

## **KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 383086 / NT 07-41 Pee

## **KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM**

Beslissing – bij vervroeging – van 10 juli 2008  
op de klacht met nummers 383086 / NT 07-41 Pee van:

**[klager],**  
**wonende te [woonplaats],**  
**raadsman mr. G.J.A. Wiekart,**

**tegen:**

**[kandidaat-notaris],**  
**kandidaat-notaris te [vestigingsplaats].**

**Het verloop van de procedure**

**De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:**

- klaagschrift met bijlagen van 24 oktober 2007;
- verweerschrift van 27 november 2007;
- aanvulling op het verweerschrift van 17 december 2007;
- repliek met bijlagen van 20 december 2007;

- dupliek van 5 februari 2008.

**Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 5 juni 2008 zijn klager en diens raadsman, alsmede de kandidaat-notaris verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 12 augustus 2008. Naderhand zijn partijen er schriftelijk van in kennis gesteld dat de uitspraak is vervroegd naar 10 juli 2008.**

## 1. De feiten

### **Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:**

- a. Klager heeft, tezamen met zijn ex-echtgenote [R], een beleggingspand te Amsterdam (hierna: het pand) in onverdeelde eigendom.
- b. Ten tijde van de echtscheidingsprocedure tussen [R] en klager is [R] benaderd door makelaar D. van den Brink, in dienst van makelaarskantoor Van Eijnsden, Ter Borgh en Roos, met het verzoek het pand aan zijn opdrachtgever, [G] te verkopen. [R] voelde hier wel voor.
- c. In de week van maandag 27 augustus 2007 heeft makelaar Van den Brink de kandidaat-notaris verzocht om een concept koopakte met betrekking tot het pand op te maken, en een afspraak te maken met [R] en klager voor de bespreking en eventuele ondertekening van de koopakte.
- d. Na contact met [R] en klager te hebben opgenomen, heeft de kandidaat-notaris in zijn agenda ruimte gereserveerd voor besprekingen met hen op 6 september 2007. Gelet op de moeizame onderlinge verhouding tussen klager en [R], heeft de kandidaat-notaris ervoor gekozen [R] en klager niet gelijktijdig, maar na elkaar te ontvangen.
- e. Later in de week van 27 augustus 2007 heeft makelaar Van den Brink aan de kandidaat-notaris meegedeeld dat een deel van het pand was gekraakt, maar dat [G] de afspraak op 6 september 2007 toch wilde laten doorgaan. De kandidaat-notaris heeft deze boodschap op 31 augustus 2007 doorgegeven aan klager.
- f. Op 3 september 2007 heeft de kandidaat-notaris de conceptkoopakte aan klager en aan mr. N. Türkkol, diens advocaat in de echtscheidingsprocedure, gezonden. Hij had van [G] vernomen dat mr. Türkkol klager vertegenwoordigde.
- g. Op 6 september 2007 heeft [R] de koopakte ten kantore van de kandidaat-notaris besproken en ondertekend.
- h. Bij e-mail van 6 september 2007 heeft de kandidaat-notaris aan mr. Türkkol geschreven:  
"Bijgesloten treft u aan een kopie van de door mevrouw [R] getekende koopovereenkomst. Het verzoek van koper is thans om de reeds gemaakte mondelinge afspraken op korte termijn te formaliseren middels ondertekening door uw cliënt van de onderhavige koopovereenkomst."
- i. Een brief van mr. Türkkol aan klager van 7 september 2007 luidt, voor zover van belang:

“ (...) De notaris is van mening dat de koop reeds rond was en dat hij met u hierover heeft gesproken. De afspraak op donderdag jl. is in overleg met u vastgesteld. Indien het bovenstaande juist is kunnen zij 10% boete opeisen, indien u niet aan uw verplichtingen houdt. Mijn advies is dan ook de koopovereenkomst te tekenen. (...)”

j. Bij e-mail van 11 september 2007 heeft de kandidaat-notaris aan mr. Türkkol geschreven dat het standpunt dat tussen [G], [R] en klager al een mondelinge overeenkomst tot stand is gekomen uitsluitend door [G] wordt ingenomen, en dat hij niet kan beoordelen of het door [G] gestelde overeenkomstig de werkelijkheid is.

k. [G] heeft klager betrokken in een civielrechtelijke procedure, waarin hij nakoming van de koopovereenkomst vordert. Tevens heeft zij conservatoir beslag tot levering op het pand gelegd.

## 2. De klacht

**2.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris ten eerste dat hij zich nooit als kandidaat-notaris heeft geïntroduceerd. In de met hem gevoerde telefoongesprekken stelde de kandidaat-notaris zich steeds slechts voor met zijn achternaam. Als gevolg hiervan heeft klager vanaf het begin van de contacten met de kandidaat-notaris al stellig de indruk gekregen dat deze de belangen van de koper behartigde.**

**2.2 Ten tweede stelt klager dat de kandidaat-notaris in deze kwestie onvoldoende onafhankelijk en onvoldoende onpartijdig is opgetreden, zulks ten nadele van klager. De kandidaat-notaris heeft, tegen beter weten in, gehandeld alsof klager had ingestemd met verkoop en het nog slechts ging om schriftelijk vastleggen van een mondeling gesloten overeenkomst. Klager heeft zich door deze opstelling van de kandidaat-notaris onder druk gezet gevoeld, en hij is daardoor in de civiele procedure geschaad. Daar is namelijk de vraag aan de orde gesteld waarom iemand een afspraak met een notaris zou maken voor het ondertekenen, als hij geen koopovereenkomst heeft gesloten. Klager betwist op enig moment te hebben ingestemd met verkoop, en hij stelt dat hij de kandidaat-notaris van meet af aan kenbaar heeft gemaakt dat hij niet zou verschijnen op 6 september 2007. Nu de kandidaat-notaris uitsluitend van [G] en haar makelaar had vernomen dat een koop zou zijn gesloten, had hij pas op de plaats moeten maken. Ten slotte wijst klager er nog op dat de enige belanghebbende bij [G] S. van Eijsden is, eveneens als makelaar in dienst van Van Eijsden Ter Borgh en Roos en derhalve een rechtstreekse collega van makelaar Van den Brink. Klager heeft de indruk dat het kantoor van de kandidaat-notaris veel zaken doet voor en met deze handelaren in onroerend goed.**

### 3. Het verweer

**3.1 De kandidaat-notaris bestrijdt dat hij zich nooit bij klager als kandidaat-notaris heeft voorgesteld. In ieder geval heeft hij vermeld dat hij op een notariskantoor werkzaam is.**

**3.2 De makelaar is geen onbekende van de kandidaat-notaris, maar de kandidaat-notaris bestrijdt dat dit ertoe heeft geleid dat hij partijdig en niet onafhankelijk is opgetreden. Hij betwist ooit te hebben gesteld dat er reeds een koop tot stand was gekomen. De stelling dat er over de koop overeenstemming zou zijn bereikt, is uitsluitend door [G] en haar makelaar naar voren gebracht. Of een overeenkomst tot stand is gekomen, kan de kandidaat-notaris niet beoordelen. Dit heeft hij ook dadelijk aan mr. Türkkol meegedeeld. De kandidaat-notaris stelt dat klager aanvankelijk instemde met de bespreking op 6 september 2007, maar dat hij deze afspraak naderhand heeft afgezegd. Als klager aanstonds te kennen zou hebben gegeven niet te willen verkopen, zou de kandidaat-notaris hem nooit een conceptakte hebben toegezonden. De kandidaat-notaris heeft nooit van klager begrepen dat hij niet wilde verkopen, wel dat er ruimte was voor onderhandelingen en – bij overeenstemming – het ondertekenen van de koopakte.**

### De beoordeling

**4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 jo artikel 98 lid 4 Wna zijn (kandidaat)notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, aan tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten - gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren - 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 niet betaamt. Beoordeeld dient dan te worden of de handelwijze van de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.**

**4.2 Niet vast te stellen is dat de kandidaat-notaris zich niet als zodanig bij klager heeft geïntroduceerd, zodat de klacht op dit onderdeel ongegrond zal worden verklaard.**

**4.3 Het was voorbarig van de kandidaat-notaris om aan te nemen dat het stadium was bereikt waarin een conceptkoopakte kon worden opgesteld. Dit geldt te meer nu de verhoudingen tussen [R] en klager zo lagen dat voor de bespreking van de verkoop afzonderlijke tijdstippen moesten worden gehanteerd. Partijen verschillen van mening over de vraag of klager op enig moment kenbaar heeft gemaakt dat hij in het geheel niet wilde deelnemen aan besprekingen over verkoop van het pand. Het lijkt erop dat op dit punt door miscommunicatie een misverstand is ontstaan. Niet gebleken is dat dit aan klager te wijten is, maar dit betekent niet zonder meer dat de kandidaat-notaris op dit punt wel een verwijt kan worden gemaakt. Mogelijk heeft de kandidaat-notaris zich teveel laten leiden door de informatie van [G] maar zo dat al het geval is, is dat onvoldoende om aan te nemen dat de kandidaat-notaris druk op klager heeft uitgeoefend om de koopakte te ondertekenen. Bij dit oordeel wordt mede betrokken dat de kandidaat-notaris reeds op 11 september 2007 aan mr. Türkkol heeft verklaard dat hij niet kan beoordelen of een koopovereenkomst is gesloten. Klager heeft, ter ondersteuning van zijn stelling dat de kandidaat-notaris druk op hem heeft uitgeoefend, verder nog gewezen op de brief die hij van mr. Türkkol heeft ontvangen en waarin deze hem adviseert de koopakte te ondertekenen. Deze brief is echter geschreven door mr. Türkkol, zonder bemoeienis van de kandidaat-notaris, zodat deze brief niet voor rekening van de kandidaat-notaris komt. De slotsom is dat niet is gebleken dat de notaris zijn ambt niet in onafhankelijkheid heeft uitgeoefend. Evenmin is gebleken dat hij de belangen van alle partijen in deze niet op onpartijdige wijze heeft behartigd. De klacht zal dan ook eveneens op dit onderdeel ongegrond worden verklaard.**

**4.4 Beslist wordt als volgt.**

**Beslissing**

**De kamer van toezicht:**

- **verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.**

**Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, A.J.W.M. van Hengstum, A.J.H.M. Janssen en H.M. de Jong Schouwenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 10 juli 2008.**

**mr. E. van Bennekom,  
Peeters,**

**mr. J.A.J.**

**Secretaris.  
Voorzitter.**



**Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.**