

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 9/2006

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

#### Beslissing

op de 20 juli 2006 ingekomen klacht van [naam], wonende te [plaatsnaam], tegen notaris mr. [naam], gevestigd te [plaatsnaam].

#### 1. Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, dat blijkt uit hun brieven van 20 juli 2006 (met productie), 1 augustus 2006 (met producties), 23 augustus 2006 (met producties), 20 september 2006 en 25 oktober 2006 (met producties), heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden op 31 januari 2007, waarbij zijn verschenen klager, bijgestaan door mr. [naam], en de notaris.

#### 2. De inhoud van de klacht en het standpunt van klager.

Klager verwijt de notaris een partijdige opstelling ten tijde van het passeren van de leveringsakte ter zake van een door hem gekocht appartementsrecht.

Volgens klager heeft de notaris immers daags voor het passeren van die akte hem namens de verkoper meegedeeld dat klager ingevolge de koopovereenkomst aan de verkoper naast de koopsom nog een bedrag van f. 5.000,-- (€ 2.268,90) diende te betalen, bij gebreke waarvan het transport niet zou doorgaan.

Door de verkoper werd daarbij een beroep gedaan op artikel 24 van de verkoopovereenkomst.

Klager stelt dat hij daartegen bezwaar heeft gemaakt, doch dat de notaris zonder enige controle van de door de verkoper voor die extra betaling aangevoerde argumenten, de verkoper daarin is gevolgd en klager heeft voorgehouden dat bij gebreke van betaling het passeren van de akte geen doorgang kon vinden met alle daaraan voor klager verbonden consequenties.

Onder druk van deze omstandigheden heeft hij, aldus klager, alsnog ingestemd met de contante betaling van genoemd bedrag, waarvoor hij overigens nooit een kwitantie heeft ontvangen, waarna het transport heeft plaatsgevonden.

Klager stelt verder dat, naar hem later is gebleken, de verkoper geen recht had op het door hem ingevolge voornoemde bepaling geclaimde bedrag van f. 5.000,--, aangezien aan de daarin genoemde voorwaarde niet was voldaan.

Klager meent dat de notaris als openbaar ambtenaar zijn onpartijdigheid had moeten bewaren en zich afzijdig had moeten houden van de alsnog opgekomen eis van de verkoper. In plaats daarvan, zo vervolgt klager, heeft de notaris deze eis niet eens gecontroleerd op rechtmatigheid en heeft hij, door zijn gewicht als notaris te misbruiken, meegewerkt aan een onverschuldigde betaling door klager van het door verkoper geclaimde bedrag.

De tot stand gekomen verkoopovereenkomst is volgens klager daarmee eenzijdig opgebroken met als gevolg dat de overeengekomen verkoopprijs onrechtmatig werd verhoogd.

### **3. De feiten.**

Op grond van de klachtstukken en hetgeen bij gelegenheid van de mondelinge behandeling naar voren is gekomen, moet worden uitgegaan van de volgende tussen partijen vaststaande feiten.

- Tussen klager (en zijn echtgenote) en [naam] (en echtgenote) is op 28 oktober 2003 een overeenkomst tot stand gekomen waarbij door [naam] aan klager is verkocht het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het appartement bekend als [straatnaam] te [plaatsnaam], voor de koopsom van € 357.500,00 (kosten koper).
- In die overeenkomst is onder artikel 24 het volgende opgenomen: *“De verkoper heeft een bedrag van f. 5.000,-- aan de [naam] betaald voor het aanbrengen van de aluminium dakranden bij het dakterras alsmede voor het schoonmaken van de gevels hiervan. Koper is op de hoogte van het feit dat er een juridische procedure tegen de aannemer/architect liep en dat het proces inmiddels is gewonnen. Mocht het bestuur van de [naam] aan de hand hiervan besluiten om bovenstaand bedrag aan de eigenaren uit te keren, dan zal dit bedrag aan de heer en mevrouw [naam] worden uitgekeerd”*.
- De eigendomsoverdracht van genoemd appartementsrecht heeft plaatsgevonden ten overstaan van de notaris op 1 juli 2005.
- Daags voor die overdracht heeft de notaris klager telefonisch in kennis gesteld dat de verkoper naast betaling van de koopsom tevens betaling van een bedrag van f. 5.000,-- verlangde, dit met een beroep op de hiervoor genoemde bepaling.
- Klager heeft bij die gelegenheid, alsook ten tijde van het passeren van de leveringakte hiertegen bezwaar gemaakt en om een toelichting verzocht, waarna klager op grond van het daaromtrent ingenomen standpunt van de notaris, alsnog uiteindelijk met de betaling van genoemd bedrag, in contanten, heeft ingestemd en waarna de notaris tot het verlijden van de akte is overgegaan.
- Klager heeft, nadat hem kort voor het indienen van de klacht bekend werd dat de [naam] in haar vergadering van 26 maart 2004 had besloten dat de uit de in artikel 24 van de koopovereenkomst bedoelde procedure ontvangen gelden niet zouden worden uitbetaald aan de leden, de verkoper verzocht om restitutie van het in zijn op-

vatting op die grond onverschuldigd betaalde bedrag van f. 5.000,--, hetgeen deze heeft geweigerd.

- De notaris heeft in de vervolgens door klager ingediende onderhavige klacht reden gezien zijn bemiddeling tussen klager en verkoper aan te bieden. Die bemiddeling is evenwel vanwege de door hen ingenomen standpunten niet van de grond gekomen.

#### **4. Het standpunt van de notaris.**

De notaris voert aan dat het door verkoper geclaimde bedrag van f. 5000,-- zijn grondslag vond in artikel 24 van de koopovereenkomst en dat de makelaar en de verkoper al maanden voor de overdracht een kopie van de betreffende besluiten van de [naam] aan de makelaar van klager had gezonden en dat hij dit zowel daags voor het passeren van de akte telefonisch, als ten tijde van het passeren daarvan aan klager persoonlijk heeft toegelicht.

Daarbij kwam, zo betoogt de notaris verder, dat de makelaar van klager blijkbaar had verzuimd om hem van genoemde besluiten in kennis te stellen, dan wel kopieën daarvan te verstrekken.

Volgens de notaris had klager noch daags voor het transport, noch bij het passeren, de behoefte om met zijn makelaar te overleggen, waarna hij -de notaris- de miscommunicatie tussen klager en zijn makelaar aan klager heeft toegerekend en heeft geconstateerd dat klager geacht werd kennis te hebben van de stukken van de [naam].

Toen daarna aan de orde kwam of inderdaad aan het gestelde in artikel 24 van het koopcontract was voldaan, is hij daarbij afgegaan op de mondelinge informatie van verkoper, aldus de notaris. Deze informatie was volgens hem klip en klaar: de procedure was gewonnen en het besluit was genomen door de [naam].

De notaris voert verder aan dat hij, omdat klager daartegen geen inhoudelijke argumenten heeft ingebracht, op basis van die informatie heeft vastgesteld dat de verrekening waarop verkoper zich beriep inderdaad aan de orde was, waarbij hij -de notaris- zoveel mogelijk de principes van hoor en wederhoor en die van gesteld en niet bewezen, heeft toegepast.

De notaris stelt voorts dat hij op de vragen van klager of hij zich dit allemaal moest laten welgevalven, wat hij er aan kon doen en wat er zou gebeuren als hij niet zou instemmen, hem heeft aangegeven dat hij de gelegenheid had gehad om het te laten uit zoeken, dat met toestemming van de verkoper uitstel van het transport mogelijk was om alsnog klager daartoe de gelegenheid te bieden, doch dat de verkoper daar geen zin in had, dat klager niet kan worden gedwongen iets te tekenen wat hij niet wilde en dat uitstel mogelijk erger kon zijn, omdat het er naar uitzag dat de vordering van verkoper legitiem was.

Klager heeft vervolgens alsnog ingestemd met de betaling en met het passeren van de akte, aldus de notaris.

Dat klager nadien gegevens bekend zijn geworden, die mogelijk een ander licht op de zaak werpen, doet hieraan volgens de notaris niet af. Dit betreft in zijn opvatting een kwestie tussen klager en de verkoper.

Tenslotte stelt de notaris, dat hij de indruk heeft dat de formulering van de betreffende bepaling in het koopcontract niet dicht genoeg staat bij hetgeen partijen hebben willen regelen. Volgens de notaris is namelijk de kern daarvan dat als de [naam] de procedure zou winnen, er een bedrag zal worden betaald aan de vereniging, terwijl de diverse eigenaren bij die betaling belanghebbenden zijn.

Klager en de verkoper hebben de in de koopakte vermoedelijk een voorwaardelijke verrekening voor deze eventuele post willen construeren, waarbij ongelukkigerwijze volgens de notaris aansluiting is gezocht bij het al dan niet uitbetalen door de [naam], terwijl dit laatste eigenlijk niet relevant is voor de vraag of koper wel of niet meer rechten zou verkrijgen.

De notaris is dan ook van mening dat door hetgeen uiteindelijk heeft plaatsgevonden, namelijk het besluit van de [naam] om de schadevergoeding niet uit te betalen, klager in wezen niet is benadeeld, omdat hij in de toekomst minder bijdragen aan de [naam] hoeft te betalen.

## **5. De beoordeling en de gronden daarvoor.**

In de voorliggende klacht staat centraal de vraag of de notaris heeft mogen overgaan tot het passeren van de akte van levering van het betreffende appartementsrechts, nu daags daarvoor de verkoper met een beroep op artikel 24 van de koopovereenkomst, naast betaling van koopsom door klager, nog een bedrag van f. 5.000,-- had geëist, waartegen door klager bezwaar werd gemaakt.

Deze vraag dient naar het oordeel van de kamer ontkennend te worden beantwoord, waartoe zij het volgende van belang acht.

Vaststaat dat de verkoper zich uiterst kort van het passeren van de akte op het standpunt heeft gesteld dat aan de in genoemde bepaling vermelde voorwaarde dat de [naam] had besloten de ingevolge de procedure van de aannemer ontvangen gelden aan haar leden uit te betalen, was voldaan. De verkoper heeft zich daarbij beroepen op het betreffende besluit van die [naam].

Gebleken is voorts dat klager, noch de notaris zelf ten tijde van het passeren van de akte bekend waren met dit besluit. Evenals klager kon de notaris daarover niet beschikken.

Bij zijn afweging of het bezwaar van klager aan het passeren van de akte in de weg stond, is de notaris zonder meer is uitgegaan van de juistheid van het standpunt van de verkoper.

Anders dan de notaris meent, kon daarbij geen gewicht worden toegekend aan de omstandigheid dat het betreffende besluit, waarop de verkoper zich beriep, eerder was toegezonden aan de makelaar van klager, die kennelijk klager daarvan niet op de hoogte zou hebben gesteld.

Evenmin kon en mocht de notaris relevante betekenis toekennen aan de omstandigheid dat klager geen concrete feiten en/of omstandigheden wist aan te dragen voor het weerleggen van het standpunt van de verkoper.

De door verkoper gewenste betaling was gebaseerd op een wezenlijk onderdeel van de koopovereenkomst en het enkele bezwaar van klager in het licht van zijn onbekendheid, alsook van de notaris zelf met het besluit van de [naam] waarop de verkoper zich beriep, had voor de notaris reden moeten zijn de juistheid van het standpunt van de verkoper te verifiëren.

Die verificatie had op eenvoudige wijze kunnen plaatsvinden door de verkoper te verzoeken het betreffende besluit over te leggen. Naar de notaris bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft verklaard, was de makelaar van de verkoper bij het transport bovendien aanwezig, zodat daarmee slechts een kort uitstel zou zijn gemoed.

Al zou dit anders zijn geweest, dan nog stond voor de notaris de mogelijkheid open klager en verkoper voor te stellen het passeren van de leveringsakte doorgang te laten vinden en daarbij het door verkoper geclaimde bedrag van f. 5000,-- in depot te houden, totdat over de rechtmatigheid van de daaraan ten grondslag gelegde vordering duidelijkheid was verkregen.

Ook tegen de achtergrond van zijn eigen standpunt dat de formulering van de betreffende bepaling in het koopcontract niet eenduidig was, had het op de weg van de notaris gelegen hierover bij klager en de verkoper duidelijkheid te verkrijgen.

Door er echter voor te kiezen uit te gaan van de juistheid van de eenzijdige verklaring van de verkoper dat aan de betreffende voorwaarde was voldaan, is de notaris in zijn onderzoeksplicht tekort geschoten en heeft hij daarmee de belangen van klager veronachtzaamd. Het is naar het oordeel van de kamer begrijpelijk dat hij daardoor bij klager de schijn heeft gewekt de belangen van verkoper voorop te willen stellen.

De klacht is dan ook in zoverre gegrond.

Voor zover klager de notaris tevens verwijt dat hij in strijd met de daarvoor geldende regels contante betaling van het bedrag van f. 5.000,-- heeft verzocht en klager na betaling daarvan hiervoor niet heeft gekwiteerd, heeft naar het oordeel van de kamer het volgende te gelden.

Omdat de betaling van dit bedrag eerst daags en dus uiterst kort voor het passeren van de akte door de verkoper is opgeëist, is het niet onbegrijpelijk dat om contante betaling daarvan is verzocht, zodat daarmee het doorgaan van het passeren van de

akte werd gewaarborgd. De notaris heeft hiermee niet in strijd met de daarvoor geldende regels gehandeld nu de hoogte van het bedrag ruimschoots viel binnen de grenzen van het toelaatbare.

Daarnaast heeft de notaris aangevoerd dat op grond van die betaling de aan klager verstrekte afrekening is gewijzigd in die zin dat deze daarin is verwerkt. Met die

afrekening is dan ook klager voor die contante betaling in voldoende mate gekwiteerd.

Dit onderdeel van de klacht is derhalve ongegrond.

De hiervoor voormelde tekortkoming acht de kamer dermate laakbaar dat zij daarop de maatregel van waarschuwing passend acht.

## **6. De beslissing.**

### **De kamer van toezicht**

verklaart de klacht voor zover deze betrekking heeft op de als hiervoor gebleken tekortkoming van de notaris, gegrond;

legt ter zake daarvan aan de notaris de maatregel op van waarschuwing;

bepaalt dat deze maatregel zal worden uitgesproken door de voorzitter in een van de vergaderingen van de kamer, waartoe de notaris zal worden opgeroepen.

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 12 februari 2007 door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, H. Quispel, Th.G.M. de Kort, allen leden, en J.C.M. Roelen-Nuijten, plaatsvervangend lid, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in openbaar uitgesproken.

--

*Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, t.a.v. kamer 17A)*