

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/325450 / KL RK 17-120

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

Kenmerk: C/05/325450 / KL RK 17-120

#### **beslissing van de kamer voor het notariaat van 10 januari 2018**

op de klacht van

**[A]**,  
gevestigd te [...],  
vertegenwoordigd door [...], bestuurder [A],  
klaagster,

tegen

**mr. [...]**,  
notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 22 augustus 2017;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 5 september 2017;
- het e-mailbericht van de notaris, met bijlage, van 19 september 2017;
- het e-mailbericht van klaagster, met bijlage, van 22 september 2017.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 17 november 2017 behandeld, waarbij zijn verschenen de vertegenwoordiger van klaagster enerzijds en de notaris anderzijds.

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

2.1 Op 20 juni 2016 heeft de notaris in opdracht van [B] B.V. te [...] (hierna: [B]) een registerverklaring koop opgesteld en ondertekend. De verklaring heeft betrekking op een bouwterrein en gronden aan de [...] te [...]. Verkoper is [C] te [...] (hierna: [C]) en de koper is [B]. Klaagster is de eigenaar van het registergoed.

Aan de registerverklaring zijn afschriften gehecht van een uittreksel uit het proces-verbaal van veiling van 11 oktober 2011, opgesteld door mr. [Z], notaris in de gemeente [...], en een akte van gunning van 12 oktober 2011, verleden voor mr. [Z]. Uit deze stukken blijkt dat [C] als hypotheek- en pandhouder van het registergoed het recht van parate executie heeft uitgeoefend. Tijdens de veiling is het registergoed verkocht aan [B] voor een bedrag van € 260.000,00.

2.2 Op 21 juni 2016 is de registerverklaring koop ingeschreven in het Kadaster.

2.3 Klaagster heeft een civielrechtelijke procedure aangespannen tegen [C] waarin de geldigheid van het hypotheekrecht, dat ten grondslag lag aan de executoriale verkoop op 11 oktober 2011, ter discussie staat. In deze procedure is nog geen onherroepelijk eindvonnis geweest.

2.4 Klaagster heeft op 16 december 2016 contact opgenomen met het notariskantoor. Zij wenste doorhaling van de registerverklaring koop op 20 december 2016, omdat op die datum de in artikel 3 lid 1 boek 7 Burgerlijk Wetboek vermelde termijn zou verstrijken.

2.5 Op 19 december 2016 heeft klaagster met de notaris afgesproken dat de notaris met [B] contact zou opnemen over het verzoek van klaagster om de registerverklaring koop door te halen.

2.6 In haar e-mailberichten van 21 december 2016, 22 december 2016 en 2 januari 2017 heeft klaagster de notaris dringend verzocht met spoed voor doorhaling zorg te dragen.

2.7 [B] heeft begin 2017 negatief gereageerd op de vraag van de notaris of de registerverklaring kon worden doorgehaald.

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

3.1 De klacht valt uiteen in de volgende vier onderdelen:

Klachtonderdeel 1: verkeerd adres in registerverklaring

De notaris heeft in de registerverklaring koop een onjuist vestigingsadres van klaagster vermeld. Van een notaris mag verwacht worden dat hij ter controle van tevoren het handelsregister van de Kamer van Koophandel raadpleegt.

Klachtonderdeel 2: niet geïnformeerd en niet gehoord over registerverklaring koop

Klaagster had als direct belanghebbende van tevoren door de notaris op de hoogte moeten worden gebracht van het opstellen en inschrijven van de registerverklaring koop en tevens had klaagster daarover moeten worden gehoord. Door klaagster volledig te negeren, heeft de notaris niet aan zijn onderzoekplicht voldaan.

Klachtonderdeel 3: niet gereageerd op verzoeken om contact op te nemen  
Nadat klaagster met de notaris op 19 december 2016 had afgesproken dat de notaris bij [B] zou nagaan of er bezwaar was tegen doorhaling van de registerverklaring, heeft de notaris ondanks diverse rappels van klaagster niets meer van zich laten horen.

Klachtonderdeel 4: verwijzing naar niet-bestaande koopakte  
In de registerverklaring koop wordt verwezen naar een koopakte die aan de verklaring is gehecht. Uit navraag bij het notaris kantoor bleek klaagster echter dat deze koopakte niet in het dossier zat en dat deze ook niet heeft bestaan.

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 De vertegenwoordiger van klaagster heeft tijdens de zitting verzocht een aantal stukken ter ondersteuning van zijn in de pleitnota neergelegde betoog te mogen overleggen.

De kamer beslist dat de zij de inbreng van deze stukken toelaat. Redengevend hiervoor is dat de stukken enkel bedoeld waren als achtergrondinformatie. Zij hebben ook daadwerkelijk niet geleid tot uitbreiding van het debat. Bovendien heeft de notaris geen bezwaar gemaakt tegen inbrenging van de stukken.

4.2 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.

Klachtonderdeel 1: verkeerd adres in registerverklaring

4.3 De notaris heeft in zijn verweer erkend dat hij de juistheid van het vestigingsadres van klaagster niet heeft gecontroleerd, maar heeft overgenomen uit de kopie van het proces-verbaal van veiling van mr. [Z]. De notaris heeft hieraan toegevoegd dat hij naar aanleiding van onderhavige klacht in het vervolg niet alleen de gegevens van comparanten zal controleren, maar ook die van niet-comparanten.

4.4 Hoewel de notaris de adresgegevens van klaagster op hun juistheid had moeten controleren, voert het naar het oordeel van de kamer te ver om deze omissie als klachtwaardig aan te merken, mede gelet op het feit dat klaagster door het nalaten van de notaris niet in haar belangen is geschaad en de notaris er blijkens zijn verweer lering uit heeft getrokken.

Klachtonderdeel 1 zal ongegrond worden verklaard.

## Klachtonderdeel 2: niet geïnformeerd en niet gehoord over registerverklaring koop

4.5 De notaris heeft als verweer naar voren gebracht dat het recht om een koop van een registergoed in te schrijven een eenzijdig recht is, waardoor de verkoper en/of eigenaar daarin niet hoeft te bewilligen. Om die reden hoefde hij klaagster niet voorafgaand aan de inschrijving in kennis te stellen noch te horen.

4.6 Tijdens de zitting heeft de notaris hieraan toegevoegd dat [B] hem de opdracht had gegeven om de verklaring met spoed te laten inschrijven. De reden hiervoor was dat [B] vreesde dat klaagster de grond aan een ander zou gaan verkopen. De notaris had een ministerieplicht ten opzichte van zijn opdrachtgever [B]. Indien de notaris van tevoren klaagster op de hoogte had gesteld, had hij in strijd met het belang van zijn opdrachtgever gehandeld.

4.7 De kamer stelt vast dat [B] de notaris de opdracht heeft gegeven om een eerder door [B] gesloten koop in de openbare registers te laten inschrijven. Dit is een eenzijdig recht van een koper van een registergoed. Een beoordeling van de vraag of deze inschrijving al dan niet zou moeten plaatsvinden in verband met de belangen van klaagster, komt de notaris bij deze opdracht niet toe. Het horen van betrokkenen noch het verrichten van enig onderzoek zou zinvol zijn geweest, aangezien dit niet tot een andere handelwijze van de notaris hadden kunnen leiden.

4.8 Ten aanzien van het verwijt dat de notaris klaagster niet voorafgaand aan de inschrijving heeft geïnformeerd, is de kamer van oordeel dat gelet op de door de notaris onder 4.6 aangevoerde omstandigheden de notaris niet onzorgvuldig heeft gehandeld door klaagster niet van tevoren in kennis te stellen van de inschrijving. Klachtonderdeel 2 zal ongegrond worden verklaard.

## Klachtonderdeel 3: niet gereageerd op verzoeken om contact op te nemen

4.9 De notaris heeft het volgende verweer gevoerd.

De notaris heeft erkend dat hij in de periode van 19 december 2016 tot begin 2017 niet heeft gereageerd op brieven en terugbelverzoeken van klaagster. Dat is namelijk een zeer drukke periode en bovendien was [B] niet bereikbaar. Uit het contact dat de notaris begin januari 2017 met [B] heeft gehad, bleek dat [B] geen toestemming wilde geven voor doorhaling van de inschrijving. De notaris heeft dit vervolgens aan klaagster meegedeeld. Hij heeft klaagster nog zeker vier keer telefonisch gesproken en verder contact had gezien het standpunt van [B] geen zin meer. De notaris heeft geen aantekeningen gemaakt van zijn communicatie met klaagster.

4.10 Vaststaat dat klaagster en de notaris op 19 december 2016 hebben afgesproken dat de notaris contact zou opnemen met [B], waarna klaagster van de notaris zou horen. Gelet op het verweer van de notaris staat tevens vast dat, ondanks de diverse e-mails en terugbelverzoeken van klaagster, de notaris haar in ieder geval tot 2 januari 2017 niet meer heeft benaderd. Klaagster stelt dat de notaris haar in het geheel niet meer heeft bericht na hun telefoongesprek op 19 december 2016, terwijl de notaris dit nadrukkelijk heeft weersproken en heeft aangevoerd dat hij begin 2017 zeker vier keer telefonisch heeft gesproken met klaagster.

De kamer constateert dat in de klacht melding wordt gemaakt van telefonische en schriftelijke rappels in de periode van 20 december 2016 tot en met 2 januari 2017.

Gelet op het feit dat de klacht niet rept over telefonische dan wel schriftelijke rappels van klaagster na 2 januari 2017 en gelet op de nadrukkelijke betwisting door de notaris, is het naar het oordeel van de kamer niet komen vast te staan dat de notaris begin 2017 niets meer van zich heeft laten horen.

Voorts is de kamer van oordeel dat het niet tuchtrechtelijk verwijtbaar is dat de notaris niet vóór 2 januari 2017 met klaagster contact heeft opgenomen, nu hij voor die tijd nog geen contact had gekregen met [B].

Klachtonderdeel 3 zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4: verwijzing naar niet-bestaande koopakte

4.11 Ten aanzien van het verwijt dat in de registerverklaring koop is verwezen naar een koopakte die niet blijkt te bestaan, heeft de notaris erop gewezen dat met de koopakte in dit geval geen gewone obligatoire koopovereenkomst is bedoeld, maar een uittreksel uit het proces-verbaal van veiling (inzet en afslag). Dit proces-verbaal is aangehecht aan de registerverklaring koop en in de kluis op het notariskantoor opgeborgen.

4.12 De kamer is van oordeel dat het verwijt van klaagster met het bovenstaande weer van de notaris voldoende is weerlegd.

Klachtonderdeel 4 zal ongegrond worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. M.J. Slootweg, mr. A.W. Drijver, mr. J.G.T.M. Castrop en A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op  
10 januari 2018.

De secretaris

De voorzitter