

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/342701/KL RK 18-133

Kenmerk: C/05/342701 / KL RK 18-133

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**[ naam klager ],**  
wonende in [ woonplaats klager ],  
klager,  
gemachtigde: mr. M.A. Schuring, advocaat in Almelo,

tegen

**[ naam kandidaat-notaris ],**  
kandidaat-notaris in [ vestigingsplaats kandidaat-notaris ],  
gemachtigde: mr. F. van der Woude, advocaat in Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de kandidaat-notaris genoemd.

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

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 7 september 2018;
- het verweer, met bijlagen, van de kandidaat-notaris van 16 november 2018;
- de brief, met bijlagen, van klager van 7 februari 2019.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 13 februari 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klager met zijn gemachtigde enerzijds en de kandidaat-notaris met zijn gemachtigde anderzijds. Beide partijen hebben ter zitting een pleitnota overgelegd.

### **2. De feiten**

2.1. Op 6 juni 2018 heeft klager een koopovereenkomst gesloten met [ naam verkoopster ] (hierna te noemen: verkoopster). In het koopcontract is vermeld dat verkoop-

ster de onroerende zaak aan de [ adresgegevens onroerende zaak ] hierna: de onroerende zaak) aan klager heeft verkocht.

2.2. De koopovereenkomst is gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de twee hypotheekhouders instemden met de verkoop en medewerking zouden verlenen aan roeyement van hun hypotheekrecht.

2.3. Deze koopovereenkomst (hierna ook: de eerste koopovereenkomst) is op 29 juni 2018 ingeschreven in het Kadaster op grond van artikel 7:3 BW.

2.4. De kandidaat-notaris heeft op verzoek van de heer [ X ] een koopovereenkomst (hierna ook: de tweede koopovereenkomst) opgesteld, waarbij verkoopster de onroerende zaak verkocht aan de heer [ X ].

2.5. Op 1 juli 2018 heeft verkoopster bij klager aangegeven dat de onderhandelingen gestaakt zouden worden en dat de onroerende zaak aan een ander verkocht zou worden.

2.6. Op 4 juli 2018 heeft verkoopster de koopovereenkomst met klager ontbonden omdat de tweede hypotheekhouder niet wilde meewerken aan roeyement van zijn hypotheekrecht.

2.7. Op 5 juli 2018 is de notaris van klager gebeld door de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris heeft de notaris verzocht om de eerste koopovereenkomst bij het Kadaster uit te schrijven, zodat de kandidaat-notaris de tweede koopovereenkomst kon inschrijven.

2.8. Op 6 juli 2018 ontving de kandidaat-notaris van de notaris van klager bericht dat de eerste koopovereenkomst niet werd uitgeschreven, omdat klager het niet eens was met de ontbinding van die eerste overeenkomst. Naar aanleiding hiervan heeft de kandidaat-notaris zijn werkzaamheden ten aanzien van de levering van de onroerende zaak opgeschort.

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

3.1. Klager stelt dat de kandidaat-notaris niet had mogen meewerken aan het opstellen van de tweede koopovereenkomst, terwijl er reeds een eerste koopovereenkomst was gesloten hetgeen ook kenbaar was voor de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris had op grond van artikel 21 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) en artikel 6 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 zijn dienst moeten weigeren. Dit klemt te meer omdat de kandidaat-notaris, volgens de verklaringen van verkoopster, ook heeft meegewerkt aan het opstellen van een handgeschreven sideletter bij de koopovereenkomst. Voorts had het verschil tussen de verkoopprijs in de tweede koopovereenkomst en de getaxeerde waarde van de onroerende zaak, van welke waarde de kandidaat-notaris volgens klager op de hoogte was, aanleiding voor de kandidaat-notaris moeten zijn om terughoudend te zijn.

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

#### 4. De beoordeling

4.1. De norm waaraan het handelen van een notaris moet worden getoetst is vastgelegd in artikel 93 lid 1 Wna. In dat artikel staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de 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.

4.2. De kamer overweegt dat voor de beoordeling van de klacht van belang is of, zoals klager stelt, de kandidaat-notaris ten tijde van het opstellen van de tweede koopovereenkomst op de hoogte was van de eerder gesloten koopovereenkomst tussen klager en verkoopster.

4.3. De kandidaat-notaris heeft als verweer aangevoerd dat de heer [ X ] zich op 26 juni 2018 tot hem heeft gewend met een op 21 juni 2018 getekende koopovereenkomst met betrekking tot de onroerende zaak. Dit betrof een summiere koopovereenkomst van twee pagina's. De heer [ X ] verzocht de kandidaat-notaris om de koopovereenkomst nader uit te werken, hetgeen de kandidaat-notaris heeft gedaan. Daarna heeft de kandidaat-notaris de koopovereenkomst op 26 juni 2018 meegegeven aan de heer [ X ]. De handgeschreven sideletter waar klager naar verwijst heeft de kandidaat-notaris niet opgesteld of gezien.

De heer [ X ] en verkoopster hebben vervolgens de koopovereenkomst buiten aanwezigheid van de kandidaat-notaris getekend. De kandidaat-notaris benadrukt dat, anders dan klager stelt, de heer [ X ] en verkoopster de koop van de onroerende zaak zelf bewerkstelligd hebben, reeds voordat de (summiere) koopovereenkomst het kantoor van de kandidaat-notaris bereikte. Bovendien speelde dit alles voordat bij de kandidaat-notaris bekend werd dat klager reeds een overeenkomst had gesloten met verkoopster. De kandidaat-notaris betwist nadrukkelijk dat hij, op het moment dat hij benaderd werd door de heer [ X ], bekend was met de eerder gesloten koopovereenkomst tussen klager en verkoopster.

Toen na de ondertekening door partijen van de uitgewerkte koopovereenkomst de kandidaat-notaris de opdracht kreeg om ook de levering van de onroerende zaak te verzorgen, raakte de kandidaat-notaris bekend met het feit dat er in het Kadaster reeds een koopovereenkomst was ingeschreven, te weten de koopovereenkomst tussen klager en verkoopster. Vervolgens heeft de kandidaat-notaris de heer [ X ] en verkoopster om opheldering gevraagd. De kandidaat-notaris ontving daarna bericht van verkoopster dat de eerste koopovereenkomst was ontbonden. De heer [ X ] verzocht de kandidaat-notaris om de tweede koopovereenkomst in te schrijven in het Kadaster. Om dit te kunnen bewerkstelligen heeft in eerste instantie verkoopster zelf, en later de kandidaat-notaris, de notaris van klager verzocht om de eerste koopovereenkomst uit te schrijven. Daarna werd voor de kandidaat-notaris duidelijk dat er een discussie gaande was tussen klager en verkoopster met betrekking tot (de rechtsgeldigheid van) de ontbinding van de eerste koopovereenkomst. Daarom heeft de kandidaat-notaris zijn werkzaamheden neergelegd en niet meegewerkt aan de overdracht.

4.4. Klager betwist dat de heer [ X ] al op 26 juni 2018 met een getekende koopovereenkomst bij de kandidaat-notaris is gekomen. Klager heeft immers in de periode 26 juni 2018 tot en met 1 juli 2018 vrijwel dagelijks contact gehad met verkoopster over de verdere effectuering van de verkoop. Hiervan zou geen sprake zijn als er op dat moment al een koopovereenkomst met de heer [ X ] bestond. Dit blijkt ook uit een e-mail van verkoopster van 1 juli 2018 waarin zij schrijft dat zij het advies heeft gekregen om met de andere partij aan tafel te gaan. Ook dat zou niet nodig zijn als er op 26 juni 2018 al een getekende overeenkomst met die andere partij was. Verder heeft de betrokken makelaar verklaard dat er ten tijde van zijn afspraak met verkoopster op 2 juli om 20.00 uur nog geen andere koopovereenkomst was gesloten. Tot slot wordt in de door klager overgelegde correspondentie met de hypotheekhouders verwezen naar een koopovereenkomst van 2 juli 2018 en niet naar een koopovereenkomst van 26 juni 2018.

Met betrekking tot het bestaan van de sideletter heeft klager tijdens de zitting een geluidsopname afgespeeld van een gesprek wat heeft plaatsgevonden op 12 juli 2018 tussen klager en verkoopster. Volgens klager blijkt uit de geluidsopname dat de kandidaat-notaris bij het opstellen van de sideletter betrokken was. Klager heeft geen kopie van de sideletter in zijn bezit.

4.5. De kamer overweegt dat klager – gelet op de betwisting door de kandidaat-notaris – zijn stelling dat de kandidaat-notaris op de hoogte was van de eerste koopovereenkomst ten tijde van het opstellen van de tweede koopovereenkomst onvoldoende heeft onderbouwd. Uit de door klager overgelegde stukken blijkt dat diverse partijen bij de verkoop betrokken waren en dat die over en weer van allerlei dingen al dan niet op de hoogte waren. Nergens blijkt echter uit dat de kandidaat-notaris ten tijde van het opstellen van de tweede koopovereenkomst op de hoogte was, dan wel had moeten zijn, van de eerste koopovereenkomst. Voorts is niet gebleken dat de kandidaat-notaris ten tijde van het opstellen van de tweede koopovereenkomst op de hoogte was, dan wel had moeten zijn, van de getaxeerde waarde van de onroerende zaak. Naar het oordeel van de kamer blijkt uit de afgespeelde geluidsopnamen niet dat de kandidaat-notaris betrokken was bij het opstellen van de gestelde sideletter. Bij gebrek aan feitelijke grondslag zal de kamer de klacht ongegrond verklaren.

4.6. Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

## **5. De beslissing**

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. I.C.J.I.M. van Dorp, voorzitter, mrs. M.C.J. Heessels en J.G.T.M. Castrop, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 17 april 2019