

RN 2025/74

Overdracht aandelen. Wijzigen voorkeursrecht. Heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld bij de overdracht van aandelen en een wijziging voorkeursrecht?

Kamer voor het Notariaat Den Haag 09-07-2025, ECLI:NL:TNORDHA:2025:17

Instantie	Kamer voor het Notariaat Den Haag
Datum	9 juli 2025
Magistraten	Mrs. J.F. Koekebakker, R.R. Roukema, M. Zwankhuizen
Zaaknummer	24-44 24-54
JCDI	JCDI:BSD34265:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Juridische beroepen / Tuchtrecht Ondernemingsrecht / Rechtspersonenrecht
Brondocumenten	ECLI:NL:TNORDHA:2025:17, Uitspraak, Kamer voor het Notariaat Den Haag, 09-07-2025
Wetingang	Art. 17, 93, 99 lid 21 Wna

Essentie

Overdracht aandelen. Wijzigen voorkeursrecht. Onderhandse volmachten.

Heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld bij de overdracht van aandelen en een wijziging voorkeursrecht?

Samenvatting

Klaagster in enig aandeelhouder van vennootschap [A] en heeft achteraf vernomen dat de door haar gehouden aandelen in vennootschap [G] en vennootschap [F] aan vennootschap [B] zijn geleverd door twee akten van levering, die door de notaris zijn gepasseerd. Vennootschap [A] was hiervan niet op de hoogte. Verder wordt de notaris verweten dat er, zonder dat klaagster daarvan in kennis is gesteld, een nieuwe gewijzigde koopoptie tot stand is gekomen, waarin ten aanzien van het kantoorpand (eigendom van klaagster) is bepaald dat klaagster aan haar vader en moeder een voorkeursrecht c.q. koopoptie verleent met betrekking tot het pand, waarin is bepaald: "Op de koopprijs wordt in mindering gebracht het totaalbedrag van de kosten die partij 2 (vader en/of moeder, toevoeging Kamer) heeft gemaakt ter zake van de aankoop en verbetering van het registergoed." Deze bepaling leidt er toe dat klaagster het kantoorpand voor nul euro moet overdragen aan haar moeder.

KvN: De notaris heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij op de door hem gestelde data de volmachten en de concept leveringsakten heeft toegestuurd en dat hij aan klaagster de gewijzigde concept overeenkomst voorkeursrecht en koopoptie heeft gestuurd. Derhalve kan niet worden vastgesteld dat klaagsters in augustus 2021 de stukken hebben ontvangen en vanaf die datum op de hoogte waren van het handelen van de notaris. Vast staat dat de notaris de door klaagster ondertekende volmachten ontving toen vader die meebracht naar het notariskantoor. De notaris heeft daaruit de conclusie getrokken dat klaagster namens [A] akkoord was met

de inhoud van de leveringsakten. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris uit de enkele ontvangst van de getekende volmachten - zonder eerder enig contact met klaagster - niet deze verstrekkende conclusie kunnen trekken. De notaris had in contact moeten treden met klaagster als bestuurder van [A] om te verifiëren of zij inderdaad akkoord ging met de inhoud van de akten en de gevolgen daarvan voor [A]. Dit geldt te meer nu de notaris de ondertekende volmachten niet van [klaagster] zelf ontving, maar van vader die partij was bij de akten. De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld. De klachten zijn gegrond.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Amsterdam 12 januari 2006,
ECLI:NL:GHAMS:2006:AU9664, RN 2006, 19;
- KvN Amsterdam 24 april 2025,
ECLI:NL:TNORAMS:2025:6, RN 2025, 51.

Wenk

Deze zaak laat zien dat een notaris risico's neemt, indien aktes worden gepasseerd op basis van (onderhandse) volmachten, zonder dat de notaris zelf contact zoekt met de volmachtgever (in dit geval volmachtgeefster). Zeker in de in deze wenk besproken zaak was daar wel aanleiding toe, gelet op de door de klaagster naar voren gebrachte feiten: "(...) Ook de aanbiedingsprijs roept vragen op. Van de notaris had verwacht mogen worden dat hij enig onderzoek had gedaan naar de reële waarde van de aandelen. Betreffende [G] was de aanbiedingsprijs € 0,01 per aandeel en bij [F] € 1,00 per aandeel. Uit de akte van levering blijkt dat de door [A] gehouden aandelen in [G] zijn geleverd voor € 24,50. [B] zou de koopprijs rechtstreeks aan [A] hebben voldaan, maar zij heeft niets ontvangen. (...) De door [A] gehouden 5% van de aandelen [F] zijn voor een bedrag van € 5,00 geleverd. Ook deze koopprijs is niet door haar ontvangen. (...) Verder was de notaris op 27 augustus 2021 in het bezit gesteld van een door zijn kantoor opgestelde overeenkomst, waarin [klaagster] een voor haar zeer ongunstige koopoptie op het onroerend goed in [plaatsnaam] zou hebben verleend aan vader, betreffende terugkoop voor de oorspronkelijke koopprijs van tien jaar eerder onder aftrek van de gemaakte kosten voor verbetering van het onroerend goed. Bij de notaris hadden toen alarmbellen moeten afgaan." Daar lijkt inderdaad wel wat voor te zeggen. De notaris passeerde echter, zonder bij klaagster haar wil te verifiëren, de betreffende stukken en deed dat op basis van onderhandse volmachten, die de notaris - nota bene - werden aangereikt door de vader van klaagster, die partij (en dus rechtstreeks belanghebbende) was bij de akte(s). Of er ook een identiteitsbewijs bij zat, laat de uitspraak niet zien. De Kamer acht de handelwijze van de notaris onzorgvuldig en dat is begrijpelijk.

De besproken zaak vertoont gelijkenissen met een recente beslissing van de Kamer voor het Notariaat te Amsterdam ('Zie ook'). In die zaak passeerde de notaris op basis van een niet gecontroleerde onderhandse volmacht in combinatie met een kopie paspoort. De Kamer achtte dat onzorgvuldig en verwees daarvoor mede naar een uitspraak van de Notariskamer uit 2006, waarin het Hof oordeelde ('Zie ook'): "Artikel 39 lid 1 van de Wet op het notarisambt, hierna te noemen: de Wna, schrijft voor hoe de notaris de identiteit van comparanten bij een akte dient vast te stellen. Een voorschrift met betrekking tot de vaststelling van de identiteit van partijen die niet zelf bij de akte compareren geeft de wet echter niet. Het is echter een goed gebruik binnen het notariaat om, indien de notaris niet-verschijnende partijen niet zelf kent, hun handtekeningen op een door hen af te geven volmacht door een collega ter verificatie te doen legaliseren bij welke gelegenheid zij zich uiteraard voor die notaris zullen dienen te legitimeren. Bij een voor de notaris onbekende partij, zoals verkopers in het onderhavige geval, voldoet verificatie van de handtekeningen op de volmacht aan de hand van een kopie van het paspoort niet, omdat de notaris niet in de gelegenheid is geweest de identiteit en de handtekeningen van de verkopers aan de hand van het origineel te verifiëren. (...) Nu aan dit oordeel geen wets- of beroepsregel ten grondslag ligt heeft een notaris echter een zekere beleidsvrijheid om in een bepaald geval met verificatie

aan de hand van een kopie van een identiteitsbewijs genoeg te nemen indien hij meent dat zulks onder de omstandigheden verantwoord is; hij doet dit echter wel op eigen risico (...). De les die uit deze zaken is te trekken is dat een gelegaliseerde volmacht meestal onontbeerlijk zal zijn om brokken te voorkomen voor een notaris.

Partij(en)

Beslissing inzake de klacht van

1. [Vennootschap A],
2. [Klaagster],

hierna gezamenlijk te noemen: klaagsters, gemachtigde: mr. A.C. van der Bent, advocaat te Rotterdam, tegen

[Notaris], thans oud-notaris, hierna ook te noemen: de notaris, gemachtigde: mr. P.J. de Jong Schouwenburg, advocaat te Amsterdam.

Uitspraak

Kamer voor het Notariaat Den Haag:

1. Het procesverloop

1.1

De kamer heeft kennisgenomen van de klacht (24-44), met bijlagen, ingekomen op 23 augustus 2024.

1.2

De kamer heeft een verweerschrift (24-44), met bijlagen, van de notaris ontvangen.

1.3

De kamer heeft kennisgenomen van de klacht (24-54), met bijlagen, ingekomen op 25 oktober 2024.

1.4

De notaris heeft een verweerschrift (24-54), met bijlagen, van de notaris ontvangen.

1.5

Klaagsters hebben op 31 mei 2025 aanvullende stukken ingediend.

1.6

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 juni 2025. Daarbij waren aanwezig [klaagster] voor zichzelf en namens de vennootschap, beiden bijgestaan door mr. A.C. van der Bent, en de notaris bijgestaan

door mr. P.J. de Jong Schouwenburg. Van de mondelinge behandeling zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. Beide partijen hebben pleitnotities overgelegd.

2. De feiten

2.1

[Vennootschap A] (hierna: [A]) is opgericht op 29 juni 2018 als persoonlijke houdstermaatschappij (mondzorg) van [klaagster] (hierna: [klaagster]). [Klaagster] is enig aandeelhouder en enig bestuurder van [A].

2.2

De vader van [klaagster] (hierna: vader) was enig aandeelhouder van [vennootschap B]. (hierna: [B]). Vader was getrouwd met mevrouw [C], de moeder van klaagster (hierna: moeder).

2.3

De broer van [klaagster], [D] (hierna: broer), was enig aandeelhouder en bestuurder van [vennootschap E] (hierna: [E]).

2.4

Tot 27 augustus 2021 waren [B], [E] en [A] gezamenlijk aandeelhouders en bestuurders van [vennootschap F] (hierna: [F]) en [vennootschap G] (hierna: [G]). [G] is enig aandeelhouder van [vennootschap H] en [vennootschap I]. Het belang van [A] in [G] bedroeg destijds 24,50% (2450 aandelen) en het belang in [F] bedroeg destijds 5% (5 aandelen). Vanaf 27 augustus 2021 is [B] enig aandeelhouder en bestuurder van [F] en [G].

2.5

[Klaagster] was in privé eigenaar van een kantoorpand in [plaats] (hierna te noemen: het pand), waarin een van de mondzorgpraktijken was gevestigd.

2.6

Op 1 augustus 2022 is vader overleden.

2.7

Per brief van 1 november 2022 heeft moeder jegens [klaagster] de in haar visie tussen partijen overeengekomen koopoptie ingeroepen. Ter onderbouwing heeft moeder gesteld dat ten aanzien van het pand op 9 oktober 2015 door [klaagster] en vader en moeder een overeenkomst is gesloten waarin is bepaald dat [klaagster] aan vader en moeder een voorkeursrecht c.q. koopoptie verleent met betrekking tot het pand. De koopprijs van het pand zou in beginsel € 585.000,00 bedragen. Volgens moeder hebben [klaagster], vader en zij op 27 augustus 2021 een gewijzigde overeenkomst gesloten waarin is bepaald dat [klaagster] aan vader en moeder een voorkeursrecht c.q. koopoptie verleent met betrekking tot het pand, maar waarin in afwijking van de in 2015 gesloten overeenkomst in artikel 3.b het volgende is opgenomen:

‘Op de koopprijs wordt in mindering gebracht het totaalbedrag van de kosten die partij 2 (vader en/of moeder, toevoeging kamer) heeft gemaakt ter zake van de aankoop en verbetering van het registergoed.’

Moeder is van mening dat de tekst van de koopoptie ertoe leidt dat [klaagster] gehouden is het pand voor nul euro aan moeder over te dragen, indien moeder kan aantonen dat zij of vader kosten ter zake aankoop en verbetering hebben gemaakt die minimaal gelijk zijn aan de koopprijs die [klaagster] destijds betaald heeft

(€ 585.000,00).

2.8

In kort geding van 24 januari 2023 heeft de voorzieningenrechter in de rechtbank Oost-Brabant [klaagster] veroordeeld tot medewerking aan de levering van het pand tegen betaling van € 585.000,00. Indien [klaagster] niet meewerkt treedt het vonnis in de plaats van de voor het opmaken van de notariële leveringsakte vereiste wilsverklaring, medewerking en handtekening van [klaagster]. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

2.9

[Klaagster] heeft bij dagvaarding van 9 februari 2023 hoger beroep ingesteld.

2.10

Op 17 februari 2023 is het pand aan moeder geleverd door inschrijving van het kortgedingvonnis en de leveringsakte in de openbare registers tegen betaling van € 585.000,00 kosten koper. Een bedrag van € 373.359,82 is in depot gesteld bij notaris mr. [J].

2.11

Bij vonnis van 6 maart 2024 heeft de rechtbank Oost-Brabant voor recht verklaard dat de koopprijs voor het bedrijfspand nihil bedraagt. De rechtbank heeft verder bepaald dat het in depot gehouden bedrag van € 373.359,82 aan moeder kan worden uitgekeerd. [Klaagster] heeft hoger beroep ingesteld.

3. Klacht 24-44

3.1

[A] heeft achteraf vernomen dat de door haar gehouden aandelen in zowel [G] als in [F] op 27 augustus 2021 aan [B] zijn geleverd door twee akten van levering die door de notaris zijn gepasseerd. [A] was hiervan niet op de hoogte.

3.2

In november 2022 heeft [klaagster] de notaris om stukken verzocht die ten grondslag lagen aan de leveringen van de aandelen. Zij ontving een viertal notulen van 1 juni 2021 van algemene aandeelhoudersvergaderingen van [G] en [F] (twee notulen per vennootschap). Bij deze vergaderingen zou [klaagster], als vertegenwoordiger van [A], naar verluidt aanwezig zijn geweest. Verder ontving [klaagster] een volmacht die zij namens [A] zou hebben afgegeven voor de levering van de aandelen [G] aan [B] en een volmacht voor de levering van aandelen [F] aan [B], beide getekend op 20 augustus 2021.

3.3

[A] was niet vertegenwoordigd bij voornoemde aandeelhoudersvergaderingen en dus niet aanwezig. De handtekeningen onder de notulen zijn niet van [klaagster]. Zij heeft ook nooit volmachten en (concept)akten van levering ontvangen. Verder blijkt niet uit de notulen dat er koopovereenkomsten tot stand waren gekomen.

3.4

[A] verwijt de notaris dat hij nooit had mogen overgaan tot het passeren van de akten van levering. De notaris

had moeten wachten tot hij persoonlijke toestemming van ([klaagster] als de bestuurder van) [A] had ontvangen. De notaris heeft verzuimd om zekerheid te verkrijgen over de echtheid van de handtekeningen van [klaagster] namens [A].

3.5

Opvallend is dat er vier heel kortdurende aandeelhoudersvergaderingen (twee per vennootschap) hebben plaatsgevonden op dezelfde dag. De dubbele notulen doen vermoeden dat de vergaderingen in werkelijkheid nooit hebben plaatsgevonden. Ook de aanbiedingsprijs roept vragen op. Van de notaris had verwacht mogen worden dat hij enig onderzoek had gedaan naar de reële waarde van de aandelen. Betreffende [G] was de aanbiedingsprijs € 0,01 per aandeel en bij [F] € 1,00 per aandeel. Uit de akte van levering blijkt dat de door [A] gehouden aandelen in [G] zijn geleverd voor € 24,50. [B] zou de koopprijs rechtstreeks aan [A] hebben voldaan, maar zij heeft niets ontvangen.

De door [A] gehouden 5% van de aandelen [F] zijn voor een bedrag van € 5,00 geleverd. Ook deze koopprijs is niet door haar ontvangen.

3.6

Verder was de notaris op 27 augustus 2021 in het bezit gesteld van een door zijn kantoor opgestelde overeenkomst, waarin [klaagster] een voor haar zeer ongunstige koopoptie op het onroerend goed in [plaatsnaam] zou hebben verleend aan vader, betreffende terugkoop voor de oorspronkelijke koopprijs van tien jaar eerder onder aftrek van de gemaakte kosten voor verbetering van het onroerend goed. Bij de notaris hadden toen alarmbellen moeten afgaan.

3.7

Daarnaast valt geen enkele zinnige reden aan te wijzen waarom de notaris niet de concepten van de leveringsakten en de volmachten aan [klaagster] persoonlijk als enig bestuurder van [A] heeft toegezonden om daarop haar persoonlijke goedkeuring te krijgen. Door niet eerst concepten toe te sturen aan [klaagster] heeft de notaris gehandeld in strijd met de vereiste zorgvuldigheid.

3.8

De notaris heeft door het passeren van de akten de belangen van [A] in ernstige mate geschaad.

4. Klacht 24-54

4.1

[Klaagster] verwijt de notaris dat er op 27 augustus 2021 zonder dat zij daarvan in kennis is gesteld een nieuwe gewijzigde koopoptie tot stand is gekomen waarin ten aanzien van het kantoorpand is bepaald dat [klaagster] aan vader en moeder een voorkeursrecht c.q. koopoptie verleent met betrekking tot het pand, maar waarin in afwijking van de in 2015 gesloten overeenkomst (waarvan [klaagster] ook niet wist maar waar wel haar handtekening onder staat) het volgende is opgenomen:

‘Op de koopprijs wordt in mindering gebracht het totaalbedrag van de kosten die partij 2 (vader en/of moeder, toevoeging kamer) heeft gemaakt ter zake van de aankoop en verbetering van het registergoed.’

4.2

Door deze gewijzigde koopoptie is [klaagster] ernstig benadeeld. De notaris heeft nagelaten [klaagster] te informeren over de nadelige gevolgen van het sluiten van de koopoptie. De notaris heeft geen contact

opgenomen met haar en zij heeft nimmer een conceptakte ontvangen, waardoor haar de mogelijkheid is ontnomen om te reageren. De notaris heeft nagelaten [klaagster] te informeren over de nadelige gevolgen van het sluiten van de koopoptie. De notaris is enkel afgegaan op de informatie die hij van vader had ontvangen. De overeenkomst is vervolgens buiten aanwezigheid van de notaris getekend maar niet door [klaagster]; er is een handtekening op het document terecht gekomen waar zij geen weet van heeft.

4.3

Op 25 oktober 2022 is de koopoptie door het notariskantoor ingeschreven in de openbare registers. [Klaagster] was hierover niet geïnformeerd en had geen toestemming hiervoor gegeven.

4.4

De notaris heeft door het passeren van de akten de belangen van [klaagster] in ernstige mate geschaad.

5. Het verweer

5.1

De notaris heeft in beide klachten gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal - voor zover van belang voor de beoordeling - hierna worden ingegaan.

6. De beoordeling van de ontvankelijkheid

6.1

Voordat de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klachten kan toekomen, moet worden beoordeeld of de klachten ontvankelijk zijn. In dat kader is de vraag aan de orde of de klachten tijdig zijn ingediend. Ten aanzien van de ontvankelijkheid overweegt de kamer als volgt.

6.2

Op grond van artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaar na de dag waarop de tot klacht gerechtigde (hierna: de klager) kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Als de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaar na de dag waarop de klager kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

6.3

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de driejaarstermijn in de Wna is opgenomen ten behoeve van de rechtszekerheid van het notariaat. De Minister heeft dit motief destijds als volgt verwoord: 'Ook ik acht het gewenst dat de periode gedurende welke klachten tegen notarissen kunnen worden ingediend, beperkt wordt. De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen.' ([Kamerstukken II, 1996-1997, 23 706, nr. 12](#), p. 46-47).

6.4

Het is vaste rechtspraak van het gerechtshof Amsterdam (de hoogste notariële tuchtrechter, hierna: het hof) dat de wettelijke driejaarstermijn begint te lopen op de dag na de dag waarop de klager *daadwerkelijk* bekend is met het verweten handelen of nalaten van de notaris. Voor de aanvang van de klachttermijn is de feitelijke (objectieve) kennis van de klager van het handelen of nalaten van de notaris bepalend en niet de persoonlijke (subjectieve) kennis dat dit handelen of nalaten mogelijk tuchtrechtelijk onjuist zou kunnen zijn (vergelijk hof 27 februari 2024, ECLI:NL:GHAMS:2024:354). Anders gezegd: de driejaarstermijn begint niet pas te lopen op het moment dat de klager zich realiseert dat de notaris mogelijk iets niet goed heeft gedaan of iets heeft nagelaten.

6.5

In klacht 24-44 heeft de notaris de kamer verzocht de klacht niet-ontvankelijk te verklaren. Volgens de notaris zijn de volmachten met bijbehorende brieven, besluitvorming en conceptakten voor de overdracht van de aandelen op 19 augustus 2021 per post toegestuurd aan [klaagster], als bestuurder van [A]. In de volmachten wordt verwezen naar de levering van de aandelen in de vennootschappen en de door het notariskantoor opgestelde conceptakten. Uit niets is gebleken dat [klaagster] de stukken niet begreep en dat zij vragen daarover had. Namens [A] heeft [klaagster] de volmachten ondertekend op 20 augustus 2021 en vader nam ze op 27 augustus 2021 mee naar het notariskantoor. Uiterlijk 20 augustus 2021 was [A] op de hoogte van het handelen van de notaris, aldus de notaris, zodat de klacht te laat is ingediend.

6.6

De notaris heeft de kamer ook verzocht om klacht 24-54 niet-ontvankelijk te verklaren. Op 19 oktober 2020 is per e-mail een concept van de gewijzigde overeenkomst voorkeursrecht en koopoptie naar [klaagster] gestuurd. [Klaagster] heeft de overeenkomst op 27 augustus 2021 ondertekend en die voordien toegezonden gekregen en heeft daar verder geen vragen over gesteld aan de notaris. Het klaagschrift is op 25 oktober 2024 binnengekomen bij de kamer. De klacht is na drie jaar ingediend en dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard.

6.7

De notaris heeft, in reactie op het verweer van [A] en [klaagster] zoals dit volgt uit overwegingen 7.2 en 7.3 hierna, niet aannemelijk gemaakt dat hij op de door hem gestelde data aan [A] de volmachten en de concept leveringsakten heeft toegestuurd en dat hij aan [klaagster] de gewijzigde concept overeenkomst voorkeursrecht en koopoptie heeft gestuurd ter goedkeuring en ondertekening. Derhalve kan niet worden vastgesteld, zoals de notaris stelt, dat klaagsters in augustus 2021 de stukken hebben ontvangen van de notaris en vanaf die datum op de hoogte waren van het handelen van de notaris. Beide klachten zijn ontvankelijk. De kamer gaat over tot de inhoudelijke beoordeling van de klachten.

7. De beoordeling van de klachten

7.1

Ter beoordeling van de kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

7.2

Voor zover het klacht 24-44 betreft overweegt de kamer ten aanzien van de levering van de aandelen het volgende. De notaris betoogt dat hij [A] de volmachten en de concepten van de leveringsakten per post heeft toegestuurd. Namens [A] betwist [klaagster] dit. Zij stelt dat zij niets ontvangen heeft. Vast staat dat de notaris de door [klaagster] ondertekende volmachten op 27 augustus 2021 ontving toen vader die meebracht naar het notariskantoor. De notaris heeft uit de ontvangst van de ondertekende volmachten de conclusie getrokken dat [klaagster] namens [A] akkoord was met de inhoud van de leveringsakten. Naar het oordeel van de kamer had de notaris uit de enkele ontvangst van de getekende volmachten - zonder eerder enig contact met [klaagster] over de levering van de aandelen - niet deze verstrekkende conclusie kunnen trekken. De notaris had in contact moeten treden met [klaagster] als bestuurder van [A] om te verifiëren of zij inderdaad akkoord ging met de inhoud van de akten en de gevolgen daarvan voor [A]. Dit geldt te meer nu de notaris de ondertekende volmachten niet van [klaagster] zelf ontving, maar van vader die ook partij was bij de akten. Door dit niet te doen heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld. De klacht is gegrond.

7.3

Ook klacht 24-54 is gegrond. [Klaagster] betwist dat zij op 19 oktober 2020 van de notaris een concept van de gewijzigde overeenkomst voorkeursrecht en koopoptie met dezelfde inhoud die uiteindelijk door de notaris is gepasseerd, heeft ontvangen. Het gestelde op 19 oktober 2020 aan [klaagster] toegezonden concept betreft volgens haar niet haar pand maar het pand van haar broer. Evenmin heeft [klaagster], zo stelt zij, de ondertekende overeenkomst van 27 augustus 2021 voordien ontvangen.

Op basis van hetgeen namens de notaris ter zitting is aangevoerd en door de notaris is verklaard, staat in ieder geval het volgende vast. Vader heeft op 27 augustus 2021 aan de notaris overhandigd, een ondertekend exemplaar van de overeenkomst voorkeursrecht en koopoptie, waarin was bepaald dat de kosten die gemaakt waren door vader of moeder ter zake van de aankoop en verbetering van het pand van [klaagster] in mindering mochten worden gebracht op de koopprijs. Op 1 september 2021 heeft de notaris per e-mail de conceptakten houdende registerverklaringen naar vader gestuurd. Omdat de andere betrokkenen geen kopie hadden ontvangen van de e-mail met de laatste versie van het concept heeft de notaris aan vader kenbaar gemaakt dat hij eerst van alle betrokkenen middels een privé e-mailbericht een akkoord en volmacht tot opdracht verlangde alvorens hij zou overgaan tot het passeren van de registerverklaringen en het inschrijven in de openbare registers van het kadaster. De notaris deed in zijn e-mail meteen voor iedere betrokkene een tekstvoorstel. Het tekstvoorstel voor [klaagster] luidde als volgt.:

‘Hiermee ga ik akkoord met de inschrijving van de koopoptie terzake van het [adres], met parkeerterrein, te [plaatsnaam] en geef ik onherroepelijk volmacht en verleen ik je de opdracht om deze koopopties middels de registerverklaring waarvan ik het ontwerp ontving in te schrijven in de openbare registers.’

De notaris heeft naar aanleiding van deze e-mail niets meer gehoord en hij is ook niet zelf bij [klaagster] gaan informeren naar de stand van zaken. Een collega van de notaris heeft op 25 oktober 2022 desalniettemin de registerverklaring ingeschreven in het kadaster. Uit de omstandigheid dat de notaris bij uitblijven van het gevraagde akkoord van [klaagster] niet bij [klaagster] is gaan informeren naar de reden van uitblijven van een akkoord, in combinatie met de omstandigheden dat niet kan worden vastgesteld dat [klaagster] de koopovereenkomst voor 27 augustus 2021 heeft ontvangen, de notaris de ondertekende koopovereenkomst van vader heeft ontvangen en nergens uit blijkt dat de notaris op enige moment met [klaagster] heeft gesproken over de gewijzigde koopovereenkomst en de gevolgen voor haar daarvan, leidt de kamer af dat de notaris [klaagster] niet bij het sluiten van deze koopovereenkomst heeft betrokken. Hiermee heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld. Dit geldt te meer nu zijn contact via vader liep en vader ook partij was bij de koopovereenkomst. De omstandigheid dat er een handtekening van [klaagster] onder de koopovereenkomst zou staan en dat het handelen van de medewerker van de notaris bij de inschrijving van het kadaster niet onder zijn verantwoordelijkheid valt, doet, als het al juist zou zijn, aan het bovenstaande niet af.

8. Maatregel

8.1

De notaris heeft twee keer de zorgvuldigheidsnorm geschonden. Daarmee heeft hij onvoldoende de belangen van klaagsters behartigd. Door zijn handelen en nalaten heeft de notaris het vertrouwen in het notariaat geschaad. De kamer acht het opleggen van de maatregel van berisping passend en geboden.

9. Griffierecht en kostenveroordeling

9.1

Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99, vijfde lid, van de Wna het door klaagsters betaalde griffierecht van € 100,00 (€ 50,00 per klacht) aan hun te vergoeden.

9.2

De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder a, van de Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klaagsters in verband met de behandeling van de klachten redelijkerwijs hebben moeten maken voor het bijwonen van de zitting, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,- alsmede de notaris te veroordelen in de kosten die klaagsters hebben moeten maken voor de beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op in totaal € 1.575,00 (bestaande uit 2 punten voor het indienen van twee klaagschriften en 1 punt voor de bijstand ter zitting met een waarde per punt van € 525,00).

9.3

De notaris dient het griffierecht en de kosten genoemd in alinea 9.2 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagsters te vergoeden, waarbij geldt dat betaling aan de één ertoe leidt dat de notaris het bedrag niet meer aan de ander verschuldigd is. Klaagsters dienen daarvoor tijdig schriftelijk het rekeningnummer aan de notaris door te geven waarop zij de betaling wensen te ontvangen.

9.4

Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder b, van de Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaken zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,00. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) te Utrecht.

Beslissing

De Kamer voor het notariaat:

- verklaart beide klachten gegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op;
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 100,00 aan klaagsters;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten van klaagsters van € 1.625,00 aan klaagsters;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaken, vastgesteld op € 2.000,00, aan de kamer.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.F. Koekebakker, voorzitter, R.R. Roukema en M. Zwankhuizen, in

