

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2016/32

Klachtnummer : SHE/2016/32
Datum uitspraak : 17 oktober 2016

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 'S-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van de heer [...] en mevrouw [...], wonende te [...], tegen

notaris mr. [...] (verder: notaris), gevestigd te [...].

De heer [...] en mevrouw [...] worden hierna tezamen aangeduid als klagers en afzonderlijk aangeduid als respectievelijk klager sub 1 en klager sub 2. Notaris mr. [...] wordt hierna aangeduid als de notaris.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 11 maart 2016 hebben klagers bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) een klacht tegen de notaris ingediend. Op verzoek van klagers heeft de KNB deze klacht doorgestuurd naar de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer). Deze klacht is op 15 april 2016 binnengekomen bij de kamer.

1.2. Bij brief van 20 april 2016 heeft de kamer klagers verzocht de klacht nader te onderbouwen. Vervolgens heeft de kamer kennisgenomen van de brief van klagers van 10 mei 2016.

1.3. De notaris heeft op de klacht geantwoord.

1.4. De plaatsvervangend voorzitter van de kamer heeft de behandeling van de zaak verwezen naar de volle kamer.

1.5. De kamer heeft de klacht behandeld op 19 september 2016. Verschenen zijn klagers. Voorts is de notaris verschenen, bijgestaan door mr. I.E. van Hassel en mr. J. Liauw-A-Joe, advocaten te Amsterdam. Zij hebben hun standpunten toegelicht.

2. De feiten

2.1. Bij notariële akte van 19 december 1986 heeft de heer [A] een perceel grond (met woonhuis en aanhorigheden), kadastraal bekend als gemeente [...], sectie [...], nummer 546, 549 en deels 547, aan klager sub 1 geleverd. Deze akte is verleden voor

mr. [...], destijds notaris te [...]. In deze akte is een aanbiedingsplicht met betrekking tot het resterende gedeelte van het perceel (met tuinbouwloods), kadastraal bekend als gemeente [...], sectie [...], nummer 547, overeengekomen:

“De comparanten verklaarden voorts nog te zijn overeengekomen, dat de comparant sub 1, indien hij het resterende gedeelte van het kadastrale perceel (...) wenst te vervreemden, hij dit onroerend goed allereerst te koop zal aanbieden aan de comparant sub 2 (...), tegen een prijs in onderling overleg te bepalen en indien zij het daaromtrent niet eens kunnen worden te bepalen door twee deskundigen, waarvan ieder hunner er een zal aanwijzen (...)

De comparanten verklaarden voorts te dezer zake als volgt te zijn overeengekomen:

1. De comparant sub 1 genoemd zal bedoeld aanbod aan de comparant sub 2 moeten doen bij aangetekende brief.

(...)

8. (...) Ten aanzien van de comparant sub 1 geldt diens verplichting ook voor zijn rechtsopvolgers onder algemene titel.

9. De comparant sub 1 heeft zich ten opzichte van de gemeente [...] verbonden de op het onroerend goed staande tuinbouwloods, nadat hij en zijn echtgenote dit metterwoon hebben verlaten niet meer te (laten) gebruiken als woonruimte en de woonbestemming ongedaan te maken. In de akte van transport zal deze verplichting met een kettingbeding aan de comparant sub 2 en zijn rechtsopvolgers worden opgelegd conform verklaring welke de comparant sub 1 heeft afgelegd ten behoeve van de gemeente [...].

2.2. De heer [A] is op 20 augustus 2013 overleden. De heer [A] was ten tijde van zijn overlijden in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw [B]. Hij heeft bij testament van 21 februari 2001 over zijn nalatenschap beschikt. In voormeld testament was een ouderlijke boedelverdeling als bedoeld in artikel 4:1167 BW (oud) opgenomen. Mevrouw [B] heeft de nalatenschap aanvaard.

2.3. Mevrouw [B] heeft voormeld perceel (met tuinbouwloods) verkocht aan de heer [C]. De akte houdende levering is op 8 oktober 2015 voor de notaris verleden.

2.4. Nadien hebben klagers de notaris bericht dat ten aanzien van voormeld perceel een aanbiedingsplicht jegens hen geldt. Bij brief van 8 december 2015 heeft de notaris mevrouw [B] verzocht contact op te nemen voor een gezamenlijke bespreking. Mevrouw [B] heeft hierop afwijzend gereageerd. Bij brief van 16 december 2015 heeft de notaris klagers hiervan op te hoogte gesteld.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers stellen zich op het standpunt dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. Klagers verwijten de notaris - zo begrijpt de kamer - dat hij de belangen van klagers heeft geschonden, omdat hij bij het verlijden van de akte houdende levering van 8 oktober 2015 het voorkeursrecht van klagers over het hoofd heeft gezien. Hierdoor zijn klagers ernstig gedupeerd, omdat zij van de tuinbouwloods een mantelzorgwoning wilden maken.

3.2. De notaris betwist dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld. De notaris stelt dat hij niet op de hoogte was van het voorkeursrecht van klagers. De notaris voert in dit verband aan dat hij de gebruikelijke kadastrale recherche en titelonderzoek heeft verricht en dat daaruit geen voorkeursrecht is gebleken. Er was, aldus de notaris, geen aanleiding om

een ander of uitvoeriger onderzoek in te stellen. De notaris voert voorts aan dat mevrouw [B] heeft gegarandeerd dat er ten opzichte van derden geen verplichting bestaat uit hoofde van een voorkeursrecht. De notaris verwijst in dit verband naar de leveringsakte waarin onder “garantie van verkoper” staat vermeld:

“Verkoper garandeert het navolgende:

(...)

d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;

(...)”

De notaris betoogt voorts dat indien hij wel op de hoogte van het voorkeursrecht was geweest, het nog maar de vraag is hoe als notaris te handelen, gelet op de ministerieplicht, de belangen van derden en de geheimhouding van de notaris naar derden. Hij verwijst in dat verband naar het arrest van de Hoge Raad van 3 april 2015 (ECLI:NL:HR:2015:831). Tot slot betwist de notaris dat klagers ernstig zijn gedupeerd, omdat zij van de tuinbouwloods een mantelzorgwoning wilden maken. De notaris voert in dat verband aan dat klagers ervan op de hoogte zijn dat de heer [A] en mevrouw [B] destijds een schriftelijke verklaring hebben afgelegd waaruit blijkt dat de tuinbouwloods niet meer mag worden bewoond indien de heer [A] en mevrouw [B] de woning metterwoon hebben verlaten.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De kamer dient de handelwijze van de notaris te toetsen aan de in dat artikel omschreven tuchtnorm.

4.2. De kamer overweegt als volgt.

Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hem destijds uit de kadastrale recherche en de aankomstitel het volgende is gebleken. De heer [A] heeft de tuinbouwloods verkregen bij titel hyp 4 deel [...] nummer [...]. De aankomstitel van de heer [A] betreft een ruilverkavelingsakte van 21 november 1985. Uit de kadastrale recherche en de aankomstitel blijkt niet van een voorkeursrecht. Dat het voorkeursrecht niet naar voren is gekomen is, aldus de notaris, als volgt te verklaren. Het voorkeursrecht is vastgelegd in de hierboven sub 2.1. vermelde notariële akte van 19 december 1986. In deze notariële akte is een deel van het kadastrale perceel K 547 verkocht aan klager sub 1. en is ten aanzien van het resterende deel een voorkeursrecht overeengekomen. Zodra een gedeelte van een kadastraal perceel wordt geleverd, wordt dat perceel door het kadaster uitgemeten en krijgen verkoper en koper een nieuw kadastraal nummer voor hun eigen deel. Het kadastrale nummer K 547 is vervallen en vervangen door K 853 voor de heer [A] en K 854 voor klager sub 1. Het gevolg is dat het voorkeursrecht slechts naar voren komt in het geval recherche wordt gedaan naar de percelen met kadastraal nummer K 546, K 549 en K 854. Bij recherche naar het perceel met kadastraal nummer K 853 komt het voorkeursrecht niet naar voren. De akte van 8 oktober 2015 had alleen betrekking op perceel K 853.

Ter zitting heeft de notaris voorts verklaard dat bij het passeren van de akte op 8 oktober 2015 ook met geen woord is gerept over het voorkeursrecht van klagers. Sterker nog, mevrouw [B] heeft gegarandeerd dat zij geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht had. Desgevraagd heeft de notaris ter zitting verklaard dat hij bij het passeren van de akte uitdrukkelijk heeft gevraagd of er sprake was van een voorkeursrecht en dat mevrouw [B] hierop ontkennend heeft geantwoord. Gelet op het voorgaande was

de notaris ten tijde van het passeren van de akte van 8 oktober 2015 niet op de hoogte van het voorkeursrecht van klagers en kon de notaris daar redelijkerwijs ook niet van op de hoogte zijn. De notaris heeft dus niet onzorgvuldig gehandeld. De kamer zal de klacht ongegrond verklaren.

5. De beslissing

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. H.A.W. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr R.L.G.M. Steegmans, plaatsvervangend notaris lid, mr. M.A.M. Kessels, plaatsvervangend notaris lid, en mr. G.A.M. van Lith, plaatsvervangend belasting lid.

Uitgesproken in het openbaar op 17 oktober 2016 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.