

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-26, 20-27, 20-28

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 17 maart 2021** inzake de klacht onder nummer 20-26, 20-27 en 20-28 van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**[A],**

hierna ook te noemen: klaagster,  
advocaat Z.B. Gyömörei te Den Haag,

tegen

**[B],**

notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: notaris [B],

en

**[C],**

notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: notaris [C],

en

**[D],**

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

hierna tezamen te noemen: de notarissen,  
advocaat voor de notarissen: mr. V.N.J. van Oijen te Amsterdam.

### 1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de separaat ingediende klachten, met bijlagen, tegen notaris [B], notaris [C] en de kandidaat-notaris, ingekomen op 29 juni 2020.

1.2 De notarissen hebben separaat verweer gevoerd, met bijlagen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 februari 2021. Daarbij waren aanwezig namens klaagster [J] bijgestaan door mr. Z.B. Gyömörei, en de nota-

rissen bijgestaan door mr. V.N.J. van Oijen. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de notarissen overgelegde pleitnotities gehecht.

## **2. De feiten**

2.1 Op 11 augustus 2019 is [E] (hierna te noemen: erflater) overleden.

2.2 Notaris [B] was samen met [F] bij testament van erflater benoemd tot executeur. Notaris [B] was als executeur beheerder van de nalatenschap en vertegenwoordiger van de erven.

2.3 Klaagster heeft onderhandelingen gevoerd met de erfgenamen over de koop van drie percelen in [plaatsnaam]. Klaagster had een bedrag van € 1.000.000,- geboden.

2.4 Op 3 februari 2020 ontving klaagster het bericht van [F] dat de erfgenamen hadden besloten om geen overeenkomst met klaagster aan te gaan en dat het aanbod van de erfgenamen werd ingetrokken.

2.5 Op 6 februari 2020 heeft mr. Gyömörei namens klaagster bericht dat klaagster niet akkoord gaat met het bericht van 3 februari 2020, aangezien er volgens klaagster een koopovereenkomst tot stand gekomen was. De erfgenamen zijn gesommeerd tot het nakomen van de koopovereenkomst.

2.6 Op 11 februari 2020 heeft de kandidaat-notaris als waarnemer van notaris [C] de akte van levering gepasseerd, waarbij de percelen grond zijn overgedragen aan [BV] (hierna te noemen: [BV]) voor een bedrag van € 1.050.000,-.

## **3. De klacht**

3.1 Klaagster verwijt notaris [B] dat hij klachtwaardig heeft gehandeld. Notaris [B] was er immers als executeur van op de hoogte dat er een koopovereenkomst met klaagster tot stand was gekomen. Toch heeft notaris [B] daarna als executeur namens de erfgenamen een overeenkomst gesloten met [BV] en opdracht gegeven voor transport.

Notaris [B] heeft niet gereageerd op de brief van 6 februari 2020 van klaagster en gewacht op de levering, waardoor klaagster voor een voldongen feit is geplaatst. Notaris [B] had geen medewerking mogen verlenen aan de totstandkoming van de tweede koopovereenkomst en geen opdracht mogen geven voor de levering. Een notaris mag niet meewerken aan een transport als hij ervan op de hoogte is dat het recht van een derde een beletsel voor de levering vormt (Novitaris-arrest HR 3 april 2015, NJ 2015/479).

3.2 Klaagster verwijt de kandidaat-notaris en notaris [C] dat zij klachtwaardig hebben gehandeld. Beiden waren zij ervan op de hoogte dat er een koopovereenkomst was gesloten met klaagster. Toch heeft de kandidaat-notaris onder verantwoordelijkheid en als waarnemer van notaris [C] de akte van levering gepasseerd. Als een notaris of een kandidaat-notaris (waarnemer) een vermoeden heeft dat een derde een sterker recht heeft op levering, dient een notaris nader onderzoek te verrichten. Dit is niet gebeurd.

Het notariskantoor heeft ook niet gereageerd op de brief van 6 februari 2020. Zij hebben gewacht tot de levering, zodat klaagster niets meer kon ondernemen.

#### **4. Het verweer van notaris [B]**

4.1 Klaagster dient niet-ontvankelijk te worden verklaard, omdat notaris [B] niet optrad in de hoedanigheid van notaris, maar als executeur. Zonder nadere toelichting valt niet in te zien waarom het handelen als executeur onder het tuchtrecht valt. [F], de andere executeur en niet zijnde (kandidaat-)notaris, valt hoe dan ook niet onder het tuchtrecht, terwijl hij een belangrijke rol speelde.

4.2 Het geschil is zuiver civielrechtelijk. Het ziet op de vraag of er tussen klaagster en de erfgenamen een koopovereenkomst tot stand was gekomen. De civiele procedure loopt inmiddels.

4.3 Met de erfgenamen is een regeling getroffen. Zij betalen volgens de regeling een bedrag van € 120.000,- aan schadevergoeding aan klaagster. De betaling wordt op de schade in mindering gebracht. Hierdoor meent notaris [B] dat een (voldoende) redelijk belang bij klaagster om deze klacht in te dienen ontbreekt.

4.4 Notaris [B] stelt zich op het standpunt dat er geen overeenkomst tot stand is gekomen tussen klaagster en de erfgenamen. Er heeft geen aanbod en aanvaarding plaatsgevonden, want over een aantal essentialia was geen overeenstemming. Over de leveringsdatum waren partijen het niet eens geworden (de erfgenamen wilden uiterlijk 2 maart 2020 passeren en klaagster op 16 maart 2020). Verder was er geen overeenstemming over de hoogte van de waarborgsom en over de ontruiming van het terrein.

4.5 Voordat het notariskantoor overging tot het passeren van de akte van levering hebben zij juridisch advies ingewonnen van een advocaat. De conclusie was dat er geen koopovereenkomst tot stand was gekomen tussen klaagster en de erfgenamen.

4.6 Notaris [B] is bereid de Kamer inzage te geven in het dossier of gehoord te worden buiten aanwezigheid van klaagster. Wegens de geheimhoudingsplicht kunnen niet alle stukken met klaagster gedeeld worden. Het is onjuist dat het notariskantoor het transport heeft afgewacht om klaagster voor een voldongen feit te plaatsen. Dat heeft klaagster zelf gedaan door het finale voorstel van de erfgenamen niet onvoorwaardelijk te aanvaarden.

4.7 Er was geen juridische noodzaak of verplichting om te reageren op de brief van 6 februari 2020. De advocaat van de erfgenamen, mr. G.J. Helmig, heeft daarop later wel een reactie op gegeven.

4.8 Indien de Kamer de "Novitaris-criteria" van toepassing acht op onderhavige casus, dan dient geconcludeerd te worden dat die niet van toepassing zijn op het handelen van een executeur. Die criteria zijn alleen van toepassing op de dienstverlening door een (kandidaat-) notaris.

4.9 Voor notaris [B] was er geen aanleiding c.q. ruimte om zijn dienst te weigeren dan wel op te schorten.

4.10 Niet is aangetoond dat klaagster een sterker recht op levering had dan [BV]. Er was een advies van een advocaat beschikbaar, met de conclusie dat er geen sprake was van een overeenkomst tussen klaagster en de erfgenamen, zodat er geen beletsel was om tot levering over te gaan aan [BV].

4.11 Notaris [B] heeft zich door niemand onder druk laten zetten. Verder is niet iedere verkeerde of minder gelukkige keuze die een notaris in de dagelijkse praktijk maakt, per definitie tuchtrechtelijk verwijtbaar.

## **5. Het verweer van notaris [C]**

5.1 Klaagster dient niet-ontvankelijk te worden verklaard, omdat er alleen maar een klacht is ingediend tegen notaris [C], omdat de kandidaat-notaris als waarnemer de akte van levering heeft gepasseerd. Notaris [C] heeft geen bemoeienis gehad bij de akte.

5.2 Met notaris [B] deelt notaris [C] het verweer als genoemd in 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 en 4.8.

5.3 De Kamer zal rekening moeten houden met het feit dat een (kandidaat-) notaris zich in een geval als het onderhavige altijd tussen vuren bevindt. Als de kandidaat-notaris dienst had geweigerd, zou zij door de erfgenamen aansprakelijk kunnen worden gesteld.

5.4 De kandidaat-notaris heeft, als waarnemer van notaris [C], zich niet onder druk laten zetten. Indien zij na afweging van de “Novitaris-criteria”, ergens een verkeerde beoordeling heeft gemaakt, wil dat nog niet zeggen dat zij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

5.5 De kandidaat-notaris meent dat zij de juiste beslissing heeft gemaakt en notaris [C] onderschrijft dat.

## **6. Het verweer van de kandidaat-notaris**

6.1 De kandidaat-notaris was verzocht een leveringsakte te passeren ten behoeve van de erfgenamen aan [BV]. Er bleek niet van beletselen. Met name was – na een globaal onderzoek door notaris [B], die de uitkomsten heeft gemeld aan de kandidaat-notaris – niet gebleken dat klaagster aanspraak op levering kon maken. De kandidaat-notaris deelde deze visie.

6.2 De kandidaat-notaris deelt de verweren van notaris [B] en notaris [C] voor zover gemeld onder punt 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8, 5.3, 5.4 en 5.5.

6.3 Volgens de Hoge Raad in het Novitaris-arrest is *“van belang dat het de notaris, gelet op de in art. 22 Wna neergelegde geheimhoudingsplicht, niet is toegestaan zich tot de betrokken derde te richten, behoudens voor zover partijen hem daarvoor toestem-*

*ming verlenen. Hij dient zijn onderzoek dan ook te verrichten op basis van informatie die hem door partijen wordt verschaft of hem anderszins ter beschikking staat. Gelet hierop en omdat de notaris niet over het instrumentarium beschikt voor een diepgaand feitenonderzoek, kan hij zich slechts een globaal oordeel vormen over de vraag of het recht van de derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring”.*

De kandidaat-notaris heeft zich een globaal oordeel gevormd als bedoeld door de Hoge Raad en daarbij vertrouwd op het advies van een advocaat. Dat maakt juist dat de “Novitaris-criteria” correct zijn toegepast. De stelling dat er geen onderzoek is gedaan, is dan ook onjuist.

## **7. De beoordeling van de klacht**

7.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen zijn aan tuchtrecht-spraak 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 als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat behoorlijke notarissen niet betaamt.

7.2 Voor zover de klacht ziet op het handelen van notaris [B] overweegt de Kamer het volgende. Notaris [B] is niet als notaris bij de kwestie betrokken geweest. De Novitaris-criteria zijn dan ook niet op hem van toepassing; hij was niet de passerend notaris.

7.3 Hoewel notaris [B] enkel executeur was en als zodanig niet neutraal, maar de belangen van de erfgenamen bij het te gelde maken van de boedel te dienen had, ligt nog wel ter beoordeling voor of hij niet heeft gehandeld zoals een behoorlijk notaris betaamt.

De mededeling aan klaagster dat de erfgenamen afzagen van verdere onderhandeling met klaagster is gedaan door [F] en niet door notaris [B]. Dit was een besluit dat de erfgenamen hebben genomen. Notaris [B] had al in een eerder stadium aan klaagster laten weten dat de erfgenamen niet verder wilden onderhandelen. In het e-mailbericht van 31 januari 2020 heeft notaris [B] het volgende bericht *“De erfgenamen horen graag zo spoedig mogelijk van u of u aan hun voorstel wenst te voldoen. Zij hebben aangegeven zeer sterk te overwegen om de onderhandelingen anders te beëindigen”.*

Zelfs als er sprake zou zijn van wanprestatie aan de zijde van de boedel, dan nog is die niet dusdanig evident dat een notaris klachtwaardig handelt door als executeur en in lijn met de expliciete wensen van de erfgenamen bij de levering aan de uiteindelijke koper betrokken te zijn.

Ook is niet gebleken dat hij op enige wijze heeft getracht de neutraliteit van de passerend kandidaat-notaris te ondergraven of haar juridische oordeel op ontoelaatbare wijze te beïnvloeden. Collegiaal overleg over de juridische merites van de kwestie kan dat oordeel in elk geval niet rechtvaardigen.

Niet is gebleken van enig klachtwaardig handelen door notaris [B]. Dit maakt dat de klacht ongegrond is.

7.4 Voor zover de klacht ziet op het handelen van notaris [C] overweegt de Kamer als volgt. De kandidaat-notaris heeft de akte gepasseerd in de waarneming voor notaris [C]. Van enige bemoeienis met het dossier of enig handelen of nalaten door notaris [C] is niet gebleken. De klacht tegen hem is derhalve ongegrond.

7.5 Voor wat betreft de klacht tegen de kandidaat-notaris overweegt de Kamer het volgende. De Novitaris-criteria zijn op de kandidaat-notaris van toepassing. De kandidaat-notaris heeft navraag gedaan bij notaris [B], zij heeft advies gevraagd aan een advocaat en zij heeft nagedacht of zij onder de genoemde omstandigheden kon meewerken aan de levering. Zij heeft een juridische en geïnformeerde afweging gemaakt en is tot de keuze gekomen dat zij kon passeren. Zij zat, zoals zij zelf ook aanvoert, tussen twee vuren en zij heeft gekozen voor de meest gereede optie. Niet is gebleken dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld. Er is evenmin grond voor het oordeel dat zij haar ministerie had moeten weigeren, ook niet om partijen eerst hun kwestie aan de rechter te laten voorleggen. De klacht tegen haar is ongegrond.

## **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht tegen elk van de notarissen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, R. Cats en J.T.A. van der Stok, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 17 maart 2021.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.