

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 746460 / 24-5

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

**Beslissing van 11 juli 2024 in de klacht met nummer 746460 / 24-5 van:**

**[Klaagster],**

gevestigd te [vestigingsplaats],

raadsman: mr. F. Raven,

**hierna: klagster,**

tegen:

**[notaris],**

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

raadvrouw: mr. L.H. Rammeloo,

**hierna: de notaris.**

### **1. Ontstaan en verloop van de procedure**

1.1. Bij e-mail/brieven van 9 en 12 februari 2024 heeft klagster een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij e-mail/brief van 26 maart 2024 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Bij e-mail/brief van 23 mei 2024 heeft klagster een nadere productie (bijlage 30 behorend bij het klaagschrift) ingediend.

1.4. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 30 mei 2024 zijn de gemachtigde van klaagster en mr. P. Twaalfhoven aan de zijde van klaagster verschenen. Voorts is de notaris verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van overgelegde spreekantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

## 2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

2.1. Sinds 28 februari 2020 heeft klaagster een kerkgebouw met ondergrond, gelegen aan [adres] (hierna: het pand), in eigendom verkregen.

2.2. Bij e-mail van 21 juni 2023 heeft makelaar [naam] (hierna: de makelaar) aan [naam] (hierna: de koper) geschreven:

*“We zijn bezig met een omgevingsvergunning voor de wijziging van de bestemming van de kerk aan [adres]. (..)*

*Jij hebt de intentie om dit object vooruitlopend op de vergunning aan kopen.  
Uitgangspunten hierbij zijn:*

*Koper [naam] prive met zijn gezin*

*koopsom € 3.250.000,- kk*

*huidige bestemming kerk, toekomstige bestemming wonen/werken*

*intentie aankoop als woning, risico overdrachtsbelasting bij koper*

*10% storten bij notaris binnen 10 werkdagen na tekenen*

*koper wijst notaris binnen [vestigingsplaats] aan, model koopakte Amsterdam.*

*Geen voorbehouden bij tekenen koopakte*

*Verkooptransactie op basis ‘as is where is’*

*Verkoper geeft geen enkele garantie*

*Transport uiterlijk in de ochtend van 5 december 2023*

*Nadat de 10% gestort is kan koper de aanvraag eventueel aanpassen aan zijn wensen welke eerst door verkoper moeten worden goedgekeurd.”*

Dit e-mailbericht is door de makelaar op 27 juni 2023 doorgestuurd aan de notaris met de woorden *“Zie mijn bericht hieronder. Spreekt voor zich”*.

2.3. Bij e-mail van 30 juni 2023 heeft de notaris een eerste concept koopovereenkomst aan de koper toegestuurd en daarin onder meer vermeld:

*“Ha [naam] – (...). Ik stuur deze nu alleen naar jou ter beoordeling.*

*Verder zou ik de casus aan een fiscalist (gespecialiseerd in overdrachtsbelasting) willen voorleggen om na te gaan wat we dienen te doen om in de 2% sfeer te komen. Zal ik dat uitzetten?*

*Ik ga ook nog het bestemmingsplan beoordelen. Wil je ons nog de laatste correspondentie omtrent de woonvergunning sturen?”*

In de bijgevoegde concept koopovereenkomst is vermeld onder **5. Verklaringen van verkoper van publiekrechtelijke aard**

*“Verkoper verklaart:*

*a. Het is hem niet bekend dat het huidig gebruik van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen.”*

Voorts is in de concept koopovereenkomst vermeld onder **7. Ontbindende voorwaarden**

*“7.1 De koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat het Verkoper niet vrijstaat het Verkochte te leveren op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.”*

2.4. Bij e-mail van 3 juli 2023 heeft de koper aan de notaris geschreven: “(..)

*2. Ik zou graag willen vermelden dat koper – in goed overleg een aan de hand van het belastingadvies – bepaalde ingrepen mag doen om de kerk voor de overleveringsdatum het een woonkarakter te geven. Beter om daar nu duidelijk over te zijn dan dat ik dat op latere termijn als “gunst” moet vragen.(..)”*

2.5. Op 5 juli 2023 heeft (een medewerkster van) de notaris een tweede concept koopovereenkomst aan de koper gestuurd. In de begeleidende e-mail heeft zij onder meer geschreven: *“Hierbij zend ik de aangepaste versie van de koopovereenkomst en een compare versie tegen de vorige versie.*

*Wij hebben alvast gekeken of het bestemmingsplan de woonfunctie toelaat. Dat is het geval. Het adres [...] heeft op grond van het bestemmingsplan Westelijke binnenstad de bestemming Gemengd-1.*

*De voor ‘Gemengd – 1’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wonen (geen short stay). Het pand is tevens aangeduid als een Orde-1 pand (monument).*

*Klopt het dan reeds een woonvergunning is verleend? Het is mogelijk dat voor het realiseren van een woning in het pand naast een woonvergunning ook een vergunning op grond van de Huisvestingswet is vereist. Als deze vergunningen nog*

*niet zijn verleend adviseren wij om dit alsnog als ontbindende voorwaarden toe te voegen in de overeenkomst. Op die manier kan je de overeenkomst ontbinden indien de vereiste vergunningen niet worden verkregen.*

*Ik heb nu onder 5(a) toegevoegd dat Verkoper voor zijn rekening en risico zal zorgdragen voor alle vereiste vergunningen op basis waarvan wonen uiterlijk op de Leveringsdatum is toegestaan in het Verkochte". (..)*

*Als je akkoord bent met deze versie van de koopovereenkomst, kan de schone versie WORD versie worden gedeeld met de verkoper."*

2.6. Op 6 juli 2023 zijn de volgende e-mails tussen partijen - voor zover van belang - verzonden:

- 10:38 uur: (de medewerkster van) de notaris heeft een concept koopovereenkomst, getiteld 'CONCEPT D.D. 6 JULI 2023' aan de makelaar toegezonden, waarin is vermeld voor zover van belang: "Op verzoek van de heer [naam] zend ik u hierbij het eerste concept van de koopovereenkomst voor [het pand]. Kunt u dit concept met de verkoper delen?"

In deze concept koopovereenkomst is vermeld onder **5. Verklaringen van verkoper van publiekrechtelijke aard**

*"Verkoper verklaart:*

*(a) Het is hem niet bekend dat het huidige gebruik en het beoogde gebruik als woning van het Verkochte op publiek- en/of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan of dat gebouwd en/of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunningen. Verkoper zal voor zijn rekening en risico zorgdragen voor alle vereiste vergunningen op basis waarvan wonen uiterlijk op de Leveringsdatum is toegestaan in het Verkochte." (..)*

Voorts is in de concept koopovereenkomst vermeld onder **7. Ontbindende voorwaarden**

*"7.1: De Koop geschiedt onder de ontbindende voorwaarden, dat (i) het Verkoper niet vrijstaat het Verkochte te leveren op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de Leveringsakte omdat er een verplichting bestaat om het verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of dat (ii) Verkoper niet uiterlijk op de Leveringsdatum alle vereiste vergunningen op basis waarvan wonen is toegestaan in het Verkochte heeft verkregen en Koper aan de Notaris heeft verklaard dat hij wegens het niet verkrijgen van deze vergunningen, de Koop wil ontbinden."*

In de **Algemene Bepalingen** behorende bij de (concept)koopovereenkomst (bijlage 8 van het klaagschrift) is onder **Waarborg** in **artikel V** onder (3) en onder (5) vermeld: "(3) De notaris keert de waarborgsom aan Verkoper uit na het ondertekenen van de Leveringsakte op de wijze als hiervoor in artikel IV vermeld, dan wel indien Koper – na in gebreke te zijn gesteld op de in artikel VI omschreven wijze – gedurende het daar gemelde tijdvak in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet, (..)

*(5) Indien beide Partijen tekortschieten in de nakoming van hun verplichtingen of indien de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, houdt de Notaris – behoudens eensluidende betalingsopdracht van beide Partijen – de waarborgsom onder zich, totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist, aan wie hij de waarborgsom moet afdragen. (..)*

- 14:27 uur: de makelaar heeft per e-mail aan de medewerkster van de notaris geschreven: *“Dank voor het concept, de heer [naam] heeft expliciet*

*5 december genoemd in het gesprek en is voor hem een voorwaarde voor de overeenkomst, zie mijn bevestiging hieronder.”*

- 15:59 uur: de koper heeft per e-mail aan de notaris bericht: *“Ik heb net gebeld met [de makelaar]. Als hij verder niet terug komt op dat “woning besluit” thema dan kunnen we hem deze datumverandering ‘geven’.*

- 18:33 uur: de makelaar heeft per e-mail aan de notaris met een cc aan de koper ondermeer geschreven: *“(.) artikel 20 graag wijzigen:*

*Koper is bekend met de lopende aanvraag omgevingsvergunning voor wonen/werken, nadat de waarborgsom artikel 8 is ontvangen mag koper voor zijn rekening en risico wijzigingen aan het ingediende bouwplan aanbrengen (..)*

- 19:45 uur: de directeur van klagster heeft per e-mail aan de koper met een cc aan de notaris geschreven: *“Als we het maar goed opschrijven.”*

2.7. Bij e-mail van 7 juli (10:54 uur) heeft de makelaar aan de notaris geschreven: *“Ter aanvulling. Wil je toch opnemen dat aanpassingen voor gebruik als woning door koper voor de levering zijn toegestaan zolang ze maar niet in strijd zijn met wet en regelgeving.*

2.8. Naar aanleiding van bovenstaande e-mail heeft de notaris op 7 juli 2023 (13:38 uur) een aangepaste versie van de koopovereenkomst aan koper en klagster toegezonden. (*koopcontract [het pand]\_v6.docx*)

2.9. Bij e-mail van 7 juli 2023 (16:34 uur) heeft de makelaar de notaris en koper bericht: *: Wij zijn verder akkoord, graag in pdf een teken versie dan kunnen wij dit in DocuSign zetten”.*

2.10. Vervolgens hebben klagster en koper de koopovereenkomst per Docusign op 7 juli 2023 ondertekend.

2.11. Bij e-mail van 13 oktober 2023 heeft de koper aan klagster ondermeer geschreven: *“Ik wijs je op **artikel 5 sub (a)** van de koopovereenkomst van juli 2023 waarin is afgesproken (..). Hier staat zonneklaar dat de verkoper, jij dus, voor de vereiste vergunningen voor wonen moet zorgen, voor jouw rekening én risico. (..) In ieder geval is één cruciale vergunning er niet: de omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument, kort gezegd de rijksmonumentenvergunning. (..) De koop is gesloten onder de ontbindende voorwaarde van **artikel 7.1**, inhoudende dat jij op de leveringsdatum niet alle vereiste vergunningen hebt verkregen op basis*

*waarvan wonen is toegestaan (en ik vervolgens om die reden verklaar van de koop af te willen). Zoals het er nu naar uitziet zal de ontbindende voorwaarde straks in vervulling gaan. Je moet er dan serieus rekening mee houden dat ik deze ontbindende voorwaarde zal invoeren.”*

2.12. Bij e-mail van 16 oktober 2023 heeft de notaris aan klagster geschreven: *“Vanmiddag sprak ik koper en heb hem meegedeeld dat ik alle betrokken partijen (waaronder u en zijn advocaat de heer [naam]) zal mailen over onze lezing van artikel 7.1(a). Overigens is onze lezing van dat artikel gelijk aan hetgeen we al eerder over de telefoon bespraken.”*

2.13. Per interne e-mail van 17 oktober 2023 heeft de medewerkster aan de notaris meegedeeld dat een omgevingsvergunning volgens haar niet onder het begrip ‘vergunningen’ als bedoeld in artikel 7.1(ii) valt en dat de ontbindende voorwaarde daar niet op ziet.

2.14. Bij e-mail van 18 oktober 2023 heeft de notaris aan klagster en de koper ondermeer meegedeeld:

*“(..) Deze bepaling is in de koopovereenkomst opgenomen omdat de bedoeling van partijen was dat wonen in het verkochte op publiekrechtelijke gronden is toegestaan. Dit blijkt uit de eerste e-mail van de makelaar van verkoper (d.d. 21 juni 2023 4:08 uur – ‘huidige bestemming kerk, toekomstige bestemming wonen/werken’ en ‘intentie aankoop als woning’). Wij hebben voorafgaand aan het opstellen van de koopovereenkomst beoordeeld of het bestemmingsplan de woonfunctie toelaat, wat het geval is. Verder was het echter op basis van onze kennis en de aan ons verstrekte informatie onduidelijk of (mogelijk) een vergunning vereist was om in het verkochte te mogen wonen. Als door het ontbreken van een eventueel vereiste vergunning wonen niet zou zijn toegestaan in het verkochte, zou de koopovereenkomst door koper moeten kunnen worden ontbonden. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat koper slechts religieuze diensten zou mogen houden in het verkochte. Of een dergelijke vergunning vereist is, kunnen partijen laten toetsen door een bestuursrechtsspecialist.”*

2.15. Bij e-mail van 19 oktober 2023 heeft de raadsman van klagster aan de notaris geschreven: *“(..) Artikel 7.1 (ii) ziet volgens u niet op een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een rijksmonument. Daarover en over de lopende aanvraag omgevingsvergunning zijn afspraken gemaakt in artikel 20. (..)*

*Kunt u aan ons bevestigen dat het voorgaande juist is en dat het niet verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het rijksmonument geen grond is voor het invoeren van de ontbindende voorwaarde van artikel 7.1 (ii)?”*

2.16. Bij e-mail van 20 oktober 2023 heeft de notaris aan partijen geschreven: *“Wij hebben met artikel 7.1 (ii) beoogd dat koper de koop kan ontbinden indien blijkt dat wonen in het verkochte op publiekrechtelijke gronden niet is toegestaan. Daar hebben wij niet mee bedoeld dat er een omgevingsvergunning dient te zijn verstrekt.”*

2.17. Bij brief van 3 november 2023 heeft de gemachtigde van klagster de koper gesommeerd om binnen acht dagen per e-mail te bevestigen dat hij op 5 december 2023 zal meewerken aan de levering van het pand.

2.18. Bij brief van 22 november 2023 heeft de gemachtigde van klagster de notaris aansprakelijk gesteld voor alle schade en gesommeerd om binnen vijf dagen een kopie van het volledige notariële dossier toe te zenden.

2.19. Bij e-mail van 29 november 2023 heeft de notaris het notariële dossier aan klagster toegezonden.

2.20. Op 1 december 2023 heeft een bespreking plaatsgevonden op het kantoor van de notaris met (de gemachtigde van) klagster en de notaris.

Op diezelfde dag heeft de notaris aan de koper (met een cc aan ondermeer de gemachtigde van klagster en de makelaar) geschreven: *“Op 2 november jl. stuurde ons kantoor aan verkoper en koper alvast de concepten ten behoeve van de overdracht van de kerk gelegen aan [adres], (...) Daaropvolgend hebben zowel de advocaat van verkoper als de advocaat van koper over en weer brieven verstuurd waaruit blijkt dat – kort gezegd – verschillend wordt gedacht over de uitleg van de ontbindende voorwaarde als opgenomen in artikel 7.1.(ii) van de koopovereenkomst d.d. 7 juli 2023.*

*Naar aanleiding daarvan zal ik hierna, aan verkoper en koper en vanuit mijn onpartijdige rol als notaris, toelichten hoe die bepaling tot stand is gekomen.*

*Het verkochte is in feitelijke zin een kerk en verkoper heeft aan koper medegedeeld dat er gewoond kan worden. Bij het opstellen van de koopovereenkomst konden wij echter niet beoordelen of er op publiekrechtelijke gronden gewoond kan worden. Simpelweg omdat wij geen afdoende kennis hebben van het publiekrecht. (...) Derhalve hebben we aan een publiekrechtsspecialist ([naam]) de vraag voorgelegd of er gewoond kan worden in de kerk. [naam] heeft daarop op 3 juli 2023 als volgt geantwoord:*

*‘(...) In afwachting van de evt vergunning heb ik vast gekeken of het bestemmingsplan de woonfunctie toelaat.*

*Dat is het geval. (...)*

*Het is mogelijk dat voor het realiseren van een woning in het pand (ook) een vergunning op grond van de Huisvestingswet is vereist (...)*

*Uit haar mail maakten wij op dat er op grond van het bestemmingsplan gewoond kan worden, maar dat mogelijk een vergunning is vereist (zie het door ons onderstreepte gedeelte). Dat is de reden geweest waarom de ontbindende voorwaarde als zodanig is geredigeerd (...). Met deze ‘vergunningen’ is door ons niet bedoeld een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.*

*In een later stadium hebben we [naam] verzocht uitleg te geven over wat er wordt verstaan onder een ‘vergunning op grond van de Huisvestingswet’. Haar uitleg (...) was als volgt:*

*‘(...) Ik begrijp van jou dat het pand op dit moment geen woonruimte betreft, maar het een leegstaande kerk is. Dit betekent dat geen sprake is van onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van woonruimte als bedoeld in de*

*Huisvestingsverordening. Het betreft hier uitsluitend het toevoegen van woonruimte aan de woningvoorraad en daar geldt in [woonplaats] geen vergunningplicht voor.*

*Ik denk dus dat we gerust kunnen stellen dat er voor de bewoning van het pand in dit geval géén vergunning op grond van de Huisvestingsverordening vereist is. Nu het bestemmingsplan ook de woonfunctie bij recht toelaat, zie ik noch vanuit het bestemmingsplan, noch vanuit de Huisvestingsverordening een belemmering voor inschrijving in de Brp op het betreffende adres. Hiervoor is geen vergunning nodig. (..)*

*Tot zover onze toelichting over hetgeen ik als notaris bedoeld heb met de ontbindende voorwaarde in art. 7.1.(ii). (..)*

2.21. Bij e-mail van 4 december 2023 heeft de gemachtigde van de koper aan de notaris meegedeeld dat de koper niet zal meewerken aan de op 5 december 2023 geplande levering indien de vergunning voor wonen/werken dan niet is verleend en dat hij in dat geval een beroep zal doen op de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

2.22. Bij brief (per e-mail) van 5 december 2023 heeft de gemachtigde van de koper namens koper de ontbindende voorwaarde van artikel 7.1 (ii) van de koopovereenkomst ingeroepen vanwege het ontbreken van de vereiste vergunningen op basis waarvan wonen in de kerk is toegestaan. Tevens wordt verzocht de waarborgsom van € 325.000,-- terug te storten.

2.23. Bij e-mail van 5 december 2023 (17:06 uur) heeft de notaris gereageerd met een cc aan alle betrokkenen: “(..) Gezien het geschil tussen verkoper en koper zullen wij niet eerder tot restitutie van de waarborg overgaan dan:

- *na ontvangst van een eensluidende opdracht daartoe van zowel verkoper als koper; of*
- *totdat is beslist aan wie de waarborgsom moet worden afdragen op basis van een in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis.”*

2.24. Bij e-mail van 5 december 2023 (17:09 uur) heeft de notaris aan de gemachtigde van klaagster geschreven: “(..) Ik heb als onpartijdige notaris destijds geconstateerd dat deze bevestiging onvoldoende duidelijkheid bood voor de koper terzake van de door hem gewenste mogelijkheid om in de kerk te wonen. En dat, het zij herhaald, heeft geleid tot de navraag bij een specialist in het publieksrecht en het in het concept opnemen van de ontbindende voorwaarde terzake van de enkele mogelijkheid in publiekrechtelijke zin daar te mogen wonen.

*Voor de goede orde: ik heb vanmorgen uitgelegd dat ik, in mijn onpartijdige rol, een zorgplicht heb jegens de koper dat het door hem gekochte ook daadwerkelijk gebruikt kan worden op de door beide partijen beoogde wijze: wonen. Zou ik dat niet hebben gedaan dan zou ik, wanneer zou zijn gebleken dat in publiekrechtelijke zin wonen niet is toegestaan, tekort zijn geschoten jegens de koper.*

*Wij verkeerden in de veronderstelling dat zij onderling de ontbindende voorwaarde (en overige wezenlijke contractsbepalingen) hadden besproken en dit hadden uitonderhandeld in combinatie met een eerdere (door verkoper gewenste) leverdatum.*



*Mijn aldus bestaande perceptie dat de makelaar hiervan op de hoogte was en daarmee instemde heb ik vervolgens bevestigd gezien in het feit dat hij in zijn becommentariëring van de concept-koopovereenkomst d.d. 6 juli 2023 geen opmerking maakte of vragen stelde over art. 7.1.(ii), doch wel over andere contractsbepalingen.*

*Dit laat onverlet dat ik betreur dat ik dit aspect niet zelf met de makelaar (of verkoper) heb besproken in de fase waarin de concept-koopovereenkomst van 6 juli jl. werd opgesteld. Nogmaals benadruk ik dat ik steeds heb gehandeld vanuit mijn onpartijdige rol als notaris. Ik heb (de makelaar van) verkoper hier – uiteraard – niet buiten willen houden en ik vind het vervelend dat bij verkoper op dit punt een verkeerde indruk is gewekt. (..)”*

2.25. Bij e-mail van 8 december 2023 (10:51 uur) heeft de notaris aan de gemachtigde van klagster geschreven: *“Als onpartijdig notaris en op grond van art. V lid 5 van de Algemene Bepalingen dien ik de waarborgsom onder mij te houden. Het enkele feit dat ik beide partijen in mijn mail van 1 december jl. heb toegelicht hoe de bepaling van art. 7.1.(ii) tot stand is gekomen en hoe ik deze bedoeld heb, laat onverlet dat ik constateer dat verkoper en koper in geschil zijn over de uitleg van art. 7.1.(ii). Daarover kan ik mij, als onpartijdig notaris, niet uitlaten.(..)”*

2.26. Bij e-mail van 8 december 2023 (11:58 uur) heeft de gemachtigde van klagster de notaris geschreven:

*“U miskent dat u op grond van artikel V AB een zelfstandige verplichting heeft, een en ander zoals aangegeven in mijn e-mails. Die verplichting hebt u door medeondertekening van de Koopovereenkomst aanvaard en daarmee hebben Partijen dus ook ingestemd. Artikel V lid 5 AB kent geen uitzondering op uw gehoudenheid ex artikel V lid 3 AB de waarborgsom aan [klagster] uit te keren op grond van het enkele feit dat Partijen een geschil hebben. (..)”*

2.27. Bij e-mail van 12 december 2023 heeft de notaris geantwoord dat hij zijn standpunt handhaaft.

### **3. De klacht**

Klagster verwijt de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar te hebben gehandeld door - zakelijk weergegeven - :

1. een concept koopovereenkomst op te stellen, daarover uitsluitend de koper te adviseren en de eerste concepten van deze koopovereenkomst niet ook met klagster te delen;

2. de bepalingen 5a en 7.1(i) en (ii) in de concept koopovereenkomst op te nemen zonder zich te hebben vergewist van de wensen en bedoelingen van klagster, terwijl deze bepalingen onbegrijpelijk, althans zeer onduidelijk zijn, en terwijl de notaris wist op grond van de verkoopbevestiging van de makelaar dat klagster zonder voorbehouden verkocht. In de gegeven omstandigheden was de ‘Belehrungspflicht’

ruimer dan gebruikelijk en had de notaris nader bestuursrechtelijk advies moeten inwinnen;

3. geen uitvoering te geven aan de zelfstandige verplichting van de notaris om de waarborgsom aan klaagster uit te betalen.

#### **4. Het verweer**

4.1. De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

#### **5. De beoordeling**

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak 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 niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

##### *5.2. Klachtonderdeel 1*

Het eerste klachtonderdeel acht de kamer ongegrond in die zin dat het niet ongebruikelijk is om het eerste concept en/of de eerste concepten van een koopovereenkomst eerst af te stemmen met de partij die verantwoordelijk is voor de keuze van de notaris. In dit geval betrof dat de koper. Voor zover de klacht ziet op het enkel adviseren van de koper komt dit aspect bij klachtonderdeel 2 aan de orde.

##### *5.3. Klachtonderdeel 2*

De kamer acht het tweede klachtonderdeel gegrond en overweegt daartoe het navolgende.

Klaagster heeft pas op 6 juli 2023 (één dag voor ondertekening) een concept koopovereenkomst (via de makelaar) van de notaris ontvangen. Vóór deze datum is er geen schriftelijk of telefonisch contact tussen de notaris en klaagster geweest. De notaris heeft dit concept aan klaagster toegestuurd zonder in een begeleidend schrijven (of anderszins) een nadere toelichting te geven dat in de concept koopovereenkomst ten opzichte van het gebruikte model onder 5a een verklaring van de verkoper en onder 7.1 (ii) een ontbindende voorwaarde is toegevoegd. Dit had wel op de weg van de notaris gelegen, gezien de afspraken die tussen klaagster en koper waren gemaakt, vastgelegd in de e-mail van de makelaar aan de koper van 21 juni

2023, doorgestuurd aan de notaris op 27 juni 2023. In deze e-mail was vermeld: *“geen voorbehouden bij tekenen koopakte en verkoper geeft geen enkele garantie”*. Tegen die achtergrond is het de vraag of de toevoegingen in de koopovereenkomst onderdeel zijn van de destijds gemaakte afspraken en of dat partijen dat willen. Bovendien zijn de toevoegingen voor meerdere uitleg vatbaar en is het onvoldoende duidelijk op welke vergunningen nu precies wordt gedoeld met de woorden *‘alle vereiste vergunningen op basis waarvan wonen op de Leveringsdatum is toegestaan in het Verkochte’* en *‘alle vereiste vergunningen op basis waarvan wonen is toegestaan in het Verkochte’*.

5.4. De notaris heeft aangevoerd dat het voor rekening van klaagster moet komen dat zij deze toevoegingen over het hoofd heeft gezien, nu klaagster wel commentaar heeft gegeven op een aantal andere bepalingen in de concept koopovereenkomst, maar geen vragen heeft gesteld over genoemde verklaring en ontbindende voorwaarde. Het is op zijn minst slordig dat klaagster dit over het hoofd heeft gezien, maar dat ontslaat de notaris niet van zijn verantwoordelijkheid om – zeker zoals in het onderhavige geval waarbij het een zeer bijzondere transactie betrof en naast civielrechtelijke onderwerpen ook bijzondere publiekrechtelijke en fiscale vraagstukken speelden – klaagster erop te wijzen dat de bepalingen in 5a en 7.1 (ii) waren toegevoegd ten opzichte van het model. Deze toevoegingen volgden niet uit genoemde e-mail van 21 juni 2023 tussen partijen waarmee de notaris geïnformeerd was over de gemaakte afspraken, en zijn daar mogelijk strijdig mee. Ook het verweer dat de notaris normaliter bij het ondertekenen van de koopovereenkomst, wat tijdens een bijeenkomst op kantoor pleegt te gebeuren, met partijen de overeenkomst doorneemt, baat hem niet. De koopovereenkomst is in dit geval digitaal (via DocuSign) ondertekend zodat de notaris zich op een andere wijze had moeten vergewissen of de koopovereenkomst zoals door hem opgesteld de bedoeling van partijen weergeeft – zeker nu deze is opgesteld op basis van de e-mail van 21 juni 2023 met een korte opsomming van afspraken zodat per definitie een vertaalslag had plaatsgevonden. Tot slot merkt de kamer op dat zij begrip heeft voor de gekozen insteek van de notaris dat hij de consument/koper in dit geval wilde behoeden voor de situatie, zoals hij zelf zegt, dat een kerk werd gekocht om te wonen terwijl dat niet mogelijk was. De notaris had echter de gekozen aanpassingen moeten toelichten aan de klaagster, zelfs nu het een grote ervaren speler in de vastgoedwereld betreft.

#### 5.5. *Klachtonderdeel 3*

Klaagster en koper maken beiden aanspraak op de waarborgsom die de notaris onder zich houdt. Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris - door ondertekening van de koopovereenkomst - de inhoud daarvan heeft aanvaard en dat klaagster derhalve kan verlangen dat de notaris daaraan uitvoering geeft. Door dat zonder gegronde reden te weigeren, handelt de notaris in strijd met zijn ministerieplicht, aldus klaagster. Volgens klaagster rust op de notaris krachtens artikel V lid 3 van de Algemene Bepalingen een zelfstandige verplichting de waarborgsom aan klaagster uit te keren, omdat ook volgens de notaris de ontbindende voorwaarde niet kan worden ingeroepen wegens het ontbreken van een omgevingsvergunning.

Nu partijen een geschil hebben over (de uitleg van) de bepalingen van de koopovereenkomst en de notaris de waarborgsom voor klaagster en koper gezamenlijk houdt, valt de notaris geen tuchtrechtelijk verwijt te maken van het in afwachting van de uitkomst van dat geschil onder zich houden van de waarborgsom. De kamer acht dit klachtonderdeel daarom ongegrond.

5.6. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

#### *Maatregel*

5.7. De kamer acht het optreden van de notaris voor zover beschreven in klachtonderdeel 2 onzorgvuldig. Als gevolg van deze handelwijze is tussen klager en koper een juridisch geschil ontstaan dat had kunnen worden voorkomen indien de notaris duidelijker had gecommuniceerd over de aan de koopovereenkomst toegevoegde passages. De kamer neemt verder in aanmerking dat de notaris niet eerder tuchtrechtelijk is veroordeeld. De kamer acht daarom de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

#### *Vergoeding griffierecht aan klaagster*

5.8. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,- op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klaagster te vergoeden.

#### *Kostenveroordeling*

5.9. Nu de kamer de klacht gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67893) veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50,- forfaitaire vergoeding van kosten van klaagster;
- b. € 1.050,- kosten van door derde aan klaagster beroepsmatig verleende bijstand;
- c. € 2.000,- kosten van behandeling van de klacht door de kamer, wegingsfactor 1.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.10. De notaris dient de kosten van klaagster en het griffierecht van € 50,- binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te voldoen. Klaagster dient daartoe tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.11. De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

5.12. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

## **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart klachtonderdeel 2 gegrond;
- verklaart klachtonderdelen 1 en 3 ongegrond;
- legt de notaris een waarschuwing op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van de kosten van klaagster van € 50,- en het griffierecht van € 50,- op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.10 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van € 1.050,- kosten raadsman op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.10 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 2.000,- in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.11 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, M.L.S. Kalff, E.F. van Bolhuis, K.Th.J. van Duin, en O. Schlaman, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 11 juli 2024 door mr. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, in aanwezigheid van de secretaris.

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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).