

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/415247 KL RK 23-09

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/415247 / KL RK 23-9

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam klaagster],

wonende in [woonplaats klaagster],

hierna te noemen: **klaagster**,

2. [naam klager],

wonende in [woonplaats klager],

hierna te noemen: **klager**,

klaagster en klager hierna samen te noemen: **klagers**,

tegen

mr. [naam notaris]

notaris in [vestigingsplaats notaris],

hierna te noemen: **de notaris**.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 5 februari 2023;

- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 8 maart 2023.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 21 april 2023 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers aan de ene kant en de notaris aan de andere kant.

2. De feiten

2.1. Klagers hebben het registergoed aan de [adresgegevens van de woning] (hierna: de woning) op 3 oktober 2022 verkocht aan mevrouw [naam koopster] en de heer [naam koper] (hierna zowel afzonderlijk als tezamen te noemen: kopers). In de koopovereenkomst is een ontbindende voorwaarde opgenomen. Deze luidt, voor zover relevant:

“Artikel 15 – Ontbindende Voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op 4 november 2022 koper voor de financiering van de onroerende zaak een bedrag van 100% van de koopsom geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan normaal geldende voorwaarden en tarieven zoals die gelden bij grote in Nederland gevestigde bancaire instellingen, bij de volgende hypotheekvorm: naar keuze.

(...)

15.3. *Partijen verplichten zich over een weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop/in afwijking hiervan* komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':*

in het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder goed gedocumenteerd in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van een bewijsstuk van 1 geldverstreckende instelling waar een offerte is aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvragen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Onder bewijsstukken dient in ieder geval verstaan te worden de oorspronkelijke aanvraag en eventuele bijlagen. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

(...)"

2.2. Voorts is overeengekomen dat kopers een waarborgsom van 10% moesten storten op de derdengeldenrekening van de notaris, uiterlijk op 11 november 2022. Tot slot hebben kopers gekozen voor de notaris als passerend notaris voor de leveringsakte.

2.3. Op 13 oktober 2022 heeft de notaris de koopovereenkomst ontvangen. Dezelfde dag heeft de notaris de ontvangst van de koopovereenkomst schriftelijk bevestigd aan kopers, klagers en de makelaar van klagers.

2.4. Klagers en kopers zijn nadien drie keer een verlenging van de termijn van de ontbindende voorwaarde en de storting van de waarborgsom overeengekomen, waarbij de laatste termijn is bepaald op 16 december 2022. Verder zijn partijen na het tekenen van de koopovereenkomst overeengekomen om de transportdatum te verplaatsen van 12 december 2022 naar 12 januari 2023.

2.5. Op 7 december 2022 hebben kopers de makelaar van klagers een e-mail gestuurd. In die e-mail schreven zij dat zij de financiering niet voor elkaar konden krijgen, waarbij zij verwezen naar e-mails die zij hadden ontvangen van de bank.

2.6. Op 14 december 2022 heeft de makelaar van klagers aan kopers geschreven dat klagers de e-mail van 7 december 2022 begrepen in die zin dat kopers de koopovereenkomst wensten te ontbinden omdat hun aanvraag voor een hypothecaire geldlening was afgewezen. Omdat de mededeling van kopers volgens klagers niet voldoende gedocumenteerd was, weigerden klagers de ontbinding. De makelaar heeft kopers erop gewezen dat zij in ieder geval de oorspronkelijke aanvraag en eventuele bijlagen van beide kopers dienden over te leggen.

2.7. Dezelfde avond hebben kopers per e-mail aan de makelaar van klagers de opdrachtbevestiging voor de aanvraag van hun financiering bij de SNS Bank N.V. gestuurd, met de jaarstukken van hun ondernemingen en de opgaven inkomstenbelasting.

2.8. Op 15 december 2022 hebben kopers aan de makelaar van klagers een afwijzingsbrief (door)gestuurd afkomstig van hun bankier. Bij de afwijzingsbrief zat een door de bank opgestelde onderbouwing van de afwijzing met toetsing van het inkomen en vermelding van de gevraagde financiering.

2.9. Op 19 december 2022 heeft de notaris klagers geïnformeerd dat de waarborgsom niet door kopers was voldaan. Ook heeft hij kopers een herinnering gestuurd. Naar aanleiding van die herinnering hebben kopers de volgende dag contact opgenomen met de notaris en hem een afschrift van de e-mails van 7, 14 en 15 december 2022 verstrekt.

2.10. De notaris heeft op 2 januari 2023 een e-mail van klagers en hun makelaar ontvangen waarin zij aangaven dat zij kopers per 21 december 2022 in gebreke hadden gesteld. Klagers verzochten de notaris om kopers aan te manen tot het storten van de waarborgsom. Op 3 januari 2023 heeft de makelaar van klagers ook telefonisch contact opgenomen met de notaris.

2.11. Op 4 januari 2023 heeft de notaris de makelaar van klagers een e-mail gezonden waarin onder meer het volgende was geschreven:
*“Het dossier staat bij ons op de status “ontbonden” en de zaak is vooralsnog afgelegd.
(...)”*

Formeel

Formeel hebben de heer en mevrouw [naam kopers] voldaan aan de eisen van de ontbindende voorwaarden (a. tijdig en b. afwijzingsbrief met onderbouwing), en op basis van deze formeelaspecten kunnen wij niets anders dan het dossier op status “ontbonden” zetten.

Materieel

Het is mogelijk dat de wederpartij van mening is dat niet is voldaan aan de materiële voorwaarden, zoals het “onvoldoende” inspanssen of “onvoldoende” onderbouwen. Helaas kunnen wij als notarissen hier geen standpunt over innemen, omdat wij dan op de stoel van de Rechter gaan zitten. Bij geschillen over de materiele/inhoudelijke kant van de zaak kunnen en zullen deze criteria getoets moeten worden door een Rechter.”

2.12. Op 9 januari 2023 heeft de makelaar van klagers via e-mail de notaris nogmaals gevraagd naar de status van de waarborgsom, waarna de makelaar kopers op 10 januari 2023 officieel in verzuim heeft gesteld.

2.13. Op 12 januari 2023 zijn klagers met hun makelaar bij (het kantoor van) de notaris verschenen met de intentie om de leveringsakte te ondertekenen. Klagers verzochten de notaris om een schriftelijke bevestiging van hun verschijning en van de vaststelling dat kopers niet waren komen opdagen. Ook wilden zij een schriftelijke bevestiging van de status van de waarborgsom. Dit verzoek heeft de makelaar van klagers herhaald in haar e-mail van 23 januari 2023.

2.14. Op 24 januari 2023 heeft de notaris de makelaar van klagers geantwoord door te verwijzen naar zijn inhoudelijke reactie van 4 januari 2023. Die e-mail heeft de notaris ook rechtstreeks aan klagers gestuurd.

2.15. Op 27 januari 2023 hebben klagers bij de notaris geklaagd. Zij verzochten de notaris om binnen drie werkdagen te reageren op de twee openstaande vragen betreffende hun verschijning op 12 januari 2023 en de status van de waarborgsom.

2.16. Op 31 januari 2023 heeft de notaris gereageerd door te melden dat hij de klacht van klagers heeft doorgestuurd aan zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. Ook heeft hij klagers (nogmaals) verwezen naar zijn mail van 4 januari 2023.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij niet heeft gehandeld zoals van een zorgvuldig handelende notaris mag worden verwacht. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. het innemen van een partijdig standpunt;
2. de onzorgvuldige handelwijze;
3. de (ontbrekende) communicatie;
4. de weigering tot dienstverlening.

3.2. De notaris heeft zich tegen de klacht verweerd. Op het verweer van de 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. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.2. Aan de toetsnorm wordt onder andere invulling gegeven door artikel 17 Wna, op grond waarvan een notaris zijn ambt in onafhankelijkheid dient uit te oefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid dient te behartigen.

4.3. Op grond van artikel 21 lid 1 Wna is de notaris in beginsel verplicht de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten. Deze verplichting wordt aangeduid met de term ministerieplicht.

4.4. Een notaris is echter op grond van artikel 21 lid 2 Wna verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft. Onder omstandigheden maakt de ministerieplicht dus plaats voor een weigeringsplicht.

Klachtonderdeel 1: het innemen van een partijdig standpunt

4.5. Ter onderbouwing van hun klacht voeren klagers aan dat de notaris in zijn e-mail van 4 januari 2023 een partijdig standpunt inneemt door te schrijven dat kopers formeel hebben voldaan aan de eisen van de ontbindende voorwaarde en dat op basis van die formele aspecten de notaris niets anders kan doen dan het dossier op status 'ontbonden' zetten. Klagers verwijten de notaris dat alle informatie onderliggend aan zijn standpunt afkomstig is van één partij, te weten kopers. Verder neemt de notaris met zijn formele standpunt wel degelijk de positie van de rechter in. De notaris had elke andere status aan het dossier kunnen geven, bijvoorbeeld 'bezwaard', 'eenzijdig ingetrokken' of 'opgeschort'. Alles behalve 'ontbonden', want dit betekent een inhoudelijke beoordeling waarbij het belang van één partij wordt gediend, namelijk dat van kopers. Het formele standpunt is niet slechts zomaar een standpunt. De notaris heeft zijn dienstverlening hierop aangepast, waarmee het partijdig karakter in gewicht is toegenomen. Met zijn handelen heeft de notaris volgens klagers artikel 17 Wna geschonden.

4.6. De notaris voert aan dat hij juist géén standpunt heeft ingenomen over de juridische ontbinding van de koopovereenkomst. De notaris schreef enkel dat de status *van het dossier* op ontbonden was gezet. De mededeling per e-mail van 4

januari 2023 had alleen tot doel gehad kenbaar te maken dat hij zijn werkzaamheden opschort en dat partijen naar de rechter moeten om hun contractuele geschil te laten beoordelen, aldus de notaris.

4.7. De kamer overweegt als volgt. Op basis van de stukken in zijn dossier en de contacten met zowel kopers als (de makelaar van) klagers was het voor de notaris duidelijk dat er tussen klagers en kopers een geschil was ontstaan over de ontbinding van de koopovereenkomst. De notaris heeft geen blijk gegeven van een partijdig standpunt door aan (de makelaar van) klagers te communiceren dat hij zijn werkzaamheden daarom opschort. Dit verwijt van klagers is onterecht. Voor zover klagers door de woordkeuze van de notaris, die schrijft dat *het dossier* ontbonden was, ook hadden begrepen dat de notaris een inhoudelijk oordeel had over de oproeping van de ontbindende voorwaarde door kopers, berust dit op een misverstand in de communicatie. De communicatie tussen partijen en de verwijten die klagers de notaris hieromtrent maken, komen hierna onder klachtonderdeel 3 aan bod. De kamer zal klachtonderdeel 1 ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 2: de onzorgvuldige handelwijze

4.8. Klagers verwijten de notaris dat hij uiterst onzorgvuldig de inhoud van de koopovereenkomst heeft opgevolgd. Volgens klagers pleit de notaris dat kopers correct hebben ontbonden door aanlevering van één afwijzing met een toetsingsinkomen, terwijl de koopovereenkomst volgens klagers heel duidelijk stelt dat dit dient te gebeuren met de oorspronkelijke aanvraag van een hypothecaire lening en de bijlagen.

Verder is er geen e-mail in het bezit bij (de makelaar van) klagers waarbij kopers de ontbindende voorwaarde hebben ingeroepen vóór 16 december 2022. Dus óf de notaris heeft het insturen van de afwijzing van de SNS-bank door kopers op 15 december 2022 ten onrechte beschouwd als het oproepen van de ontbindende voorwaarde óf de notaris heeft wel een mailbericht waarbij kopers correct en tijdig de ontbindende voorwaarde oproepen, maar de notaris heeft nagelaten die e-mail te verifiëren bij (de makelaar van) klagers.

4.9. De kamer is van oordeel dat dit verwijt onterecht is en volgt hierbij het verweer van de notaris. De notaris heeft terecht aangevoerd dat hij in zijn dossier de e-mails met bijbehorende bijlagen van 7, 14 en 15 december 2022 van kopers en de e-mail van

14 december 2022 van de makelaar van klagers had. Naar het oordeel van de kamer is het niet klachtwaardig dat de notaris op basis van die e-mailcorrespondentie tot de conclusie kwam dat kopers een beroep wilden doen op de ontbindende voorwaarde en dat zij hierover tijdig (de makelaar van) klagers hadden ingelicht met de bijbehorende onderliggende documentatie. De kamer zal daarom dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 3: de (ontbrekende) communicatie

4.10. Ter onderbouwing voeren klagers aan dat de notaris over zijn besluit omtrent de koopovereenkomst klagers niet heeft geraadpleegd. De notaris heeft solitair besloten en zich pas op 3 januari 2023 over zijn formele standpunt uitgelaten, tijdens een telefoongesprek met de makelaar. Het had op de weg van de notaris gelegen persoonlijk contact met klagers te zoeken toen hij een formeel standpunt overwoog. De notaris heeft in zijn toelichting van

4 januari 2023 niet gesproken over klaarblijkelijke consequenties ten aanzien van zijn dienstverlening. Stilzwijgend is de notaris overgegaan tot het stoppen van zijn dienstverlening en heeft daarbij klagers in het ongewisse gelaten. De notaris liet klagers tal van tevergeefse contactpogingen ondernemen in zijn richting. Klagers

moesten maar raden naar zijn beweegredenen, waarbij klagers uiteindelijk vermoedden dat de notaris zich mogelijk beriep op zijn weigeringsplicht in de zin van artikel 21 lid 2 Wna.

4.11. De notaris voert in zijn verweer aan dat hij in het telefonisch contact van 3 januari 2023 met de makelaar heeft gezegd dat hij geen oordeel kon geven over het beroep van kopers op de ontbindende voorwaarde, maar dat hij wel de complete stukken ter zake de ontbinding in zijn dossier had. De makelaar heeft toen gezegd dat er naar haar mening door kopers niet voldoende inspanningen waren verricht om financiering te verkrijgen. De notaris heeft kenbaar gemaakt dat hij over dit subjectieve aspect niet kan of mag oordelen, en dat hij dat niet kan toetsen. De notaris heeft met zijn e-mail van 4 januari 2023 voldaan aan de wens van de makelaar om een schriftelijke bevestiging van de status van het dossier, aldus de notaris.

4.12. De kamer overweegt als volgt. Hoewel klagers stellen dat zij talloze contactpogingen hebben ondernomen richting de notaris, is niet gebleken dat de notaris niet zou hebben gereageerd op terugbelverzoeken van de zijde van klagers. Evenmin is gebleken dat de notaris onvoldoende heeft gereageerd op e-mails. In zoverre is het verwijt van klagers onterecht. Wel is de kamer van oordeel dat de communicatie van de notaris richting klagers op sommige punten onvoldoende duidelijk is geweest. De kamer licht dit als volgt toe.

De tekst van de e-mail van 4 januari 2023 kan de suggestie wekken dat de notaris zich een formeel standpunt heeft gevormd ten aanzien van het door kopers gedane beroep op de ontbindende voorwaarde. Dit komt onder meer door de woordkeuze van de notaris door aan te geven dat het dossier op de status 'ontbonden' was gezet. Anderzijds benadrukt de notaris in zijn e-mail ook dat hij zich inhoudelijk niet wil mengen in het geschil tussen klagers en kopers. Ter zitting is gebleken dat klagers die nuancering van de notaris niet hebben begrepen. Het was beter geweest als de notaris deze nuance duidelijker had toegelicht, zodat de misvatting bij klagers over de status van *het dossier* versus de status van *de koopovereenkomst* mogelijk niet was ontstaan.

4.13. Klagers hebben ter zitting aangevoerd dat voor hen niet zonder meer duidelijk was of de koopovereenkomst wel of niet ontbonden was. Volgens hen hebben kopers de ontbindende voorwaarde niet tijdig ingeroepen. Hierover is een gerechtelijke procedure aanhangig. Voordat de makelaar kopers namens klagers in gebreke zou stellen, wilden klagers absolute zekerheid hebben over de vraag of de waarborgsom (na 19 december 2022) wel of niet (alsnog) gestort was. Het eventuele antwoord van kopers op die vraag was niet betrouwbaar vonden klagers. Volgens klagers was de notaris de enige die deze vraag met volledige zekerheid kon beantwoorden, reden waarom zij de notaris meerdere malen om een bevestiging hebben gevraagd.

4.14. Ten aanzien van de waarborgsom heeft de notaris ter zitting verklaard dat hij op 19 december 2022 aan klagers heeft bevestigd dat kopers geen waarborgsom hadden gestort. In de periode na 19 december 2022 heeft de notaris diverse correspondentie ontvangen van de advocaten van respectievelijk kopers en klagers. Op basis van die correspondentie was het voor de notaris evident dat kopers een beroep deden op de ontbinding van de koopovereenkomst en dat zij geen waarborgsom zouden gaan storten bij de notaris. De notaris heeft daarbij ter zitting aangegeven dat als kopers wel de waarborgsom alsnog zouden hebben gestort, hij dit zo spoedig mogelijk aan alle betrokken zou hebben gecommuniceerd. De notaris wilde zich zo neutraal mogelijk opstellen. Hij was bang dat als hij aan klagers (nogmaals) zou bevestigen dat de waarborgsom niet was gestort, hij mogelijk partijdig

ten gunste van klagers zou lijken, omdat dit de suggestie zou kunnen wekken dat hij vond dat de koopovereenkomst nog in stand was, aldus de notaris.

4.15. De kamer overweegt dat (de makelaar van) klagers na 19 december 2022 meerdere malen aan de notaris hebben (heeft) gevraagd of kopers de waarborgsom alsnog gestort hadden. Hoewel het volgens de notaris op basis van de correspondentie tussen de advocaten van respectievelijk klagers en kopers duidelijk was dat kopers geen waarborgsom gingen storten en hij, in het onwaarschijnlijke geval dat kopers dit alsnog wel hadden gedaan, alle betrokkenen per omgaande zou hebben geïnformeerd, was het beter geweest als de notaris de vraag van klagers op dit punt expliciet had beantwoord. De enkele beantwoording van deze feitelijke vraag brengt naar het oordeel van de kamer niet het risico mee dat de notaris de schijn van partijdigheid ten gunste van klagers zou wekken.

4.16. Ten aanzien van de passeerafspraak van 12 januari 2023 hebben klagers ter zitting verklaard dat deze afspraak in een eerder stadium was gemaakt en door de notaris niet is geannuleerd. Klagers hadden goede hoop dat kopers alsnog de woning zouden afnemen. Omdat zij bang waren dat kopers hun anders een verwijt konden maken, zijn klagers op

12 januari 2023 op het kantoor van de notaris verschenen om hun verplichtingen uit de koopovereenkomst na te komen.

4.17. De notaris heeft ter zitting verklaard dat hij vanwege de ontstane impasse klagers en kopers geen definitieve concepten van de leveringsakte noch een nota van afrekening heeft gestuurd. Volgens hem was het voor iedere betrokkene zonder meer duidelijk dat de passeerafspraak op 12 januari 2023 niet door zou gaan.

4.18. De kamer overweegt dat de afspraak voor 12 januari 2023 in een eerder stadium door (het kantoor van) de notaris aan partijen is bevestigd. Het had dan ook op de weg van de notaris gelegen om nadrukkelijker bij klagers te verifiëren of zij hadden begrepen dat de passeerafspraak van 12 januari 2023 niet door kon gaan, zodat hierover bij klagers geen enkel misverstand kon ontstaan.

4.19. De kamer constateert dat de communicatie door de notaris op een aantal punten beter had gekund. Hoewel de notaris de uitdrukkelijke intentie had om zich buiten het geschil van klagers en koper te houden, lijkt deze intentie zich door de onduidelijke communicatie van de notaris juist tegen hem te hebben gekeerd. De verwijten die de notaris ten aanzien van zijn communicatie zijn te maken, zijn echter niet van zodanig aard dat sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Daarom zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 4: de weigering tot dienstverlening

4.20. Ter onderbouwing voeren klagers aan dat zij door de notaris ten onrechte niet zijn bijgestaan in de verdere afhandeling van de contractuele gevolgen waar klagers zich als contractanten van de koopovereenkomst aan dienden te houden. De notaris kan hierbij geen beroep doen op zijn weigeringsplicht. Immers, als de notaris de koopovereenkomst uiterst nauwgezet en op correcte wijze had opgevolgd, dan was er geen sprake van een 'ontbonden' standpunt (het standpunt dat de koopovereenkomst was ontbonden) en geen beëindiging van de dienstverlening door de notaris, aldus klagers. Ter zitting hebben klagers aangevoerd dat zij de e-mail van 4 januari 2023 opvatten als een onterechte dienstweigering door de notaris. Ook heeft de notaris ten onrechte geen antwoord gegeven op de (herhaaldelijke) vraag van klagers of de waarborgsom gestort was. Tot slot heeft de notaris, ondanks zijn mondelinge toezegging op 12 januari 2023, geweigerd een non-comparatieverklaring af te geven.

4.21. De notaris herkent zich niet in de verwijten van klagers. De notaris voert aan dat hij een conceptakte van levering heeft opgemaakt en aan partijen heeft

toegezonden, in de periode dat kopers nog bezig waren met het rondkrijgen van de financiering. De notaris stelt zich op het standpunt dat hij niet kan blijven doorgaan met dossierbehandeling, terwijl tussen partijen een geschil is ontstaan over de rechtsgeldigheid van een beroep op een ontbindende voorwaarde. Voor de ondertekening van de akte van levering zijn beide partijen nodig en dient de koopsom op de dag van levering te zijn gestort op de derdengeldenrekening. De notaris stelt dat zijn handelen na het versturen van de e-mail van 4 januari 2023 niet kan worden gekwalificeerd als dienstweigering.

4.22. De kamer zal dit klachtonderdeel ongegrond verklaren en licht dit als volgt toe. Voor zover de verwijten van klagers zien op het feit dat de notaris de akte van levering niet verder heeft voorbereid, zijn deze verwijten onterecht. Gelet op het gerezen geschil tussen klagers en kopers, is het niet klachtwaardig dat de notaris de akte van levering niet verder heeft voorbereid. Evenmin acht de kamer het klachtwaardig dat de notaris geen non-comparatieverklaring ten aanzien van de afspraak van 12 januari 2023 heeft willen afgeven. Immers, gelet op de ontstane impasse tussen klagers en kopers was geen sprake van een passeerafspraak waarbij kopers zonder redenen niet zijn verschenen. Van (onterechte) dienstweigering is dan ook geen sprake. Voor zover de verwijten van klagers zien op het door de notaris niet beantwoorden van hun vragen, verwijst de kamer naar hetgeen hierover bij klachtonderdeel 3 is overwogen.

De klacht

4.23. Gelet op al het voorgaande wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

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

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mrs. T.P. Hoekstra, H.R. Grievink, J.A.H. Bruggemann en J.P.W.H.T. Becks, leden, en in tegenwoordigheid van

mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 juni 2023.

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.