

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/418320 KL RK 23-34

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/418320 / KL RK 23-34
beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

tegen

[N.],

notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 8 september 2023 behandeld, waarbij zijn verschenen klager enerzijds en de notaris anderzijds. Klager heeft spreekantekeningen overgelegd en deze voorgedragen.

2. De feiten

2.1 Op 25 mei 2020 heeft klager een woning gekocht van [V.]. [V.] had deze woning kort tevoren gekocht van de eerdere eigenaren [Vv.]. De koopovereenkomst tussen [Vv.] en [V.] is geregistreerd bij het Kadaster.

2.2 De woning wordt volgens de koopovereenkomst van 25 mei 2020 door [V.] aan klager verkocht voor een bedrag van € 335.000,00. Artikel 4 van deze koopovereenkomst bepaalt:

“4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op 15 juli 2020 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor [...], (.....), hierna verder te noemen de notaris.

4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

(...).”

2.3 Artikel 20.6 van bedoelde koopovereenkomst bepaalt:

“Eventuele (verzoeken tot) wijzigingen en/of aanvullingen van deze overeenkomst dienen via de gangbare communicatiemiddelen te worden verricht. Indien en zodra een verzoek tot wijziging of aanvulling door de betrokken partijen wordt gehonoreerd, dient dit tevens schriftelijk te worden vastgelegd. Indien (verzoeken tot of gehonoreerde) wijzigingen en/of aanvullingen niet aan voornoemd vormvereiste voldoen, worden deze derhalve geacht niet tot stand te zijn gekomen.”

2.4 Op 25 juni 2020 heeft de notaris partijen een ontwerp akte van levering toegezonden.

2.5 Op 15 juli 2020 is eerst de leveringsakte tussen [V.] en klager gepasseerd en daarna de leveringsakte tussen [Vv.] en [V.]. Deze leveringsakten zijn vervolgens ingeschreven bij het Kadaster. Als eerste is de leveringsakte [Vv.] en [V.] ingeschreven en vervolgens is de leveringsakte [V.] en klager ingeschreven.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht van klager is gebaseerd in de eerste plaats op het verwijt dat, uitgaande van de chronologische volgorde van de onderliggende koopovereenkomsten, de notaris de leveringsakten omgekeerd heeft gepasseerd en klager daardoor ongewild financier is geworden van [V.] (klachtonderdeel 1). Daarnaast verwijt klager de notaris dat hij niet heeft meegewerkt aan de vervroeging van de levering (klachtonderdeel 2).

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 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 behoefte 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.

4.2 De kamer is van oordeel dat de notaris naar aanleiding van de voorliggende klacht geen tuchtrechtelijk verwijt te maken valt. Ter toelichting het volgende.

Klachtonderdeel 1)

4.2.1 Klager stelt dat hij de notaris geen toestemming heeft gegeven voor het omgekeerd passeren van de leveringsakten. Klager is hierdoor ongewild financier geworden van [V.] Die heeft met de door klager aan hen betaalde koopsom [Vv.] betaald.

4.2.2 De kamer constateert dat de notaris de akte van levering heeft gepasseerd ter uitvoering van de koopovereenkomst. Daarmee heeft klager gekregen wat hij is overeengekomen met verkopers, te weten de woning tegen de betaling van de koopsom, op de overeengekomen leveringsdatum. Klager stelt zich op het standpunt dat het omgekeerd passeren alleen met zijn toestemming kon. De kamer overweegt op dit punt dat er geen regel of wet is, die omgekeerd passeren verbiedt. Het stond de notaris op zich zelf beschouwd vrij zo te handelen zonder instemming van klager en de notaris treft hier derhalve geen verwijt.

De kamer weegt hierbij mee dat het hier niet gaat om een zogenaamde A-B-C-transactie, want er is hier niet één leveringsakte, maar er zijn er twee. Intussen was klager op grond van de koopovereenkomst wel verplicht de koopsom aan [V.] te betalen. Dat [V.] deze koopsom daarop heeft gebruikt om de eigen aankoop van de woning te financieren, staat hem vrij.

De omstandigheid tenslotte dat klager meent dat zijn leven is verwoest omdat als hij dit had geweten, hij niet had willen meewerken, is weliswaar triest, maar dit maakt niet dat het handelen van de notaris, waar het hier om gaat, tuchtrechtelijk verwijtbaar is.

Klachtonderdeel 2)

4.2.3 Klager verwijt de notaris dat hij niet heeft meegewerkt aan vervroegde levering van de woning. Volgens klager had de notaris dit kunnen en behoren te doen, want de

woning was leeg, de door klager betaalde koopsom stond op de kwaliteitsrekening en de notaris was op de hoogte van klagers wensen op dit punt.

4.2.4 De kamer stelt in dit verband voorop dat klager, als hij persé per 4 juni 2020 een woning had willen betrekken, een koopovereenkomst met die strekking had moeten afsluiten. De door klager gesloten koopovereenkomst van 25 mei 2020 voorziet echter in levering per 15 juli 2020. Deze koopovereenkomst bepaalt weliswaar dat eerdere of latere levering mogelijk is, echter dan moeten partijen dit volgens bedoelde overeenkomst nader overeenkomen. Van een dergelijke nadere overeenkomst tussen partijen is hier echter geen sprake geweest. De notaris valt daarom niet tuchtrechtelijk te verwijten dat hij niet aan de door klager gewenste vervroegde levering heeft meegewerkt.

4.3 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. G.J. Meijer, voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. H.R. Grievink, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 oktober 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.