

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 24-05, 24-06, 24-07 en 24-08

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

**Beslissing d.d. 18 september 2024** inzake de klacht onder nummer 24-05, 24-06, 24-07 en 24-08 van:

#### **[klager]**

hierna ook te noemen: klager,

tegen

#### **[A],**

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: notaris [A],

en

#### **[B]**

toegevoegd notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de toegevoegd notaris,

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 ook tezamen te noemen: de notarissen,

gemachtigde voor de notarissen: mr. M.J.G. Boender-Lamers, advocaat in Rotterdam.

## **1. Het procesverloop**

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 5 februari 2024.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notarissen, met bijlagen, ontvangen.

1.3 Op 30 juni 2024 heeft klager aanvullende stukken ingediend,

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 10 juli 2024. Daarbij waren aanwezig klager, en mrs. [A] en [C]. De toegevoegd notaris en kandidaat-notaris hebben op voorhand kenbaar gemaakt niet ter zitting te zullen verschijnen. De notarissen werden allen bijgestaan door mr. Boender-Lamers. Van het verhandelde zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. Klager heeft een pleitnotie overgelegd.

## **2. De feiten**

2.1 Op 26 mei 2019 is [E] (hierna te noemen: erflater) overleden.

2.2 Uit een verklaring van erfrecht van 26 augustus 2019, verleden voor een waarnemer van mr. [F] destijds notaris te [vestigingsplaats], blijkt dat erflater op 10 oktober 2007 een testament heeft gemaakt. In dit testament heeft erflater geen erfgenamen benoemd, zodat zijn nalatenschap vererft volgens de wet.

2.3 Erflater heeft volgens het versterferfrecht als erfgenamen achtergelaten zijn moeder en zijn zes broers en zussen, waaronder klager (allen tezamen: de erven).

2.4 Klager is benoemd tot boedelgevolmachtigde in de nalatenschap van erflater.

2.5 De erven hebben tegen woningcorporatie Stichting Havensteder geprocedeerd over de teruglevering van – kort gezegd – het appartement aan de [adres] (hierna: het appartement). Het appartement was in 2001 door Havensteder verkocht aan erflater. Er gold een terugkoopplicht van Havensteder met bijbehorende aanbiedingsplicht van erflater.

2.6 Bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis van 10 maart 2021 (hierna: het vonnis) heeft de rechtbank Rotterdam de erven veroordeeld mee te werken aan de teruglevering van het appartement voor een koopprijs van € 154.945,64 ten overstaan van een van de notarissen. Indien de erven niet zouden meewerken, zou het vonnis in de plaats treden van de medewerking.

2.7 Voor iedere dag dat de erven niet zouden meewerken aan de levering zijn zij veroordeeld tot het betalen van een boete van 3 promille per dag te rekenen over de koopsom van het appartement vanaf veertien dagen na dagtekening van het vonnis.

2.8 In een brief van 12 maart 2021 van klager aan mr. O.G. Tacoma (advocaat van Havensteder) staat het volgende:

*“...bericht ik u dat de erven binnen 14 dagen na dagtekening van het vonnis vrijwillig zullen meewerken aan de juridische levering van de [adres] tegen betaling van de in overweging 5.1 van dat vonnis genoemde koopsom”.*

2.9 De toegevoegd notaris was betrokken bij de voorbereiding van de akte van levering van het appartement door de erven aan Havensteder.

2.10 Klager heeft een schriftelijke volmacht verleend voor het passeren van de akte van levering.

2.11 De akte van levering is op 26 maart 2021 gepasseerd door notaris [A].

2.12 Op 29 oktober 2021 heeft Havensteder het appartement geleverd aan mevrouw [H] (hierna: de koper). De kandidaat-notaris heeft de akte gepasseerd als waarnemer van notaris [C].

### **3. De klacht**

3.1 De erven hebben hoger beroep ingesteld tegen het vonnis. Het Gerechtshof Den Haag heeft bij arrest van 3 januari 2023 het door de rechtbank in conventie gewezen vonnis vernietigd, omdat – kort gezegd – de door Havensteder gevorderde levering van het appartement ten onrechte was toegewezen, aangezien een rechtsgeldige titel voor die levering ontbrak.

3.2 Tussen het notariskantoor en Havensteder bestaat een jarenlange zakelijke band. Klager verwijt de (kandidaat-)notarissen en de toegevoegd notaris partijdig handelen.

3.3 Klager ligt de klacht als volgt toe:

- Onafhankelijkheid

Voorafgaand aan het passeren heeft het notariskantoor getracht om de overdracht van het appartement te baseren op een overeenkomst van koop en verkoop. In het vonnis was echter bepaald dat daar geen sprake van was. Toch berichtte de toegevoegd notaris klager op 22 maart 2021 dat de titel voor de levering koop was. Vervolgens verzocht klager diezelfde dag nogmaals de titel van de levering in overeenstemming met het vonnis aan te passen. Vervolgens kreeg klager van de toegevoegd notaris het bericht dat er met Havensteder overlegd werd over de inhoud van de akte. Op 25 maart 2021 ontving klager het gewijzigde concept. Op hoofdlijnen kon hij akkoord gaan. De garantiebepaling in artikel 8 van het concept wenste klager aangevuld te zien met het volgende:

*“Wel hebben de erfgenamen Havensteder er uitdrukkelijk op geattendeerd dat tegen het voormelde vonnis van de Rechtbank Rotterdam, de dato tien maart tweeduizend ééneëntwintig gedurende drie maanden hoger beroep open staat op het gerechtshof en dat de erfgenamen zich ter zake alle rechten en wesen hebben voorbehouden.”*

Havensteder gaf vervolgens aan dat zij zou overgaan tot betekening van het vonnis als deze aanvulling in de akte zou worden opgenomen. Klager verwijt de notaris dat

hij niet heeft voorkomen de schijn te wekken dat hij door Havensteder en advocaat Tacoma is beïnvloed.

- Onpartijdigheid

De notaris heeft partijdig gehandeld door de belangen van Havensteder te laten prevaleren boven de belangen van de erven, maar ook boven de belangen van een opvolgende koper van het appartement. Het had de notaris duidelijk moeten zijn dat Havensteder de toevoeging aan de garantie bepaling niet wenste, omdat dit de doorverkoop van het appartement aan een derde zou bemoeilijken. De notaris had Havensteder er op moeten wijzen dat de toevoeging terecht was, niet alleen om de verkeerde indruk te vermijden dat klager zich definitief bij het vonnis had neergelegd, maar ook om daarmee de mogelijk optredende rechtsonzekerheid met betrekking tot het appartement te voorkomen. Om betekening van het vonnis te voorkomen stond klager met zijn rug tegen de muur. Als juridisch zwakkere partij had de notaris hem moeten beschermen. Verder heeft de notaris nagelaten om klager erop te wijzen dat hij zowel het vonnis als het hoger beroep op grond van artikel 3:17 onder e van het Burgerlijk Wetboek zelf in de openbare registers had kunnen inschrijven.

- Voorzichtigheid

De notaris heeft nagelaten bij partijen te informeren of er hoger beroep was ingesteld tegen het vonnis. Vervolgens heeft de notaris nagelaten om de koper te informeren dat er hoger beroep was ingesteld. Uit een verklaring van zowel de advocaat van Havensteder als van de advocaat van de koper volgt dat de koper zich op haar goede trouw heeft beroepen, omdat zij niet op de hoogte was van het ingestelde hoger beroep en zij daarom geen twijfel behoefde te hebben over de rechtsgeldigheid van de levering van het appartement.

- Zorgvuldigheid

Hoewel de notaris op de hoogte was van alle feiten en omstandigheden terzake van de akte van levering gepasseerd op 26 maart 2021 is de kandidaat-notaris overgegaan tot het passeren van de akte op 29 oktober 2021 zonder navraag te doen. De belangen van klager zijn daardoor genegeerd.

3.4 Ter zitting heeft klager de klacht tegen notaris [C] ingetrokken. Voor een ambtshalve voortzetting van behandeling van de klacht is naar het oordeel van de Kamer geen grond.

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

4.1 De notarissen hebben aangevoerd dat klager geen belang heeft bij de levering op 29 oktober 2021, omdat de erven zich tijdens de procedure niet op het standpunt hebben gesteld dat zij het appartement wilden behouden voor eigen bewoning. Er was alleen discussie over de koopprijs. Dat het Hof heeft geoordeeld dat de titel voor de teruglevering ontbrak, maakt de situatie niet ineens anders. De notarissen hebben verder gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

#### **5. De beoordeling van de ontvankelijkheid**

5.1 Voordat de Kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toekomt, moet worden beoordeeld of klager in de klacht betreft de akte van levering van 29 oktober 2021 als belanghebbende kan worden aangemerkt.

5.2 Op grond van artikel 99 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) kan een ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip 'enig redelijk belang' moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

*“(...) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep. (...)”* (Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27).

5.3 Uit het voorgaande volgt dat de indiening van een klacht hetzij direct, hetzij indirect of afgeleid, verband dient te houden met het *eigen* belang van degene die de klacht indient.

5.4 Hoewel klager geen partij was bij de akte van levering waarbij het appartement wordt geleverd aan koper [H], was het appartement wel onderdeel van een (lopende) procedure die de erven hadden aangespannen en werd het appartement verder overgedragen aan een volgende koper. Deze omstandigheden maken dat klager een redelijk belang heeft bij het indienen van een klacht die ziet op het handelen en/of nalaten van de kandidaat-notaris in verband met de levering op 29 oktober 2021.

5.5 Nu klager ontvankelijk is in zijn klacht, komt de Kamer toe aan een inhoudelijke beoordeling van de klachten tegen notaris [A], de toegevoegd notaris en de kandidaat-notaris.

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

6.1 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 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 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.

### *“Huisnotaris”*

6.2 Ten aanzien van het klachtonderdeel over onafhankelijkheid en onpartijdigheid als 'huisnotaris' van Havensteder overweegt de Kamer als volgt. Niet betwist is dat het notariskantoor vaker aktes passeerde voor Havensteder of met Havensteder als partij.

De enkele omstandigheid dat een notariskantoor meer dan eens of met regelmaat aktes passeert voor eenzelfde opdrachtgever of eenzelfde partij, maakt echter niet dat de notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris daarom niet langer onpartijdig of onafhankelijk is. Hij of zij blijft immers gebonden aan de plichten die het notarisambt met zich brengt. Het maakt een notaris evenmin een partij-notaris – in de zin dat hij een van partijen als adviseur bijstaat. Concrete omstandigheden aangaande de relatie tussen het notariskantoor en Havensteder die tot een ander oordeel over onpartijdigheid of onafhankelijkheid moeten leiden, zijn gesteld noch gebleken.

#### *De toegevoegd notaris*

6.3 De toegevoegd notaris heeft in aanloop naar het passeren van de akte opmerkingen van klager over de concept-akte verwerkt, voor zover ook Havensteder daarmee akkoord was. Met het verzoek van klager om de garantiebepaling (artikel 8) aan te vullen ging Havensteder niet akkoord. Aan klager werd meegedeeld dat hij zelf contact op moest nemen met Havensteder als hij zich niet kon vinden in de weigering.

6.4 Het stond de toegevoegd notaris niet vrij intussen de gewenste aanpassing door te voeren in de akte. Over de inhoud daarvan moeten immers beide partijen het eens zijn. Het niet opnemen in de akte van een niet overeengekomen bepaling, die onderwerp van discussie is, maakt niet dat sprake is van afhankelijkheid of partijdigheid. Het is evenmin onzorgvuldig.

6.5 Gelet op de getekende volmacht mocht de toegevoegd notaris ervan uitgaan dat tussen partijen overeenstemming was bereikt. Dat klager, zoals hij ter zitting verklaarde, geen contact opnam met Havensteder, omdat hij met zijn rug tegen de muur stond en voor de erven bij niet-medewerking een boete van drie promille van de koopsom per dag dreigde, maakt die volmacht niet ongeldig. De klacht tegen de toegevoegd notaris is ongegrond.

#### *Notaris [A]*

6.6 De Kamer is gezien het voorgaande van oordeel dat de klacht voor zover tegen notaris [A] gericht eveneens ongegrond is. Notaris [A] mocht, gezien de volmacht, de akte van levering – wat er ook zij van de gekozen titel - passeren. Ook uit de akte blijkt niet van enige vorm van partijdigheid of onzorgvuldig handelen van notaris [A].

#### *De kandidaat-notaris*

6.7 Wat betreft de kandidaat-notaris het volgende. Voor de levering van 29 oktober 2021 gold dat de *aankomstitel* was gebaseerd op een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis. Verder bleek uit de betreffende akte dat de erven bij volmacht en dus vrijwillig hadden meegewerkt aan die levering van het appartement. De zorgvuldigheid die een notaris heeft te betrachten gaat in beginsel niet zo ver dat ook de geldigheid van een aankomstitel – of daaraan voorafgaande aankomstitels – zelf moet worden onderzocht; die is door een ambtgenoot vastgelegd in de voorgaande akte van levering. Van evidente onjuistheden in die akte, die tot nader onderzoek aanleiding moesten geven, is in dit geval niet gebleken. De omstandigheid dat een procedure is gevoerd en de hoger beroepstermijn nog niet is verstreken, is geen grond te twijfelen aan de juistheid van de akte. Dat uit een later arrest blijkt dat de

aankomsttitel gemankeerd was, maakt niet dat de kandidaat-notaris (dus) nader onderzoek had moeten doen.

6.8 Zelfs als op het moment van passeren hoger beroep zou zijn ingesteld, dan nog is dat voor een notaris onvoldoende reden om ministerie te weigeren. Een zelfstandig oordeel over de geldigheid van een uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis – dat in dit geval niet eens de basis was van de te passeren akte, maar in de voorgaande akte is gekozen als aankomsttitel – zou het wettelijk systeem van die uitvoerbaarverklaringen op onaanvaardbare wijze doorkruisen. Dat het gebruik van een dergelijk vonnis voor de partij die het gebruikt risico's met zich brengt, doet aan de geldigheid ervan niet af.

6.9 Door de akte van levering van 29 oktober 2021 te passeren heeft zij niet onzorgvuldig of anderszins klachtwaardig gehandeld. Voor zover de klacht de kandidaat-notaris betreft is deze ongegrond.

## **BESLISSING**

De Kamer voor het notariaat:

- constateert dat de klacht tegen notaris [C] is ingetrokken;
- verklaart de klacht tegen toegevoegd notaris [B] ongegrond;
- verklaart de klacht tegen notaris [A] ongegrond;
- verklaart de klacht tegen kandidaat-notaris [D] ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, S.H. Poiesz en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, en in het openbaar uitgesproken op 18 september 2024.

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.