

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 10 04 Wna

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

Klachtzaak: 10 04 Wna

UITSPRAAK

inzake: < namen >,
wonende te < plaats >,
hierna te noemen klagers,
raadsman: mr. < naam >, advocaat te < plaats >;

tegen: < naam >,
notaris te < plaats >,
hierna te noemen de notaris.

1 Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 4 oktober 2004 is namens klagers een klacht tegen de notaris ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Almelo, hierna te noemen de Kamer. Bij brief van 16 november 2004 heeft de notaris zich verweerd. Vervolgens hebben klagers bij brief van 21 december 2004 gerepliceerd. Door de notaris is afgezien van de mogelijkheid om te dupliceren.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 10 maart 2005 behandeld. < naam >, klaagster, is in persoon verschenen, bijgestaan door de gemachtigde van klagers. De notaris is in persoon verschenen.

2 Toetsingskader

2.1 In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

Feiten

3.1 Op basis van de door klagers en door de notaris overgelegde stukken gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

Bij koopovereenkomst van 28 maart 2002 is het destijds aan klagers toebehorende registergoed aan de < straat > te < plaats >, kadastraal bekend onder < plaats + nr >, verkocht aan de heer < naam > en zijn echtgenote, hierna kopers. In de koopovereenkomst is de koopsom van € 230.293,= opgenomen.

Bij akte van 17 juni 2002, gepasseerd door de notaris, is het registergoed door klagers geleverd. In de akte van 17 juni 2002 is vermeld dat de koopsom bij onderhandse akte is verlaagd met een bedrag van € 15.000,= en aldus op € 215.293,= is vastgesteld.

Bij onderhandse akte van 17 juni 2002 hebben klagers verklaard dat zij met de betrekking tot de koopprijs gedwongen waren deze te verlagen vanwege een veronderstelde erfdiensbaarheid die niet aanwezig bleek. Klagers hebben verder verklaard dat zij deze verlaging van de koopprijs als schade beschouwden, die zij wensten te verhalen op degene die de schade heeft veroorzaakt.

Bij brief van 9 augustus 2004 hebben klagers de notaris aansprakelijk gesteld voor door hen geleden schade ad € 15.000,=. Bij brief van 12 augustus 2004 heeft de notaris de gestelde aansprakelijkheid afgewezen.

4 Standpunten

4.1 Klagers stellen zich op het standpunt dat de notaris niet juist heeft gehandeld ten tijde van de levering van het onderhavige registergoed. Door de notaris werd een verklaring opgesteld waarin klagers genoegen namen met een lagere koopsom. Klagers stellen dat de notaris daarbij destijds heeft meegedeeld dat indien zij niet zouden instemmen met de gang van zaken, dit zou leiden tot ontbinding van de koopovereenkomst en een eis tot schadevergoeding van kopers.

Volgens klagers blijkt uit de verklaring niet waarom zij gedwongen werden in te stemmen met de verlaging van de koopsom. De prijsverlaging was in strijd met de koopovereenkomst waarin geen voorbehoud met betrekking tot erfdiensbaarheid was opgenomen. Klagers hadden de notaris laten weten dat ze niet instemden met verlaging van de koopsom. Door het handelen van de notaris is er een discrepantie ontstaan tussen de koopovereenkomst en de akte van levering. Door de notaris is ten onrechte de indruk gewekt dat de leveringsakte niet kon worden gepasseerd zonder de verlaging van de koopsom. De notaris had echter zonder voorbehoud uitvoering moeten geven aan hetgeen in de koopovereenkomst was overeengekomen. De notaris had moeten besluiten de akte niet te passeren en partijen met elkaar moeten laten onderhandelen over de ontstane situatie. De notaris heeft echter psychische druk uitgeoefend op klagers en zijn zorgplicht jegens hen niet in acht genomen.

4.2 De notaris stelt zich op het standpunt dat hij correct heeft gehandeld. In dit verband wijst de notaris op de koopovereenkomst waaruit blijkt dat het registergoed door klagers op 1 juni 2003 moest worden geleverd. Voor koper was van belang dat hij met een auto achter zijn pand kon komen. Dit leidde tot een onderzoek naar de erfdiensbaarheid, welke bleek te bestaan. Voor de levering bleek echter dat de gemelde erfdiensbaarheid niet meer was uit te oefenen, hetwelk heeft geleid tot overleg tussen de verkopende makelaar en de koper met als resultaat de verlaging van de koopsom.

Vervolgens bleek er een beslag te rusten op de verkochte zaak. Dit is opgelost doordat koper het benodigde bedrag aan klager heeft geleend. Daarna heeft de levering

plaatsgevonden op 17 juni 2002. De notaris geeft daarbij aan dat hij klagers heeft geadviseerd bij het opstellen van de verklaring van 17 juni 2002. Daarin hebben klagers verklaard dat zij in hun ogen geleden schade willen verhalen, aangezien zij door het samenstel van omstandigheden gedwongen waren tot prijsverlaging. De notaris stelt daarbij dat niet hij klagers daartoe heeft gedwongen. De notaris geeft verder aan dat alle betrokkenen, makelaar, kopers en notaris, er juist alles aan hebben gedaan om de belangen van klagers te behartigen.

5 Overwegingen

5.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

5.2 Met betrekking tot het verwijt dat de notaris is gemaakt terzake van de in de akte van levering opgenomen koopsom overweegt de Kamer als volgt.

In de aanloop naar de levering van het registergoed op 17 juni 2002 zijn verschillende standpunten over de koopsom gewisseld. Het gaat derhalve om de vraag of er op 17 juni 2002 wilsovereenstemming was tussen partijen omtrent de inhoud van de akte van levering. Daarbij speelt de vraag welke rol de notaris in het geheel heeft.

Uit de beschikbare stukken blijkt dat de verschillende partijen oplossingen hebben gezocht om de levering door te laten gaan. Ook blijkt dat kopers daaraan hebben meegeewerkt, maar dat zij, vanwege het niet kunnen uitoefenen van de gewenste erfdienstbaarheid, ter compensatie een verlaging van de koopsom met € 15.000,= nodig vonden. Voorts kan echter ook uit de fax van 7 juni 2002 van de heer < naam >, medewerker van de verkopende makelaar, en een handgeschreven brief van 15 juni 2002 van klagers, worden afgeleid dat klagers tot dat moment niet zijn uitgegaan van een verlaging van de koopsom, maar er vanuit zijn gegaan of er vanuit wilden gaan dat een bedrag van € 15.000,= bij de notaris in depot zou worden gehouden. Hoewel deze gang van zaken niet zonder meer leidt tot de verlaagde koopsom zoals die is vermeld in de akte van levering van 17 juni 2002, wordt vastgesteld dat klagers die akte wel hebben ondertekend.

Met de voormelde schriftelijke verklaring hebben klagers vastgelegd dat zij door de feiten gedwongen hebben ingestemd met de prijsverlaging en meewerken aan de eigendomsoverdracht, alsmede dat zij voornemens zijn het bedrag van de prijsverlaging als schade te verhalen op de veroorzaker daarvan.

Naar het oordeel van de Kamer is niet aannemelijk geworden dat de notaris dienaangaande een verwijt kan worden gemaakt. De notaris heeft geconstateerd dat er verschil van inzicht bestond tussen partijen bij de koopovereenkomst en zijn zorgplicht bracht met zich dat hij klagers wees op de keuzes en de daaraan verbonden gevolgen. De Kamer is van oordeel dat door aldus te handelen er geen sprake is van ongeoorloofde psychische druk. De omstandigheid dat klagers na hun keuze kennelijk zijn teleurgesteld in hun pogingen om het bedrag van de prijsverlaging als schade te verhalen is in casu

niet verwijtbaar aan de notaris. Dit zou anders zijn als de notaris dienaangaande bij klagers een in redelijkheid ongerechtvaardigde verwachtingen zou hebben gewekt, doch dat is gesteld noch gebleken.

Voorts leidt de omstandigheid dat klagers, zoals zij zelf hebben aangevoerd, vóór de levering hebben aangegeven dat de verlaging van de koopsom niet akkoord was, tot de conclusie dat zij uiteindelijk willens en wetens hebben ingestemd met die verlaging. De akte bevat wat dat betreft geen onduidelijkheden en ook de verklaring die de notaris voor klagers heeft opgesteld spreekt expliciet van een verlaging van de koopprijs. De Kamer is daarom van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat er tussen de partijen bij de koopovereenkomst op 17 juni 2002 uiteindelijk geen wilsovereenstemming bestond en dus evenmin dat de notaris met het passeren van de leveringsakte heeft gehandeld in strijd met de voor hem geldende zorgplicht.

5.3 De klacht is, gelet op het vorenstaande, ongegrond.

6 BESLISSING

De kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, J.E. Huisman, mr. W. Meijling en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op
11 mei 2005.

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 11 mei 2005