

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/305778 / KL RK 16-79

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/305778 / KL RK 16 - 79 / md

Beslissing van de kamer voor het notariaat van 2 december 2016

op de klacht van

XXX,
wonende te
klager,

tegen

XXX
notaris te

Partijen worden hierna klager en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 30 juni 2016
- het verweer van de notaris van 8 augustus 2016

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 14 oktober 2016 behandeld. Klager is - met voorafgaande kennisgeving - niet ter zitting verschenen. De notaris is in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Klager is, samen met vijf anderen (hierna: de andere erfgenamen), erfgenaam van wijlen mevrouw X (hierna: erflaatster).

2.2 Tot de nalatenschap van erflaatster behoort, althans behoorde, een appartement (hierna: het appartement).

2.3 Op enig moment hebben de andere erfgenamen een advocaat ingeschakeld om met een gerechtelijke procedure de medewerking van klager te verkrijgen aan de overdracht van het appartement.

2.4 In april 2016 heeft een potentiële koper van het appartement contact opgenomen met de notaris met het verzoek een concept koopovereenkomst op te stellen voor het appartement, met de bedoeling dit concept in te brengen in de hier onder 2.3 bedoelde procedure.

2.5 De concept koopovereenkomst is medio mei 2016 door het kantoor van de notaris opgesteld en ter beschikking gesteld. Met klager is geen contact opgenomen.

2.6 Op 8 juni 2016 heeft klager per e-mail de notaris verzocht de overdracht van het appartement aan hem - klager - te regelen.

2.7 Op 29 juni 2016 heeft de notaris klager laten weten op verzoek van de (overige) eigenaren een concept koopovereenkomst te hebben opgesteld en is klager geadviseerd contact op te nemen met zijn familie.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de notaris onzorgvuldig te werk te zijn gegaan bij het opstellen van de koopovereenkomst terzake van het appartement dat volgens klager aan hem in eigendom toebehoort. De klacht valt in de volgende onderdelen uiteen.

Klachtonderdeel 1)

De notaris heeft nagelaten de voor de verkoop van de woning benodigde toestemming (ook) van klager te vragen.

Klachtonderdeel 2)

De notaris heeft het recht van eerste koop van klager niet gerespecteerd.

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. De beoordeling

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 handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van 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 is van oordeel dat de notaris van haar doen en laten in deze zaak geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. In dit verband wordt overwogen als volgt.

Klachtonderdeel 1) Toestemming klager ontbreekt.

Klager verwijt de notaris een koopovereenkomst te hebben opgesteld ten behoeve van de woning die hem, tezamen met zijn zus en broer in eigendom toebehoort. Klager wil de woning niet verkopen, omdat hij daar later zelf in wil wonen, dan wel deze te zijner tijd wil ruilen tegen een andere woning.

De notaris heeft ter verweer aangevoerd dat zij door (een andere) potentiële koper (dan klager zelf) gevraagd is met het oog op een voorgenomen kort geding een concept koopovereenkomst op te stellen. Daarbij had de notaris vanwege het ontbreken van een bekende vaste woon- en verblijfplaats in de gemeentelijke basis administratie (GBA), niet de gelegenheid contact op te nemen met klager.

Toen klager via zijn familie toch van de kwestie op de hoogte raakte en contact opnam met de notaris, heeft de notaris gereageerd.

Daarnaast wijst de notaris op het feit dat zij voor het opstellen van een koopovereenkomst als hier aan de orde, uit formeel juridisch oogpunt, de toestemming van klager ook niet nodig heeft.

De kamer is van oordeel dat het - in het licht van de feiten als geschetst - de notaris vrij heeft gestaan een concept koopovereenkomst op te stellen zoals door de potentiële koper gevraagd zonder voorafgaande toestemming van klager.

Nog daargelaten dat niet is gebleken dat de notaris voorafgaande aan het opstellen van de concept koopovereenkomst bekend was met het adres van klager, ging het immers juist ook om een concept dat moest worden ingebracht in een tegen klager te starten procedure met het doel de overdracht van het appartement mogelijk te maken.

De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Klachtonderdeel 2) De notaris heeft het voorkeursrecht van klager niet gerespecteerd.

Klager stelt dat de notaris wist althans behoorde te weten dat klager een recht van eerste koop van het appartement overeengekomen was met zijn familie. Klager stelt dat hij de notaris ook in zijn brief van 8 juni 2016 op het recht van eerste koop heeft gewezen en dat de notaris hierop had behoren te reageren.

De notaris stelt dat haar ten tijde van het opstellen van de concept koopovereenkomst niets bekend was van een recht van eerste koop van klager en dat daarvan ook uit de bij het verweerschrift overgelegde (complete) e-mailwisseling met klager niet blijkt. De notaris stelt zich voorts op het standpunt dat het eventuele bestaan van een eerste recht van koop niet toe - of afdoet aan de tuchtrechtelijke toelaatbaarheid van zijn werkzaamheden in deze zaak.

De kamer is van oordeel dat uit de overgelegde stukken niet, althans onvoldoende van het door klager gestelde recht van eerste koop blijkt. Dit klachtonderdeel wordt daarom bij gebrek aan feitelijke grondslag ongegrond verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden
- verklaart de klacht - op beide onderdelen - ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter,

mrs. M.J. Slootweg, J.G.T.M. Castrop, H.J. Hettema en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 2 december 2016.

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 beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.