

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/401242 KL RK 22-28

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/401242 / KL RK 22-28  
C/05/401243 / KL RK 22-29  
C/05/401244 / KL RK 22-30

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

op de klacht van

**[klager],**

wonende te [plaats],

gemachtigde: mr. M. Schuring,

tegen

**mr. [notaris 1],**

notaris te [plaats],

**mr. [notaris 2],**

kandidaat-notaris te [plaats],

**mr. [notaris 3],**

notaris te [plaats],

allen bijgestaan door de gemachtigde: mr. M. Kremer

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris(sen) genoemd.

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

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 5 september 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klager bijgestaan door zijn gemachtigde enerzijds en [notaris 1], [notaris 3] bijgestaan door hun gemachtigde anderzijds. De gemachtigde van klager heeft pleitaantekeningen overgelegd en voorgedragen.

### **2. De feiten**

2.1. Klager is de bedenker van een tweetal projecten: [project 1] en [project 2]. Deze projecten zijn ondergebracht in de besloten vennootschap de [naam BV]. De aandelen in die vennootschap worden gehouden door [naam holding].

2.2. Mevrouw [naam] (hierna: X) was tot 3 november 2017 de houder van alle aandelen in de [naam holding] waarvan zij ook enig bestuurder was.

2.3. De [naam BV] is gerechtigd tot de volgende onroerende zaken:

2.4. Klager en [X] hadden een affectieve relatie tot 17 januari 2017.

2.5. In oktober 2017 heeft klager [notaris 3] verzocht om de helft van de aandelen in de [naam BV] aan hem over te dragen.

2.6. In de akte van koop en levering aandelen onder ontbindende voorwaarde van 3 november 2017, die verleden is door [notaris 3], is onder andere opgenomen:

*“2. De koopakte is gesloten en de levering van de Aandelen heeft plaatsgevonden onder de ontbindende voorwaarde dat in het kader van de heffing van overdrachtsbelasting wegens verkrijgen van de Aandelen - door de Koper — de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak (...) hoger dan € 400.000,-- zal blijken te zijn.*

*3. Uitsluitend de Koper kan zich beroepen op het vervullen van de hiervoor onder 2 vermelde ontbindende voorwaarde.*

*4. Door het in vervulling gaan van de hiervoor onder 2 vermelde ontbindende voorwaarde zijn zowel de Koopakte als de levering van de Aandelen als de aanvaarding van de Aandelen van rechtswege ontbonden. (...)*

*6. Van het vervullen dan wel het niet-vervullen van de hiervoor onder 2. vermelde ontbindende voorwaarde zal een notariële akte worden opgemaakt (...).*

*7. De Verkoper, de Koper en de Vennootschap verlenen hierbij onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van [notariskantoor], sectie notariaat, te [adres], speciaal om voor en namens de Verkoper, de Koper en de Vennootschap al datgene te doen wat ten behoeve van de aantekening van het vervullen dan wel niet-vervullen van voormelde ontbindende voorwaarde noodzakelijk is, zodra tussen de Verkoper en de Koper vaststaat dat sprake is van het vervullen dan wel niet-vervullen van voormelde ontbindende voorwaarde.”*

*2.7. Omstreeks juli 2019 heeft [X] aan [notaris 3] verzocht om de akte op te maken zoals hiervoor in r.o. 2.6. onder 6. genoemd. Volgens haar was de ontbindende voorwaarde vervuld.*

*2.8. Op 1 augustus 2019 om 11:46 stuurt [notaris 3] een e-mail aan klager en [X]:*

*“Geachte mevrouw [X],*

*Geachte [klager],*

*Op 3 november 2017 is de helft van de aandelen in [naam holding] verkocht en geleverd door mevrouw [X] aan [klager]. Die verkoop en levering hebben plaatsgevonden onder een ontbindende voorwaarde. Indien de waarde van het pand aan [straat] te [plaats] hoger zou blijken te zijn dan EUR 400.000,— dan zouden de koop en de levering van de aandelen vervallen.*

*Eerder heeft [klager] de wens geuit om de overdracht van de aandelen te laten vervallen, omdat de waarde van [straat]—ten tijde van de aandelenoverdracht - kennelijk hoger was dan EUR 400.000,--.*

*Daarover heb ik gecorrespondeerd met de Belastingdienst. Ik verwijs naar de meegezonden brief.*

*Evenwel is nog niet in een notariële akte vastgelegd dat de aandelenoverdracht is vervallen. Op basis van de meegezonden conceptakte kan alsnog worden vastgelegd dat de aandelenoverdracht is vervallen. De akte kan namens u ondertekend worden op basis van de volmacht die reeds is verleend bij de akte van aandelenoverdracht d.d. 3 november 2017. Graag verneem ik van u of voor de ondertekening van de meegezonden akte gebruik mag worden gemaakt van die volmacht. (...)*

*Deze e-mail is door [notaris 3] verzonden aan het bij hem bekende e-mailadres van klager: [e-mailadres]. Van dat e-mailadres krijgt hij op 1 augustus 2019 om 15:56 de volgende reactie:*

*“Hoi [notaris 3] ik ziet Montenegro*

*Als kan zo regelen, graag.*

*[klager]*

*(...)”*

2.9. [notaris 3] ontving ook van [X] akkoord om de akte te passeren. Vervolgens is de akte constatering vervullen ontbindende voorwaarde ondertekend op 7 augustus 2019. De akte is verleden door [notaris 2].

2.10. Op 27 augustus 2019 heeft [notaris 3] een gesprek gehad met klager, omdat klager hem had medegedeeld dat hij geen toegang had tot zijn e-mail en daardoor de e-mail van 1 augustus 2019 niet had kunnen versturen. Klager heeft [notaris 3] daarna aansprakelijk gesteld.

2.11. In april 2020 is [notaris 3] benaderd door [X] en klager om de overdracht van alle aandelen in [naam holding] voor te bereiden en af te wikkelen. [notaris 3] heeft toen met de partijen besproken dat in de akte werd opgenomen dat klager rechtsgeldig een beroep heeft gedaan op het vervullen van de ontbindende voorwaarde, omdat anders niet alle aandelen verkocht en geleverd konden worden.

2.12. Klager heeft aan [notaris 3] op 9 april 2020 de volgende e-mail gestuurd:  
"Hoi [notaris 3]

*Ik ben er met [X] uit gekomen.*

*Dat zij de aandelen van het bedrijf [naam holding] en de dochter bedrijven en het monumenten stichting licht honderd procent aan mij overdraagt.*

*De voorwaarden die [X] aan jouw en mij heeft gestuurd daar ben ik akkoord mee. Na de overdracht verplaatsing stop ik alle prive en zakelijke recht zaken die tussen mij en [X], [naam holding] liepen.*

*Ik stop ook de recht zaken die tegen [notariskantoor] loopt*

*Ik verstrek een opdracht aan u om als notaris een akte stellen voor het overnemen van de boven genoemde bedrijven u kunt mij ook telefonisch bereiken (...)"*

2.13. [notaris 3] heeft op 17 april 2020 de concept koopakte en akte van levering van aandelen aan de partijen gestuurd. De aktes zijn op 28 april 2020 ondertekend. Daarin is het volgende artikel van belang:

*"(...)*

*D. bij akte, op 7 augustus 2019 verleden voor een waarnemer van [notaris 1], notaris te [plaats], is geconstateerd dat de Koper een beroep heeft gedaan op het vervullen van de sub C. bedoelde ontbindende voorwaarde. De Koper bevestigt hierbij dat de volmacht die de Koper heeft verleend aan medewerkers van [notariskantoor] voor de ondertekening van voormelde akte d.d. 7 augustus 2019 rechtsgeldig door hem is verleend, zodat daarmee voorts bevestigd is dat de Koper een beroep heeft gedaan op het vervullen van de sub C. bedoelde ontbindende voorwaarde;*

*E. krachtens het bepaalde sub D. is de Verkoper de houder van alle aandelen in het geplaatste kapitaal van de Vennootschap;*

*(...)*

*16.6 De Koper en de Vennootschap doen hierbij afstand van alle eventuele rechten, vorderingen en rechtsvorderingen, hoe ook genaamd, die de Koper en/of de Vennootschap meent/menen te hebben op [notariskantoor]. (ingeschreven in het handelsregister onder nummer [nummer]), alsmede alle daarbij werkzame personen, ter zake van het opmaken en verlijden van de in de overwegingen onder D. vermelde akte (d.d. 7 augustus 2019). De Koper en de Vennootschap zullen terzake van bedoelde akte (d.d. 7 augustus 2019) geen tuchtrechtelijke klacht indienen ter zake van het opmaken en verlijden van de in de overwegingen onder D. vermelde akte (d.d. 7 augustus 2019).*

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

3.1. Klager verwijt de notarissen dat zij beroepsfouten hebben gemaakt. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. De notaris had niet af mogen gaan op de e-mail van 1 augustus 2019;
  2. De notaris had aan de medewerking voor terugkoop en levering van de aandelen niet de voorwaarde mogen stellen dat klager de akte van 28 april 2020 zou ondertekenen;
  4. De notaris heeft het ten onrechte doen voorkomen alsof klager het kantoor van de notarissen niet meer aansprakelijk zou kunnen stellen;
  7. De notaris heeft ten onrechte niet de overdrachtsbelasting terugggevraagd.
- 3.2. Op het verweer van de notarissen zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

#### **4. De beoordeling**

##### *De norm*

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 notarissen een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

##### *De ontvankelijkheid*

4.2. Ter zitting hebben de notarissen hun meest verstrekkende verweer, dat klager niet ontvankelijk is in zijn klacht omdat hij heeft verklaard van een tuchtrechtelijke procedure af te zien, ingetrokken. Klager is ontvankelijk in zijn klacht.

##### *De klachten*

4.3. Zoals de notarissen terecht hebben opgemerkt heeft klager niet gespecificeerd op welke werkzaamheden van iedere notaris zijn klacht ziet. Ter zitting heeft klager aangegeven dat de klacht ziet op de werkzaamheden die iedere notaris heeft verricht.

4.4. De kamer overweegt dat de klacht ziet op de werkzaamheden die de notarissen verrichten als notaris. In dit geval zijn alle werkzaamheden waarop de klacht ziet verricht door [notaris 3]. Daarom gaat de kamer ervanuit dat de klacht gericht is tegen [notaris 3]. Voor zover het hierna gaat over 'de notaris' wordt daarmee [notaris 3] benoemd.

##### *Klachtonderdeel 1: afgaan op de e-mail van 1 augustus 2019*

4.5. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris onvoldoende zorgvuldig heeft vastgesteld of klager met de e-mail van 1 augustus 2019 de opdracht heeft gegeven voor terugkoop en levering van de aandelen.

4.6. Uit de bepalingen D. en E. uit de koopakte van 28 april 2020 blijkt dat klager heeft erkend dat hij een beroep heeft gedaan op het vervullen van de ontbindende voorwaarde en dat daarmee [X] op 7 augustus 2019 weer eigenaar is geworden van alle aandelen. De kamer overweegt dat klager zelf op 9 april 2020 in een e-mail aan de notaris de opdracht heeft gegeven om deze koopakte op te stellen. Het concept van die akte is ook aan hem toegestuurd, zoals hij ter zitting heeft erkend, en hij heeft de akte ondertekend. Het is daarom niet meer van belang of klager de e-mail van 1 augustus 2019 zelf heeft verzonden en of de notaris daar voldoende onderzoek naar heeft gedaan.

Door in de koopakte van 28 april 2020 te erkennen dat hij op de ontbindende voorwaarde een beroep heeft gedaan, is dat een feit geworden en kan dit niet meer aan de notaris worden tegengeworpen.

4.7. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

*Klachtonderdeel 2: ten onrechte voorwaarden gesteld aan het opstellen van de akte van 28 april 2020*

4.8. De kamer begrijpt de klacht van klager zo dat de notaris aan het passeren van de koopakte van 28 april 2020 geen voorwaarden had mogen verbinden, aldus klager.

4.9. Uit de overgelegde stukken, zoals de e-mail van klager van 9 april 2020 en de toelichting van de notaris op de concept-akte van 17 april 2020, blijkt niet dat de notaris voorwaarden heeft gesteld aan het passeren van de koopakte van 28 april 2020. Het is klager geweest die de opdracht aan de notaris heeft verstrekt. Klager werd op dat moment bijgestaan door een advocaat, zodat hij juridische bijstand had. Klager had ervoor kunnen kiezen om naar een ander notariskantoor te gaan. Hij heeft er zelf voor gekozen om aan de notaris de opdracht te verstrekken voor het opstellen van de akte. Dat de notaris geadviseerd heeft om in de koopakte van 28 april 2020 de overwegingen D. en E. op te nemen is omdat zonder die overwegingen de juridische vraag open zou blijven of de vorige koopakte rechtsgeldig ontbonden was.

4.10. Klager heeft derhalve niet aannemelijk gemaakt dat hij door de notaris onder druk is gezet om de koopakte van 28 april 2020 te ondertekenen of dat de notaris voorwaarden aan zijn medewerking heeft gesteld.

4.11. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

*Klachtonderdeel 3: het doen voorkomen alsof klager de notaris en zijn kantoor niet meer tuchtrechtelijk aansprakelijk zou kunnen stellen*

4.12. Dit klachtonderdeel gaat over artikel 16.6 van de koopakte van 28 april 2020 waarin is opgenomen dat klager geen tuchtrechtelijke klacht zal indienen over het opmaken en verlijden van de akte van 7 augustus 2019. Klager verwijt de notaris dat hij een dergelijke bepaling niet in de koopakte had mogen opnemen.

4.13. Ter zitting heeft de notaris erkend dat je het tuchtrecht niet kan uitsluiten in een overeenkomst of akte. De kamer overweegt dat het van de notaris niet zorgvuldig is om een dergelijke bepaling op te nemen. Dit leidt echter niet tot een gegrondverklaring van de klacht. De bepaling heeft klager er immers niet van weerhouden om een klacht in te dienen en het is klager zelf die zowel in de e-mail van 9 april 2020 als in het krantenbericht van 25 april 2020 opmerkt dat hij geen rechtszaken meer onderneemt tegen het kantoor van de notaris.

4.14. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

*Klachtonderdeel 4: ten onrechte heeft de notaris de overdrachtsbelasting niet teruggevraagd*

4.15. In het klaagschrift heeft klager opgenomen dat het op de weg van [notariskantoor] lag om het ertoe te leiden dat de overdrachtsbelasting zou worden teruggevraagd.

4.16. Deze klacht is door klager onduidelijk geformuleerd. De kamer begrijpt dat klager de notaris verwijt dat hij de overdrachtsbelasting niet heeft teruggevraagd. Uit de e-mail van de notaris van 11 september 2019 blijkt dat de notaris klager heeft verwezen naar een deskundig fiscalist voor het terugvragen van de overdrachtsbelasting. Hij heeft daarin ook de termijn genoemd tot wanneer klager een dergelijk verzoek kan indienen. Daaruit blijkt duidelijk dat de notaris geen actie zou ondernemen voor het terugvragen van de overdrachtsbelasting.

4.17. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. A.M.S. Kuipers, mr. C.G. Zijerveld, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 30 september 2022.

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.