

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/307902 KL RK 16-96

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/307902/KL RK 16 - 96 / md

Beslissing van de kamer voor het notariaat van

op de klacht van

[XXX-K]

wonende te

gemachtigden: mrs. H.J. Bos en Q Pluymaekers,
advocaten te Amsterdam,

tegen

[XXX-N]

notaris te

gemachtigden: mr. J. Liauw-A-Joe en mr. I. va Hassel,
advocaten te Amsterdam

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 5 september 2016
- het verweer van de notaris van 27 september 2016

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 11 november 2016 behandeld. Namens klager is gemachtigde Q. Pluymakers verschenen. De notaris is in persoon verschenen, bijgestaan door mrs. Liauwajoe en I.E. van Hassel.

2. De feiten

2.1 Bij akte van levering van 28 september 2007 hebben klager en zijn broer van hun ouders de gezamenlijke eigendom verkregen van een aantal onroerende zaken te [...].

2.2 In de akte van 28 september 2007 (zie hierboven: 2.1) is een zogenaamd voorkeursrecht opgenomen. Dit luidt als volgt.

“[...] [...]

VOORKEURSRECHT

Voor het geval de comparant sub 2a genoemd dan wel de comparant sub 2 b genoemd zijn aandeel in het verkochte geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen, heeft de andere comparant sub 2 genoemd een voorkeursrecht tot koop, dat als volgt zal kunnen worden uitgeoefend:

De comparant sub 2a genoemd dan wel de comparant sub 2 b genoemd zal aan de andere comparant sub 2 moeten mededelen welke koopsom en welke koopcondities hij verlangt; de andere comparant sub 2 genoemd zal binnen één volle maand aan de comparant sub 2a genoemd dan wel aan de comparant sub 2b genoemd moeten mededelen of hij al dan niet van de aldus gedane aanbieding gebruik wenst te maken. Indien de andere comparant sub 2 genoemd niet binnen één maand de aldus gedane aanbieding heeft aanvaard, zal de comparant sub 2a genoemd dan wel de comparant sub 2 b genoemd gedurende de drie daarna komende maanden vrij zijn het verkochte geheel of gedeeltelijk aan een derde te verkopen, mits die verkoop niet geschiedt tegen een lagere koopsom en/of voordeliger voorwaarden dan aan de andere comparant sub 2 genoemd is aangeboden.

Mocht in die drie maanden geen verkoop tot stand zijn gekomen en de comparant sub 2a genoemd dan wel de comparant sub 2 b genoemd bij zijn verlangen blijft om toch tot verkoop over te gaan, dan zal opnieuw de andere comparant sub 2 genoemd een aanbieding moeten worden gedaan en zal verder dezelfde wijze van handelen gevolgd moeten worden. Alle volgens dit artikel aan elkaar te richten mededelingen dienen te geschieden bij aangetekend schrijven, terwijl de datum van het poststempel als de datum van de mededeling geldt.

[...]”

2.3 Bij e-mail van 26 oktober 2015 heeft [Y] van [Y] B.V. aan klager laten weten:

“Geachte heer [XXX-K],

Ik heb jou 13 oktober 2015 op de hoogte gebracht van de overeengekomen koop van het 50% aandeel van [de broer van klager] in jullie gezamenlijk onroerend goed [te...] voor € 1.650.000 (zegge een miljoen zeshonderd vijftig duizend euro) waarbij wij een op een in zijn rechten treden. Wij hebben dit vorige week donderdag uitgebreid toegelicht in het gesprek met jou en jouw advocaat de heet(r) F. van Schoonhoven van Lexence. Ontbindende voorwaarde is als jij binnen de gestelde termijn gebruik kan maken van

je recht tot koop, waarvoor tevens noodzakelijk is dat binnen de gestelde termijn de financiering wordt geregeld.

Als je eerder kan aangeven dat het geen bezwaar is dat wij in de plaats treden van jou(w) broer stellen we dat zeer op prijs.”

Eveneens op 26 oktober 2015 heeft [Y] van [Y] B.V. een aangetekende brief met vrijwel dezelfde inhoud aan klager verstuurd.

2.4 Op 7 december 2015 is door de notaris een akte van levering gepasseerd waarbij de broer van klager zijn aandeel in de onroerende zaken als hier bedoeld onder 2.1, heeft overgedragen aan [Y] B.V. .

2.5 In deze akte van 7 december 2015 wordt ten aanzien van de koopovereenkomst bepaald:

“[...] [...]

INLEIDING/KOOP [...]

De koopovereenkomst tussen partijen omvat het volgende:

- 1. Het object van de koopovereenkomst betreft de overdracht onder algemene titel van:*
 - a. het aandeel van verkoper (zijnde de onverdeelde helft) in de eigendom van de hierna genoemde registergoederen;*
 - b. het aandeel van de verkoper in de gezamenlijke exploitatie van het Verkochte;*
 - c. de rechten op de vorderingen die in de loop der tijd zijn ontstaan door het uitblijven van betaling van huur door [klager dan wel de onderneming van klager] en de vorderingen uit hoofde van het ten laste brengen van privé kosten ten laste van de gezamenlijke exploitatie.*

[...]”

2.6 In deze akte van 7 december 2015 wordt voorts ten aanzien van het voorkeursrecht het volgende bepaald:

”BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

[...]In voormelde titel van aankomst is tevens een voorkeursrecht gevestigd ten behoeve van de eigenaar van de onverdeelde helft van het verkochte. Aan de bepalingen van gemeld voorkeursrecht is voldaan, waarvan mij, notaris, genoegzaam is gebleken.[...]”

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de notaris onzorgvuldig te werk te zijn gegaan bij de vervreemding van de aan de broer van klager toebehorende onverdeelde helft van de onroerende zaken. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris voorafgaande aan en bij gelegenheid van het passeren van de akte van 7 december 2015 (zie hierboven: 2.4 e.v.) zich had moeten vergewissen of de bepalingen van het voorkeursrecht naar behoren waren toegepast. Klager stelt dat de notaris heeft nagelaten dit naar behoren te doen en daarom niet in de akte had mogen verklaren dat haar genoegzaam was gebleken dat aan de bepalingen van het voorkeursrecht was voldaan.

3.2 De notaris stelt zich op het standpunt dat wel degelijk is geverifieerd of klager zijn voorkeursrecht wenste in te roepen. Volgens de notaris is de desbetreffende passage in de akte van levering dan ook correct.

3.3 De (overige) door klager en door de notaris ter onderbouwing van (de reactie op) de genoemde klachtonderdelen gestelde feiten en omstandigheden, voor zover voor de beoordeling van deze klacht van belang, komen hierna aan de orde.

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 behoeve 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.

4.2 De kamer is van oordeel dat in deze zaak sprake is van verwijtbaar handelen althans nalaten van de notaris. In dit verband wordt overwogen als volgt.

Uit de akte van 28 september 2007 (zie hierboven: 2.1 en 2.2) volgt dat alle mededelingen aangaande het voorkeursrecht schriftelijk en aangetekend dienen te geschieden.

Als niet althans onvoldoende weersproken staat vast dat de eerste en enige schriftelijke mededeling die klager over de (mogelijk aan de orde zijnde) uitoefening van zijn voorkeursrecht heeft ontvangen, de aangetekende brief (en vrijwel gelijklopende e-mail) van 26 oktober 2015 (zie hierboven: 2.3) betreft.

Afgezien van het feit dat de e-mail en brief van 26 oktober 2015 niet afkomstig zijn van de broer van klager maar van de beoogde koper/vastgoedmaatschappij, geldt dat deze e-mail niet duidelijk vermeldt tegen welke koopsom en welke (verdere) voorwaarden klager van zijn voorkeursrecht gebruik kan maken.

Uit de akte van levering van 7 december 2015 (zie hierboven: 2.5 sub 1c) volgt dat de koopovereenkomst mede omvat een vordering van de broer van klager op klager.

Dit gegeven had van invloed behoren te zijn geweest op de aan klager mee te delen koopprijs. Echter hiervan blijkt niet uit de berichtgeving aan klager. In de aangetekende brief van 26 oktober 2015 wordt immers dezelfde koopprijs genoemd als in de akte van 7 december 2015. Een en ander vormt eveneens een reden om aan te nemen dat geen

sprake is geweest van een mededeling van de koopsom en de koopcondities overeenkomstig de bepalingen van het voorkeursrecht.

4.3 Tegen de achtergrond van deze feiten en omstandigheden had het op de weg van de notaris gelegen een (nader) onderzoek in te stellen naar de vraag of ten tijde van het passeren van de akte al dan niet aan de voorwaarden van het voorkeursrecht voldaan was. In dit verband is door de notaris gesteld dat de moeder van klager en zijn broer de notaris zouden hebben bevestigd dat klager op de hoogte was van de aktepassering van 7 december 2015. Afgezien van het feit dat klager deze stelling weerspreekt kan een dergelijke bevestiging, ook als deze juist zou zijn, niet leiden tot de conclusie dat is voldaan aan de voorwaarden van het voorkeursrecht. De klacht wordt daarom al met al gegrond geoordeeld.

4.4 Maatregel

Vanwege de aard en de ernst van de vastgestelde tekortkoming wordt oplegging van de maatregel van berisping noodzakelijk geacht.

De kamer weegt daarbij mee dat de gevolgen van het niet uitoefenen van het voorkeursrecht voor klager - een voor de notaris bekende derde belanghebbende bij de transactie van 7 december 2015 - aanzienlijk zijn. Dit wordt des te meer verwijtbaar geoordeeld nu de notaris de naleving van de eisen van het voorkeursrecht in de akte van 7 december 2015 juist gegarandeerd heeft.

5. De beslissing

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

Verklaart de klacht gegrond en legt de notaris terzake de maatregel op van berisping.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. A.M.S. Kuipers, W.J. Hordijk, J.G.T.M. Castrop en F.M.J. Mulder, leden, en ondertekend in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen op 17 januari 2017.

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.