleg geen aanknopingspunten. Er was op dat moment alleen sprake van een vordering van klagers op [B], waarbij klagers aan de winnende hand waren. Deze vordering zou door kopers worden overgenomen. Er was derhalve voor de notaris geen reden om nader onderzoek te doen naar de bedoeling van partijen. Bovendien hadden klagers aan de bel kunnen trekken op het moment dat zij kennis namen van de aanvullende koopovereenkomst waarin over het overnemen van alle lusten en lasten niets was vermeld.

4.9 Anders dan de notaris, is de kamer van oordeel dat er voor de notaris aanleiding bestond om nader onderzoek te doen naar de bedoeling van partijen.

Hoewel niet met zekerheid is vast te stellen dat klagers aan de notaris hebben gezegd dat zij met de verkoop van de woning van alle problemen met [B] verlost wilden zijn, acht de kamer het mede gelet op de eerdere contacten van klagers met de notaris, waarin hun problemen met [B] al aan de orde waren gekomen, voldoende aannemelijk dat klagers deze bedoeling aan de notaris op enigerlei wijze kenbaar hebben gemaakt. Daarbij komt, dat de tekst van de handgeschreven koopovereenkomst van 1 oktober 2012 niet ondubbelzinnig duidelijk was; de tekst liet de mogelijkheid open dat er meer mee was bedoeld dan alleen overname van de vordering van klagers op [B].

Er bestond derhalve onvoldoende duidelijkheid over de achterliggende bedoeling van partijen bij de verkoop van deze woning althans de tekst van de door de partijen opgestelde overeenkomst was, gezien de achterliggende feiten en omstandigheden die in elk geval deels aan de notaris bekend waren, onvoldoende duidelijk om deze zonder meer over te nemen in een op te stellen koopovereenkomst. Gelet op deze omstandigheden had het op de weg van de notaris gelegen om te verifiëren of ten aanzien van eventuele verplichtingen van klagers jegens [B] vrijwaring in de bedoeling van partijen lag. Uit het verweer van de notaris is onvoldoende gebleken dat zij hierover bij partijen heeft doorgevraagd.

4.10 Het vierde klachtonderdeel is derhalve terecht voorgesteld.

De Kamer is van oordeel dat de mate van onzorgvuldigheid de maatregel van waarschuwing rechtvaardigt.

Klachtonderdeel 5: beslag niet voorkomen

4.11 De notaris heeft in haar verweer uitdrukkelijk betwist dat aan haar het verzoek was gedaan om elke vorm van beslag te voorkomen. De notaris heeft op eigen initiatief in haar e-mailbericht van 3 oktober 2012 en ook tijdens de daaropvolgende bespreking klagers gewaarschuwd voor de mogelijkheid van beslag door [B]. Tevens heeft zij erop gewezen dat inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers een beslag op de woning van klagers kon voorkomen, waarna tot inschrijving is besloten. Zij heeft echter klagers niet gegarandeerd dat daarmee alle vormen van beslag voorkomen konden worden.

4.12 Niet is komen vast te staan dat klagers de notaris hebben verzocht om een juridische constructie die garandeerde dat elke vorm van beslaglegging voorkomen werd. Dit in aanmerking nemende, is de kamer van oordeel dat de notaris door te waarschuwen voor de mogelijkheid van beslag en te adviseren om de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers ter voorkoming van beslaglegging op de te verkopen woning, heeft gedaan wat in deze situatie passend en geboden was.

Het verwijt van klagers dat de notaris had moeten adviseren om diverse rechten van hypotheek te vestigen ter voorkoming van beslag, is naar het oordeel van de kamer niet realistisch.

Het vijfde klachtonderdeel treft derhalve geen doel.

## **5. De beslissing**

De Kamer voor het notariaat

verklaart het vierde klachtonderdeel gegrond;

legt de maatregel van waarschuwing op;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden, voorzitter, mrs. M.E. van Rossum, W.J. Hordijk, J.N.G.J. Kuin en F.M.J. Mulder, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken op 14 januari 2015.

De secretaris

De voorzitter

---

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.