

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/40

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

Kenmerk: AL/2015/40

Beslissing van de Kamer voor het notariaat op de klacht van

[A]  
wonende te [...],  
hierna: klagster,  
gemachtigde: mr. G.R.A.G. Goorts, advocaat te Deurne

tegen

[B]  
notaris te [...],  
hierna: de notaris.

#### **1. Verloop van de procedure**

- 1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:
- een brief met bijlagen van klager van 16 februari 2015
  - een brief van de notaris van 30 maart 2015.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 3 juni 2015 behandeld. De echtgenoot van klagster en haar gemachtigde alsmede de notaris zijn ter zitting verschenen.

#### **2. De feiten**

2.1 Gelet op hetgeen klagster en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van door hen overgelegde stukken en de verklaringen bij de behandeling van het verzoek, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Klaagster beschikte op grond van een notariële akte van 15 juni 1999 over een aan haar door [C], [D] en [E] verleend voorkeursrecht van koop betreffende het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, gelegen te [straat], [plaats] (kadastraal: gemeente [...], sectie [...], Nummer [...]), hierna ook aangeduid als de woning.

2.3 De heer [F], die optrad namens de verkoper, [E], heeft klaagster de woning bij - aangetekend verzonden - brief van 30 juni 2014 voor een bedrag van euro 145.000,-- te koop aangeboden. De koopprijs was gesplitst in een bedrag van euro 125.000,-- voor het onroerend goed en euro 20.000,-- voor roerende zaken, waarbij werd vermeld dat de verkoop slechts in een geheel kon geschieden.

2.4 Namens klaagster is door [G] op dit aanbod gereageerd, waarbij in een mail-bericht van 8 juli 2014 aan de verkoper gevraagd is voor welke prijs deze alleen het onroerend goed wilde verkopen.

2.5 Bij brief van 30 juli 2014 heeft [F] medegedeeld dat van een splitsing geen sprake kon zijn en heeft hij klaagster verzocht binnen vijf dagen mede te delen of zij de woning met het roerend goed voor een bedrag van euro 145.000,-- wenste te kopen. Bij mail-bericht van 2 augustus 2014 is zijdens klaagster op deze brief gereageerd. Klaagster heeft in dit bericht wederom op een splitsing aangedrongen.

2.6 Bij aangetekende brief van 27 augustus 2014 heeft [F] aan klaagster bericht dat tot verkoop van de woning was overgegaan omdat klaagster niet binnen de gestelde termijn heeft aangegeven van haar voorkeursrecht gebruik te willen maken.

2.7 Bij akte van levering van 1 oktober 2014 heeft [E] de woning in eigendom overgedragen aan [H] en [I]. De koopsom bedroeg € 145.000,--. De leveringsakte is door de notaris verleden.

2.8 Artikel 5 van de akte tot levering bepaalt dat de verkoper garandeert dat voor verkoper ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, dit met uitzondering van het nader in de akte te noemen voorkeursrecht. Omtrent dat voorkeursrecht is in de leveringsakte het volgende opgenomen:

*“Volgens verklaring van verkoper, hetgeen ook blijkt uit een aangetekend schrijven van dertig juni tweeduizend veertien, is het verkochte te koop aangeboden aan die wederpartij maar heeft die wederpartij niet (tijdig) gereageerd. Verkoper heeft verklaard dat hij bij aangetekend schrijven van zevenentwintig augustus tweeduizend veertien vervolgens heeft medegedeeld aan die wederpartij dat niet voldaan is aan de voorwaarden van het voorkeursrecht, waardoor dat voorkeursrecht is vervallen.”*

2.9 De notaris heeft voor de overdracht van de woning kennis genomen van de onder 2.3 en 2.6 vermelde brieven.

### **3. Standpunten**

3.1 Met instemming van klaagster zijn bij de behandeling van de klacht de volgende klachten tegen de notaris vastgesteld:

De eerste klacht is dat de notaris ten onrechte in de akte van levering heeft opgenomen dat het voorkeursrecht van koop van klaagster vervallen is. Voorts verwijt klaagster de notaris dat hij zijn ministerie heeft verleend aan de eigendomsoverdracht op 1 oktober 2014. Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris zijn ministerie had moeten weigeren. Volgens klaagster is de notaris onvoldoende terughoudend geweest, nu sprake was van conflicterende rechten en had de notaris meer zorgvuldig moeten handelen. Dit geldt te meer, nu de notaris bekend was met het voorkeursrecht van klaagster en dit voorkeursrecht enkel betrekking had op de onroerende zaak, terwijl de verkoper eveneens roerende zaken in de verkoop wilde betrekken zoals blijkt uit de brief van verkoper van 30 juni 2014, waarin de woning aan klaagster werd aangeboden en waarin een prijs werd genoemd van € 145.000,--, verdeeld in € 125.000,-- voor de onroerende zaak en € 20.000,- voor roerende zaken.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

#### **4. Overwegingen**

4.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

De kamer zal de klachten aan de hand van deze maatstaf beoordelen.

4.2 De klacht dat de notaris in de leveringsakte de onjuiste verklaring heeft opgenomen dat het voorkeursrecht vervallen is, mist feitelijke grondslag. In de leveringsakte is slechts als verklaring van de verkoper en niet als constatering van de notaris opgenomen dat het voorkeursrecht door het niet (tijdig) reageren van klaagster vervallen is. De akte bevat dus geen verklaring van de notaris hieromtrent. Dit klachtonderdeel is dan ook bij gebreke van een feitelijke grondslag ongegrond.

4.3 De vraag of de notaris had moeten weigeren de eigendom van de woning over te dragen dan wel zich meer terughoudend had moeten opstellen, beantwoordt de kamer ontkennend. In dit verband wordt als volgt overwogen.

De kamer stelt in de eerste plaats vast dat de notaris bekend was met het voorkeursrecht van klaagster. Deze bekendheid bracht met zich dat de notaris bij de eigendomsoverdracht niet zonder meer aan het voorkeursrecht voorbij kon gaan.

De kamer is van oordeel dat de notaris ook niet aan het voorkeursrecht voorbij is gegaan. De notaris heeft zich - zoals blijkt uit de akte van levering van 1 oktober 2014 - ervan vergewist dat de woning aan klaagster als voorkeursgerechtigde was aangeboden. Eveneens heeft hij kennis genomen van de brief van 27 augustus 2014 waarin namens de verkoper uitdrukkelijk is aangegeven dat het voorkeursrecht vervallen was. De notaris

heeft kunnen constateren dat klagster na de brief van 27 augustus 2014 geen rechtsmaatregelen tegen de verkoper (teneinde een beslag of een rechterlijk verbod tot overdracht te bewerkstelligen) heeft genomen, ofschoon klagster in de periode na ontvangst van de brief van 27 augustus 2014 en de transportdatum voldoende tijd daarvoor had. Van verdere beletselen voor overdracht is niet gebleken.

De kamer gaat uit van de verklaring van de notaris dat hij de verkoper gewezen heeft op mogelijke risico's betreffende het voorkeursrecht. Klagster heeft deze stelling weliswaar betwist, maar aan die betwisting die niet onderbouwd is, gaat de kamer voorbij.

Klagster heeft aangevoerd dat de notaris meer terughoudend, waarmee kennelijk bedoeld wordt meer voorzichtig, had moeten handelen. Klagster heeft echter niet althans onvoldoende aangegeven welke - noodzakelijke - handelingen de notaris meer had kunnen/ moeten verrichten. In geen geval had de notaris gezien de op hem rustende geheimhoudingsplicht contact met klagster mogen opnemen. Gezien de omstandigheden van deze zaak acht de kamer de door de notaris gevolgde handelwijze – het vaststellen dat aan de aanbiedingsplicht is voldaan, het attenderen op mogelijke risico's van de verkoper en het constateren dat rechtsmaatregelen van de voorkeursgerechtigde achterwege zijn gebleven – voldoende zorgvuldig.

Vaste jurisprudentie is inmiddels dat een notaris die vaststelt dat een aanbiedingsplicht is geschonden, een zorgplicht heeft voor de belangen van derden die mogelijk reeds zijn betrokken bij van de hem verlangde ambtsverrichtingen (vgl. Hoge Raad 3 april 2015; ECLI:NL:HR: 2015:831 en Prof. Mr. B.C.M.Waaijer, WPNR 16 mei 2015, blz. 7063 e.v.). De notaris, die een schending constateert, zal met partijen moeten overleggen en zo nodig nader onderzoek moeten doen. Hij zal de verschillende aanspraken moeten beoordelen. Het enkele feit dat zijn bijstand de wanprestatie van zijn cliënt jegens een derde faciliteert, is onvoldoende grond voor een notariële dienstverlening. Bijzondere omstandigheden kunnen een notaris tot dienstweigering verplichten. De kamer is van oordeel dat zodanige bijzondere omstandigheden in deze zaak niet zijn gesteld en dat daarvan evenmin is gebleken. Zulks geldt a fortiori nu allerm minst vast staat dat de verkoper in casu wanprestatie jegens klagster zou gaan plegen: op geen enkele wijze is immers gebleken dat klagster daadwerkelijk van haar voorkeursrecht gebruik had willen maken. De kamer wijst in dit verband op het feit dat gesteld noch gebleken is dat klagster aan de verkoper heeft aangegeven dat zij van haar voorkeursrecht gebruik wilde maken teneinde (alleen) de woning voor een bedrag van € 125.000,- te kopen.

Gelet op het voorgaande is de kamer van oordeel dat het tweede klachtonderdeel eveneens ongegrond is.

## **5. Beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- verklaart de klachten ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, W.J. Hordijk, D.E.M.J. Eggels, F. Drost en in tegenwoordigheid van mr. W.E.Markus-Burger, secretaris, uitgesproken in het openbaar op

De secretaris

De voorzitter