

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 356210 / NT 06-48 en 356218 / NT 06-49  
AB

## KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDI- DAAT-NOTARISSEN

### TE AMSTERDAM

#### Beslissing van 17 juni 2008 op de klachten

met nummers 356210 / NT 06-48 en 356218 / NT 06-49 AB van:

1. [klager],
  2. [klaagster],
- beiden wonende te [woonplaats],  
raadsman mr. V.R. de Meyere,

tegen:

1. [oud-notaris],  
oud-notaris te [vestigingsplaats],
2. [notaris],  
notaris te [vestigingsplaats].

#### Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 7 november 2006;
- verweerschrift met bijlagen van 27 februari 2007;
- repliek van 10 april 2007;
- dupliek met bijlagen van 4 mei 2007;
- brief met bijlage van klagers aan de kamer van toezicht van 18 april 2008.

De klachten zijn gevoegd behandeld op 22 april 2008. Bij deze mondelinge behandeling zijn klagers, vergezeld van hun raadsman, alsmede de oud-notaris en de notaris verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 17 juni 2008.

De beklagden zullen hierna afzonderlijk notaris [D] en notaris [S] worden genoemd, gezamenlijk zullen zij worden aangeduid als de notarissen.

## 1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

a. Op 25 juni 1998 hebben klagers – echtgenoten – het woonhuis met werkplaats aan de [adres] (hierna: de woning) gekocht van [V] en diens echtgenote (hierna gezamenlijk: [V] c.s.) voor een koopprijs van f 750.000,00. Omdat [V] c.s. een deel van de werkplaats nog in gebruik wilde houden, is overeengekomen dat [V] c.s. dit gedeelte van de werkplaats op een later tijdstip, uiterlijk op 1 maart 2005, aan klagers zou leveren. Daartegenover stond dat klagers een deel van de koopprijs – een bedrag van f 50.000,00 – pas bij aflevering van het resterende gedeelte van de werkplaats, maar niet vóór 1 maart 2005, hoefden te betalen.

b. De leveringsakte, die op dezelfde datum ten overstaan van notaris [D] – op dat moment nog in functie – is gepasseerd, bevat de volgende bepaling:  
“(...) Koper b (klagers, KvT) is verplicht het restant van de koopprijs (...) te voldoen bij aflevering van het resterend gedeelte van de werkplaats, doch niet voor een maart tweeduizend vijf, welke betaling zal plaatsvinden via een rekening waarover ik, notaris, kan beschikken. (...)”

c. Naderhand hebben klagers de woning doorverkocht aan [K] en [H], verder gezamenlijk te noemen [K] c.s. Daarbij heeft [K] c.s. de verplichting om – bij de levering van het resterende gedeelte van de werkplaats, maar uiterlijk op 1 maart 2005 – het restant van de koopsom aan [V] c.s. te betalen, overgenomen van klagers. Tevens heeft hij daarbij klagers gevrijwaard voor aanspraken terzake. De leveringsakte is gepasseerd op 27 november 2000 ten overstaan van notaris [S] (toen nog kandidaat-notaris) als plaatsvervanger van notaris [D].

d. Notaris [D] is gedefungeerd op 15 maart 2001. Daarna is hij als adviseur aan het kantoor verbonden gebleven.

e. Bij brief van 9 augustus 2001 heeft notaris [D] aan de toenmalige advocaat van [V] c.s. geschreven:

“(...) Doordat de heer en mevrouw [K] zich in de akte van levering hebben verbonden jegens de heer [V], zijn zij naast [klagers] hoofdelijk aansprakelijk en heeft de heer [V] er dus een schuldenaar bij. Medewerking en/of toestemming van de heer [V] is naar mijn mening overbodig en zou zelfs tot gevolg kunnen hebben dat [klager] te eniger tijd stelt, dat hij daardoor niet meer zelf aangesproken zou kunnen worden! Dat is dus ook de reden waarom wij [V] niet hebben laten meetekenen. (...)”

f. Op 25 juli 2005 is de wettelijke schuldsaneringsregeling van toepassing verklaard op [K]. De woning is executoriaal verkocht.

g. Omdat [K] c.s. niet de middelen heeft om het restant van de koopsom aan [V] c.s. te betalen, heeft [V] c.s. notaris [D] aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade. Daarop heeft notaris [D] klagers bij brief van 11 oktober 2005 verzocht het restant van de koopsom op zijn kwaliteitsrekening te storten. Deze brief luidt, voor zover van belang:

“(...) De advocaat van de heer en mevrouw [V] heeft zich gericht tot ons met het verzoek kopers voor dit bedrag aan te spreken. (...)”

h. Bij brief van 2 november 2005 heeft de toenmalige advocaat van [V] c.s. aan klagers geschreven, voor zover hier van belang:

“(...) U bent hierover eerder, bij brieven van 11 en 13 oktober 2005, aangeschreven door oud-notaris Mr. [...] [D], die u daarbij heeft laten weten op mijn verzoek te hebben

gehandeld. Zulks is niet juist, reden waarom ik u verzoek zich terzake van deze kwestie uitsluitend tot mij te richten. (...)”

i. Omdat klagers ook na sommatie niet betaalden, heeft [V] c.s. op 11 november 2005 conservatoir beslag doen leggen op de woning van klagers te [woonplaats].

j. Nadat [V] c.s. een dagvaardingsprocedure tegen klagers aanhangig had gemaakt, hebben klagers de zaak met [V] c.s. geregeld, waarbij zij het restant van de koopsom hebben betaald.

## **2. De klacht**

2.1 Klagers verwijten notaris [D] dat hij heeft getracht hen te bewegen om het restant van de koopsom met rente op de kwaliteitsrekening van zijn kantoor over te maken, stellende dat hij in opdracht van [V] c.s. handelde, terwijl uit de hiervoor onder 1.h aangehaalde brief blijkt dat dit niet het geval was. Klagers hebben aanwijzingen dat notaris [D] eerst zelf aansprakelijk is gesteld door [V] c.s., en dat hij vervolgens heeft getracht om het restant van de koopsom bij klagers te incasseren om dit vervolgens aan [V] c.s. te betalen.

2.2 Verder verwijten klagers de notarissen dat zij de bedoeling van klagers, dat de op hen rustende betalingsverplichting zou overgaan op [K] c.s. in die zin dat klagers in het geheel niet meer door [V] c.s. zouden kunnen worden aangesproken, onvoldoende in de akte tot uitdrukking hebben gebracht, hoewel zij met die bedoeling wel bekend waren. Klagers hebben deze nog met zoveel woorden naar voren gebracht bij het ondertekenen van de akte. Klagers ontkennen er door de notarissen op te zijn gewezen dat zij daarvoor de medewerking van [V] c.s. behoefden. Uit de hiervoor onder 1.e. vermelde brief blijkt dat de notarissen doelbewust hebben gekozen voor de uiteindelijke tekst. Het had op hun weg gelegen om een kopie van die brief aan klagers toe te sturen. Wanneer klagers waren gewezen op de beperkte reikwijdte van de tekst, zouden zij de leveringsakte nooit in deze vorm hebben getekend.

## **3. Het verweer**

3.1 Notaris [D] voert aan dat hij al lang vóór de tweede akte met de advocaat van [V] c.s. had gecorrespondeerd over de betaling van het restant van de koopsom. De advocaat van [V] c.s. stelde notaris [D] verantwoordelijk voor de inning daarvan te zijner tijd. Notaris [D] heeft toen toegezegd dat hij klagers te zijner tijd indien nodig zou aanschrijven, indien de advocaat hem tijdig zou herinneren aan de datum van 1 maart 2005. Toen bleek dat [K] c.s. niet in staat was te betalen, heeft [V] c.s. notaris [D] aansprakelijk gesteld. Notaris [D] stelt dat het hem vrij stond om klagers te verzoeken tot betaling over te gaan, te meer nu hij zelf aansprakelijk was gesteld. Zijn drijfveer om klagers aan te schrijven lag evenwel met name in het feit dat in de akte van 25 juni 1998 was opgenomen dat koper verplicht is het restant te storten op een rekening waarover hij, notaris [D], beschikt.

3.2 Uit de tekst van de koopakte blijkt volgens de notarissen niet dat het voor klagers essentieel was dat zij zouden worden ontslagen van elke aansprakelijkheid. In de koopakte staat namelijk dat koper op 1 maart 2005 een premie ad f 50.000,= moet voldoen, tenzij beide partijen alsnog overeenkomen te ontruimen. Omdat de notarissen niet met de redactie van de koopovereenkomst uit de voeten konden – zo was onduidelijk aan wie koper de premie moest voldoen, en wie de partijen waren die overeenkomen te ontruimen – hebben de notarissen, met kennis van de eerste akte en van de

ernstig verstoorde verhouding tussen [V] c.s. en klagers, de koopovereenkomst zodanig uitgelegd dat de betalingsverplichting van klagers aan [V] c.s. bij [K] c.s. moet worden neergelegd. De belangen van [V] c.s. dienden echter ook te worden beschermd. Daarom hebben zij [K] c.s. aan [V] c.s. gekoppeld. Een andere redactie van de akte was in de gegeven omstandigheden niet mogelijk. Uitsluiting van klagers was alleen mogelijk geweest met medewerking van [V] c.s., maar om [K] c.s. niet af te schikken is ervoor gekozen om [V] c.s. niet om medewerking te vragen. Notaris [S] betwist dat klagers bij het ondertekenen van de akte uitdrukkelijk hebben gevraagd of zij nu “overal vanaf” waren.

#### **4. De beoordeling**

4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrecht 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 niet betaamt. Thans staat ter beoordeling of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Notaris [D] heeft er terecht op heeft gewezen dat in de leveringsakte van 25 juni 1998 is opgenomen dat de betaling van het restant diende te geschieden via een rekening waarover hij kon beschikken. Het stond hem dan ook vrij om klagers te benaderen voor het restant. Dit geldt te meer nu hij zelf door [V] c.s. aansprakelijk was gesteld voor de schade. Van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen op dit punt is geen sprake, zodat de klacht op dit onderdeel ongegrond zal worden verklaard.

4.3 Op grond van artikel 99 lid 12 Wna kan een klacht worden ingediend binnen drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. De leveringsakte die volgens klagers onzorgvuldig is geredigeerd, dateert van 25 juni 1998, zodat de termijn voor het indienen van dit klachtonderdeel ruimschoots is overschreden. Klagers hebben nog aangevoerd dat zij eerst in oktober 2005, toen zij tot betaling werden aangesproken, begrepen dat er iets schortte aan de akte, zodat de termijn eerst op dat moment is begonnen te lopen, maar volgens vaste jurisprudentie van de Notariskamer van het Gerechtshof te Amsterdam is voor de aanvang van de termijn genoemd in artikel 99 lid 12 Wna doorslaggevend wanneer klager van het handelen of nalaten van de notaris kennis heeft genomen, en niet wanneer hij tot de conclusie is gekomen dat dit handelen of nalaten onjuist is. De klacht over de redactie van de leveringsakte zal dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.

4.4 Ten overvloede wordt nog het volgende overwogen. De koopakte is zonder verdere toelichting ter voorbereiding van de transportakte aan de notarissen toegezonden. In deze koopakte staat niet vermeld dat het de bedoeling is dat klagers in het geheel niet meer zouden kunnen worden aangesproken. Op basis van de overeenkomst behoeften de notarissen derhalve de akte niet zodanig te redigeren dat klagers geen enkele verplichting jegens [V] c.s. zouden hebben. Ook is niet komen vast te staan dat klagers bij het ondertekenen van de leveringsakte aan notaris [S] hebben gevraagd of zij nu “overal vanaf” waren, zoals klagers hebben gesteld. De notarissen betwisten dit immers en klagers hebben ook niet aangeboden om ter zake bewijs te leveren. Daar komt bij dat klagers werden bijgestaan door een makelaar en dat de tekst van de in de trans-

portakte opgenomen vrijwaring op zich duidelijk is. Het had op de weg van klagers gelegen om, indien zij ervan verzekerd wensten te zijn dat zij nimmer meer door [V] c.s. tot betaling van het restant zouden kunnen worden aangesproken, dit met zoveel woorden aan de notarissen door te geven. Al met al kan niet worden geconstateerd dat de notarissen de akte op onjuiste wijze hebben geredigeerd.

4.5 Beslist wordt als volgt.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht:

verklaart klachtonderdeel 2.1 ongegrond;

- verklaart klachtonderdeel 2.2 niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.J. Beukenhorst, voorzitter, J.P. van Harseler, A.J.W.M. van Hengstum, H.M. de Jong Schouwenburg en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 17 juni 2008.

mr. E. van Bennekom,  
secretaris.

mr. A.J. Beukenhorst,  
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.