

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 382036 / NT 07- 38 Pee

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

Beslissing van 5 juni 2008 op de klacht met nummers 382036 / NT 07- 38 Pee van:

[klager],
wonende te [woonplaats],
raadsman mr. J.N.T. van der Linden,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadsman mr. F. van der Woude.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 12 oktober 2007;
- verweerschrift van 29 november 2007;
- repliek van 21 december 2007;
- dupliek van 24 januari 2008;
- fax van 's Winters Binnen Vastgoed B.V. aan de raadsman van de notaris van 9 april 2008.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 10 april 2008 zijn klager en de notaris, vergezeld van hun raadslieden, verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 5 juni 2008.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op 11 april 2007 heeft klager met de directie van 's Winters Binnen Vastgoed B.V. (hierna: koper) gesproken over de aankoop van de aan klager in eigendom toebehorende panden aan de [adres] (hierna: de panden). De raadsman van klager heeft van de bespreking een schriftelijke verslaglegging gemaakt (hierna: de Brief). Klager

en koper hebben de brief op 13 april 2007 voor akkoord getekend. De Brief bevat onder meer de volgende passages:

“(...) Separaat van voormelde koopakte, derhalve in een allonge, zullen partijen de opschortende voorwaarde voor levering vastleggen, te weten dat de door verkopers te verzorgen splitsingsvergunningen voor de onroerende zaken aan de [adres] zullen zijn verleend. Partijen streven ernaar om de levering plaats te laten vinden eind augustus 2007 of zo veel eerder dat de splitsingsvergunningen van al het verkochte zijn afgegeven waarbij heeft te gelden dat na afgifte van de splitsingsvergunningen verkopers een eerdere leveringsdatum dan 31 augustus 2007 kunnen verlangen, waarbij zij zulks met een termijn van minimaal één maand dienen aan te zeggen, opdat koper de financiering kan verzorgen. (...)”

b. Op 17 april 2007, daags voor het ondertekenen van de koopakte ten kantore van de notaris, heeft een medewerker van de notaris klager per e-mail de conceptkoopakte toegezonden, met de mededeling dat de (onder)splitsing met de notaris zou worden besproken bij het ondertekenen van de koopakte.

c. Op 18 april 2007 heeft klager de conceptakte per e-mail aan zijn raadsman doorgezonden, met onder meer de volgende mededeling:

“(...) Toch stel ik het op prijs indien je mij voor 10.45 uur kan laten weten of er volgens jou nog haken en ogen in zitten, om 11.00 ben ik bij de notaris om te tekenen. Sowieso wil ik dat het verslag wat is gemaakt wordt benoemd en toegevoegd aan de akte. (...)”

d. Op 18 april 2007 is de koopakte ondertekend op het kantoor van de notaris, tijdens een kleine twee uur durende zitting. Bij de ondertekening waren aanwezig klager, een zakenrelatie van klager die zich met de splitsingsvergunning voor de panden bezighield, de directie van koper en de notaris.

e. Na ondertekening van de koopovereenkomst heeft de notaris een allonge ter ondertekening aan partijen voorgehouden. Klager en koper hebben de allonge ondertekend. De allonge luidt, voor zover hier van belang:

“(...) 2. De in de koopakte vervatte overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat verkoper uiterlijk op 1 september 2007 een onaantastbare publiekrechtelijke splitsingsvergunning heeft verkregen om de woningen aan de [adres] te (her-casu quo onder)splitsen in afzonderlijke woonappartementsrechten.

3. Indien de onder 2. bedoelde vergunningen op 1 september 2007 niet of slechts gedeeltelijk zijn verleend zullen partijen zich met elkaar verstaan over de gevolgen daarvan. Uitgangspunt daarbij zal zijn hetgeen partijen bij het aangaan van de koopakte van elkaar mochten verwachten. (...)”

f. Op 1 september 2007 was de splitsingsvergunning voor de panden nog niet aantastbaar.

2. De klacht

De notaris wordt verweten dat hij eigenhandig twee geheel nieuwe bepalingen in de allonge heeft opgenomen, namelijk ten eerste dat de splitsingsvergunningen onaantastbaar moesten zijn, en ten tweede dat deze voorwaarde niet aan de levering was gekoppeld, maar aan de koopovereenkomst. Klager stelt dat de notaris de inhoud van deze bepalingen en de rechtsgevolgen daarvan niet met hem heeft besproken, en dat hij zich er ook niet van heeft vergewist of klager begreep wat de allonge inhield. Hij heeft klager slechts meegedeeld dat de allonge de in de Brief neergelegde afspraken op de verkoop van toepassing verklaarde. Hiermee heeft de notaris zijn informatieplicht geschonden en bovendien de schijn van partijdigheid gewekt. De nieuwe bepalingen dienden immers slechts de belangen van koper, die onder de koop uitwilde omdat zij de prijs te hoog vond. Klager stelt verder dat de notaris ook onzorgvuldig heeft gehandeld

door hem voorafgaand aan de ondertekening van de allonge geen gelegenheid te geven om van de inhoud daarvan kennis te nemen.

3. Het verweer

De notaris ontkent dat hij de tekst van de allonge in een onderonsje met koper tot stand heeft gebracht. Bij het begin van de bespreking op 18 april 2007 was nog geen sprake van een concepttekst van de allonge, laat staan dat de notaris deze tekst van tevoren met koper zou hebben kunnen doornemen. Na uitvoerige bespreking in bijzijn van alle partijen heeft de notaris de tekst van de allonge aan zijn secretaresse gedictieerd. Volgens is de allonge met de daarbij betrokken partijen besproken; de tekst is zelfs nog één keer aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de betrokken partijen. Het opstellen van de allonge was nodig omdat uit de Brief niet duidelijk bleek wat partijen mondeling met betrekking tot de splitsing waren overeengekomen. Klager heeft ermee ingestemd dat de vastlegging in de allonge ten kantore van de notaris zou gebeuren, blijkens de e-mail van klager aan zijn raadsman. Het op voorhand toezenden van een concept was dan ook niet nodig. Tijdens de bespreking bleek dat klager de positieve verwachting had dat de splitsingsvergunningen in onaantastbare vorm vóór 31 augustus 2007 zouden zijn afgegeven. Indien dat niet het geval zou zijn, zou men opnieuw met elkaar in onderhandeling treden.

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. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De visies van partijen over de gang van zaken lopen sterk uiteen. Volgens klager is op de bijeenkomst van 18 april 2007 niet over de inhoud van de betreffende bepalingen gesproken. Hij stelt dat de notaris hem slechts heeft meegedeeld dat de allonge die ondertussen werd uitgewerkt de in de Brief vastgelegde afspraken op de overeenkomst van toepassing verklaarde. Verder zou uitsluitend over koetjes en kalfjes zijn gesproken, hetgeen klager als uiterst inefficiënt heeft ervaren. De notaris heeft aangevoerd dat hij klager wel degelijk heeft uitgelegd wat de bepalingen uit de allonge inhielden. Hij stelt klager uitdrukkelijk en bij herhaling te hebben gevraagd of 1 september 2007 als datum voor het onaantastbaar zijn van de splitsingsvergunning wel haalbaar was, en hem de consequenties van het niet voldoen aan deze opschortende voorwaarde te hebben uitgelegd. Vanwege de grote verschillen tussen beide verklaringen ziet de kamer geen kans om de feiten verder vast te stellen. Gelet op de duur van de bijeenkomst, alsmede het feit dat de tekst van de allonge in ieder geval één keer is aangepast, is echter niet aannemelijk dat over de inhoud van de allonge in het geheel niet is gesproken. Het is evenwel de vraag of de notaris de consequenties van de allonge voldoende duidelijk heeft gemaakt. Mogelijk heeft de notaris tijdens de bijeenkomst de risico's onvoldoende in – wat klager noemt – gewone mensentaal duidelijk gemaakt. Aan de andere kant is niet gebleken dat klager meer dan de gebruikelijke zorg behoeft. Hij heeft namelijk een kleine vastgoedportfeuille en bleek niet onervaren op het gebied van vergunningen

voor splitsing. Daarvoor had hij ook nog bijstand van een meegekomen zakenrelatie. Al met al zijn er voldoende aanwijzingen dat klager beschikt over enige deskundigheid, zodat op de notaris geen verzwaarde informatieplicht rustte. Niet kan worden uitgesloten dat klager minder ontvankelijk was voor de uitleg van de notaris, omdat hij – zoals hij bij de mondelinge behandeling heeft verklaard – haast had in verband met een andere afspraak later op die dag. De slotsom is dat niet kan worden vastgesteld dat de notaris zijn informatieplicht heeft geschonden. Ook van partijdigheid aan de zijde van de notaris, noch van de schijn daarvan, is iets gebleken. Tenslotte wordt overwogen dat de notaris er, achteraf gezien, verstandiger aan had gedaan om klager op voorhand te informeren dat de bedoeling van partijen, zoals vastgelegd in de Brief, voor hem onduidelijk was en dat de concretisering van deze afspraken onderwerp van gesprek zou zijn, maar het achterwege laten van deze mededeling is niet zodanig onzorgvuldig dat hij daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De slotsom is dat de klacht ongegrond wordt verklaard.

4.3 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, S.G. Ellerbroek, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 juni 2008.

Mr. E. van Bennekom
Secretaris

Mr. J.A.J. Peeters
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.