

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 377061 / NT 07-26 Pee

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

TE AMSTERDAM

Beslissing van 10 april 2008 op de klacht met nummers 377061 / NT 07-26 Pee van:

[klaagster],
gevestigd te [vestigingsplaats],
gemachtigde Ing. F.A. van Lynden,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadsman mr. T.P. Hoekstra.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 10 augustus 2007;
- verweerschrift met bijlagen van 11 september 2007;
- repliek met bijlage van 3 oktober 2007;
- dupliek van 22 oktober 2007;
- brief met bijlage van klaagster van 15 februari 2008.

Bij de mondelinge behandeldeling van de klacht op 14 februari 2008 zijn de gemachtigde van klaagster (verder ook: de rentmeester) en de notaris, vergezeld van zijn raadsman, verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 10 april 2008.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Verkoper heeft een aantal van haar (voormalige) stationsgebouwen verkocht bij inschrijving. De verkoop is begeleid door [X] Makelaars (hierna: [X]) en de notaris.

b. De verkoopvoorwaarden luiden, voor zover hier van belang:

“(...) 4.7 Indien:

1. door een Belangstellende wijzigingen zijn aangebracht in de voorgedrukte tekst op het

Biedingsformulier (...)

kan het Bod door de Notaris in overleg met Verkoper ongeldig worden verklaard zonder verdere toelichting of motivatie. (...)

6.1 Verkoper heeft tot en met 16 november 2006 het recht zich te beraden omtrent het al dan niet

gunnen van de Registergoederen aan een van de Bieders; (...)

9.1 Het staat Verkoper tot het moment van Gunning geheel vrij om op enig moment te besluiten:

1. de Verkoopprocedure te beëindigen;

2. niet te gunnen;

3. aan een andere Bieder te gunnen dan degene met het hoogste Bod, alles zonder opgaaf van redenen en zonder gehoudenheid tot vergoeding van welke schade

dan ook bij Belangstellenden of aan Belangstellenden gelieerde derden. (...)

9.4 Door de Gunning komt tussen Verkoper en de Bieder een koopovereenkomst tot stand onder

voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze Voorwaarden. (...)

c. Klaagster heeft het hoogste bod uitgebracht op één van de stationsgebouwen.

d. Op 2 november 2006 zijn de biedingen geopend.

e. Binnen de periode van beraad, die tot en met 16 november 2006 liep, heeft Verkoper aan de notaris meegedeeld dat zij in aanvulling op de inschrijvingsvoorwaarden met alle kopers een kwalitatieve verplichting wilde overeenkomen inzake “reinheid en veiligheid”.

f. [X] heeft vervolgens met alle inschrijvers aan wie Verkoper voornemens was te gunnen telefonisch contact opgenomen om te bespreken of zij deze aanvullende kwalitatieve verplichting zouden willen aanvaarden. Klaagster heeft [X] in dat telefoongesprek geantwoord dat zij op dat moment niet kon reageren, en dat zij de stukken met betrekking tot deze kwalitatieve verplichting zou afwachten.

g. Bij brief van 13 november 2006 heeft Verkoper aan de notaris geschreven dat het stationsgebouw waarop klaagster haar bod had uitgebracht aan haar werd gegund.

h. Bij brief van 16 november 2006 heeft de notaris klaagster bericht dat het stationsgebouw aan haar was gegund, en dat daarmee een koopovereenkomst tot stand was gekomen. Deze brief bevat de volgende passage:

“(...) Zoals door [X] Makelaars telefonisch met u besproken heeft Verkoper aangegeven bij, en onvoorwaardelijk deel uitmakend van, de gunning met iedere koper een kwalitatieve verplichting overeen te komen ten behoeve van Verkoper als verkoper en ten laste van de koper, welke verplichting betrekking heeft op de instandhouding van de algemene veiligheid en reinheid van de naastgelegen spoorweginrichtingen. (...)

i. Klaagster heeft de notaris bij brief van 23 november 2006 bericht dat zij niet bereid was in te stemmen met de kwalitatieve verplichting.

j. Verkoper heeft zich vervolgens op het standpunt gesteld dat – nu klaagster de voorwaarde aan de gunning niet aanvaardde – geen koopovereenkomst tot stand was gekomen.

k. Bij e-mail van 15 december 2006 heeft de rentmeester de notaris verzocht om de koopovereenkomst in te schrijven in het Kadaster. De notaris heeft geantwoord dat hij

niet met zekerheid kon vaststellen dat een koopovereenkomst tot stand was gekomen en dat hij dus niet kon voldoen aan het verzoek om de koopovereenkomst in te schrijven.

l. Onderhandelingen tussen klaagster en Verkoper hebben uiteindelijk geresulteerd in een aanvaarding van de kwalitatieve verplichting, tegen vermindering van de koopprijs.
m. Een e-mail van klaagster aan de notaris van 29 juni 2007 luidt, voor zover van belang:

“(...) Omdat ik van u geen enkele ontvangstbevestiging mocht ontvangen van de door de Stichting betaalde bedragen, merk ik voor de goede orde op dat de eerste betaling ten bedrage van

€ 31.111,11 bij de stichting op 22 november 2006 werd afgeschreven en de tweede betaling ad

€ 303.789,43 op 12 december 2006 werd afgeschreven. Zonder uw andersluidend tegenbericht stel ik mij op het standpunt dat over beide bedragen opgeteld (...) vanaf 13 december 2006 rente dient te worden vergoed. (...)”

n. Op 8 augustus 2007 heeft de administratie van het kantoor van de notaris klaagster een door middel van een geautomatiseerd proces opgemaakte brief gestuurd met, voor zover hier van belang, de volgende inhoud:

“Wij kregen opdracht de gegevens van het dossier geopend onder nummer (...) met als dossiernummer NS balans/verkoop bij inschr. Station (...) te wijzigen door U mede als relatie aan te merken.”

2. De klacht

2.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij een biedingformulier heeft opgesteld waarin enerzijds

is bepaald dat daarop aangebrachte wijzigingen kunnen leiden tot ongeldigheid van de bieding, terwijl tegelijkertijd op het biedingformulier moet worden verklaard dat men zich heeft kunnen vergewissen van de juistheid en de volledigheid van de door verkoper beschikbaar gestelde informatie. Aan klaagster is geen gelegenheid tot bezichtiging van het stationsgebouw geboden, maar door de redactie van het biedingformulier had zij niet de gelegenheid om zulks te verklaren zonder het risico te lopen dat haar bieding ongeldig zou worden verklaard.

2.2 Verder verwijt klaagster de notaris dat hij zich ná 16 november 2006, de datum waarop de notaris aan haar had meegedeeld dat een overeenkomst tot stand was gekomen, op het standpunt heeft gesteld dat het Verkoper vrij stond om eenzijdig extra kwalitatieve verbintenissen op te nemen. Toen klaagster bezwaar maakte tegen deze gang van zaken, betwistte de notaris het bestaan van een koopovereenkomst.

2.3 Daarnaast verwijt klaagster de notaris dat hij geen gevolg heeft gegeven aan haar verzoek tot inschrijving van de koopovereenkomst. Klaagster meent dat de notaris zich ten onrechte op het standpunt stelt dat hij onvoldoende bewijs had voor het bestaan van de overeenkomst. Verder stelt klaagster dat de notaris het verzoek tot inschrijving heeft doorgebiefd aan Verkoper, en dat hij zijn beslissing om niet aan het verzoek te voldoen éérst heeft meegedeeld aan Verkoper en pas daarna aan klaagster. Zij neemt dit de notaris vooral kwalijk omdat zij hem had geïnformeerd over het voornemen van Verkoper om het station aan de tweede inschrijver te leveren.

2.4 Tevens wordt de notaris verweten dat hij klaagster, tot het moment waarop het dossier ruim een half jaar later toch kon worden afgewikkeld, niet de ontvangst van de

aanbetaling en koopsom heeft bevestigd. Uiteindelijk heeft klaagster het kantoor van de notaris zelf gebeld en is haar telefonisch bevestigd dat de betalingen waren ontvangen.

2.5 Een volgende klacht luidt dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door ter zake van dezelfde overdracht tot vier maal toe een gecorrigeerde nota van afrekening op te stellen, daar waar zulks vanwege de uitgestelde levering hooguit tweemaal gerechtvaardigd was. De slordigheden betroffen zaken die geen verband hielden met het conflict.

2.6 Klaagster beklagt zich er verder over dat de notaris ruim een maand na de uiteindelijke eigendomsoverdracht de hiervoor onder 1.n aangehaalde brief aan haar heeft gestuurd. Een administratieve medewerker van de notaris kon klaagster niet vertellen wie de daartoe strekkende opdracht zou hebben gegeven en om welke reden klaagster als relatie werd aangemerkt. Wel is aan klaagster bevestigd dat de brief als niet verzonden mocht worden beschouwd en dat deze op een misverstand berustte.

2.7 Al met al is klaagster van mening dat de notaris teveel zijn oren heeft laten hangen naar Verkoper, een grote klant van hem. Dit blijkt volgens klaagster onder meer uit het feit dat de notaris heeft geweigerd de overeenkomst in te schrijven.

3. Het verweer

3.1 Primair voert de notaris aan dat de klacht niet-ontvankelijk is. Ten eerste is geen volmacht overgelegd. Voor zover het rentmeesterskantoor waaraan de gemachtigde van klaagster is verbonden, moet worden aangemerkt als klaagster, ontbreekt het aan haar zijde aan elk belang bij de klacht, nu zij de facto niet betrokken is geweest bij het handelen van de notaris en nu zij van diens handelen geen gevolgen ondervindt.

3.2 Subsidiair stelt de notaris zich op het standpunt dat hem niet kan worden verweten dat klaagster niet in de gelegenheid werd gesteld het station van binnen te bezichtigen. Het stond klaagster, met de wetenschap dat bezichtiging kennelijk niet mogelijk was, vrij al dan niet in te schrijven.

3.2 De notaris is van mening dat, nu het Verkoper vrij stond niet te gunnen, gunning met een aanvullende voorwaarde mogelijk was (mede gezien de aard en gewicht van de voorwaarde) mits daarover voorafgaand aan de gunning overleg met de betreffende inschrijver was geweest. De notaris heeft van [X] vernomen dat alle inschrijvers hadden ingestemd met de voorwaarde. Eerst na de gunning heeft de notaris van klaagster begrepen dat zij aan [X] slechts te kennen had gegeven dat zij de stukken zou afwachten alvorens inhoudelijk te reageren.

3.3 De notaris voert aan dat hij niet tot inschrijving van de overeenkomst kon overgaan, omdat Verkoper hem uitdrukkelijk had meegedeeld niet met inschrijving in te stemmen, terwijl de notaris niet tot het oordeel kon komen dat een koopovereenkomst tot stand was gekomen. Wel heeft hij klaagster gewezen op de mogelijkheid van conservatoir leveringsbeslag. Ook heeft hij zich er meermalen van vergewist of Verkoper voornemens was het station aan een ander te gunnen of te leveren. Verkoper heeft daarbij de notaris steeds verzekerd dat zij, alvorens het dispuut met klaagster was opgelost, niet aan een ander zou gunnen of leveren, aldus de notaris.

3.4 De notaris voert aan dat aan klagster telefonisch is bevestigd dat de betalingen op de kwaliteitsrekening waren ontvangen. Het was de notaris niet duidelijk dat zij prijs stelde op een schriftelijk ontvangstbewijs. Indien hem dit duidelijk was geweest, dan had hij hier vanzelfsprekend voor zorg gedragen.

3.6 Voor zover klagster de indruk heeft gekregen dat de notaris door het toezenden van de brief – die automatisch door diens administratie is aangemaakt – heeft getracht alsnog algemene voorwaarden op zijn dienstverlening van toepassing te verklaren, vermeldt de notaris dat artikel 28.1 van de inschrijvingsvoorwaarden reeds bepaalde dat de bedoelde algemene voorwaarden van toepassing zijn.

3.7 De notaris bestrijdt dat hij zijn oren naar Verkoper heeft laten hangen. Integendeel, hij stelt de belangen van klagster steeds te hebben betrokken bij het bepalen van zijn handelwijze. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de notaris, zoals hiervoor vermeld, klagster attent heeft gemaakt op de mogelijkheid van conservatoir beslag.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt 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 behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-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 klacht is door het rentmeesterskantoor niet voor zich ingediend, maar namens klagster. Ter terechtzitting heeft de gemachtigde van klagster toegezegd de door klagster afgegeven volmacht alsnog over te leggen. Op 19 februari 2008 heeft de kamer deze volmacht ontvangen en in kopie doorgeleid aan de notaris. Klagster kan dan ook in haar klacht worden ontvangen.

4.3 Door de redactie van de bepaling op het biedformulier – zoals weergegeven door klagster – is het te begrijpen dat zij deze bepaling aldus heeft opgevat dat deze niet uitsluitend zag op de door verkoper verstrekte juridische informatie, maar tevens op (onder meer) de feitelijke toestand van de verkoopobjecten. Een medewerker van de notaris heeft klagster echter tijdig uitgelegd dat de door de inschrijver af te geven verklaring uitsluitend zag op de verstrekte juridische informatie. Aan klagster kan worden toegegeven dat het vollediger zou zijn geweest indien dit met zoveel woorden op het biedformulier zou zijn vermeld, maar de gebruikte formulering is niet dermate onzorgvuldig dat daarmee de grens van het tuchtrechtelijk verwijtbare is overschreden. Deze klacht is dan ook ongegrond.

4.4 Niet gebleken is dat de notaris het standpunt heeft ingenomen dat het Verkoper ná de totstandkoming van de overeenkomst vrij stond om eenzijdig een kwalitatieve verplichting op te leggen. Klagster meende op grond van de brief van de notaris van 16 november 2006, waarin klagster werd bericht dat het station aan haar was gegund – dat een overeenkomst tot stand was gekomen zonder dat daarin een kwalitatieve verplichting was opgenomen. Zij had die immers nooit aanvaard. Zij verkeerde daarbij in de veronderstelling dat de notaris van dezelfde feiten op de hoogte was, zulks echter

ten onrechte. Toen de notaris de gunningsbrief van Verkoper van 13 november 2006 ontving, was hij er namelijk al van op de hoogte dat Verkoper uitsluitend zou gunnen indien de aanvullende voorwaarde zou zijn aanvaard. Ook was de notaris ervan op de hoogte dat Verkoper van [X] had vernomen dat alle kopers deze voorwaarde hadden aanvaard. Hij heeft de gunningsbrief dan ook – terecht – tegen deze achtergrond gelezen. Hij heeft de brief aldus begrepen dat een overeenkomst tot stand was gekomen nadat aan de voorwaarde van aanvaarding de kwalitatieve verbintenis was voldaan. In die veronderstelling heeft hij klaagster bericht dat een overeenkomst tot stand was gekomen. Weliswaar zou het vollediger zijn geweest als Verkoper in haar brief aan de notaris expliciet zou hebben vermeld dat de gunning was voorafgegaan door aanvaarding van de aanvullende voorwaarde, maar het feit dat deze vermelding ontbreekt, betekent niet dat de notaris de brief aldus moest lezen dat zonder aanvaarding van de aanvullende voorwaarde was gegund.

Voor zover klaagster de notaris verwijt dat hij op de – achteraf gezien onjuiste – informatie van [X] is afgegaan zonder zelf bij alle kopers te verifiëren of zij akkoord waren met de aanvullende voorwaarde, geldt dat dit, mede gelet op de omvang van het project, niet van de notaris kan worden verlangd. Wel dient hij in een dergelijke situatie de kopers erop te attenderen dat de verkoper stelt dat de koper heeft ingestemd met de aanvullende voorwaarde, opdat de koper die meent dat dit niet het geval is zich bij hem kan melden. Van deze taak heeft de notaris zich gekweten door zijn brief aan klaagster van 16 november 2006 (1.h). Deze brief heeft het gewenste resultaat gehad, want klaagster heeft na de ontvangst van deze brief met de notaris contact opgenomen om te melden dat zij niet met de aanvullende voorwaarde had ingestemd.

Voor zover klaagster de notaris verwijt dat hij haar niet in haar standpunt heeft gevolgd, geldt dat het oordeel op de vraag of en wanneer een koopovereenkomst tot stand is gekomen, niet aan de notaris is, maar aan de civiele rechter. Het standpunt van Verkoper was in ieder geval niet zodanig onverdedigbaar dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door aan dit standpunt niet voorbij te gaan. De slotsom is dat ook deze klacht ongegrond wordt verklaard.

4.5 Een koopovereenkomst kan alleen worden ingeschreven indien alle partijen met de inschrijving instemmen, of indien de notaris genoegzaam is gebleken dat het in te schrijven feit zich heeft voorgedaan. Zoals hiervoor onder 4.4 is uiteengezet was het standpunt van Verkoper, dat nog geen koopovereenkomst tot stand was gekomen nu de aanvullende voorwaarde niet was geaccepteerd, bepleitbaar. De notaris stelt zich dan ook terecht op het standpunt dat het hem niet vrij stond om de overeenkomst in te schrijven. Voor zover de klacht erop ziet dat de notaris Verkoper heeft geïnformeerd over het verzoek tot inschrijving, geldt dat de notaris dat inderdaad heeft gedaan en dat hij daarbij heeft geïnformeerd naar haar standpunt. De reactie op het verzoek door Verkoper zou immers de twijfel bij de notaris over het al dan niet bestaan van een overeenkomst hebben kunnen wegnemen. Deze handelwijze is dus mede in het belang van klaagster geweest. Daarom kan niet worden gezegd dat de notaris op dit punt tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, zodat deze klacht eveneens ongegrond is.

4.6 Weliswaar is het in de gegeven omstandigheden begrijpelijk dat klaagster prijs stelde op bevestiging van de ontvangst van de door haar gestorte gelden, omdat zij bevreesd was dat Verkoper alsnog aan de tweede gegadigde zou gunnen, maar in het notariaat is het niet gebruikelijk dat de ontvangst van gelden wordt bevestigd aan degene die de storting heeft gedaan. De notaris heeft in de e-mail van 29 juni 2007 (1.m) geen verzoek om bevestiging gelezen. Deze e-mail bevat ook geen concreet verzoek van

die strekking. De notaris behoefde dan ook niet te begrijpen dat dit de bedoeling van klaagster was. Ook deze klacht zal ongegrond worden verklaard.

4.7 Uit de overgelegde stukken blijkt dat de nota van afrekening herhaaldelijk is aangepast. Deels is dit het gevolg geweest van het feit dat ná de gunning de koopprijs is verlaagd. In de nota van afrekening was aanvankelijk voor de overdrachtsbelasting per abuis uitgegaan van de eerdere koopsom. De notaris heeft deze fout uit zichzelf hersteld. Voor zover er nog andere slordigheidsfouten zijn gemaakt bij het opstellen van de nota van afrekening zijn deze fouten allemaal hersteld. Het maken van dergelijke slordigheidsfouten is, zonder bijkomstige omstandigheden waarvan hier niet is gebleken, niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Deze klacht treft hetzelfde lot als de voorgaande klachten.

4.8 De zin en strekking van de brief van 8 augustus 2007 (1.n) ontgaan de kamer. Mogelijk moet deze worden gezien als uitwerking van de verplichtingen die de notaris op grond van de Wid heeft. Het versturen van een dergelijke brief is echter niet zonder meer tuchtrechtelijk verwijtbaar. Niet is gebleken van omstandigheden die dit anders maken. Ook deze klacht zal derhalve ongegrond wordt verklaard.

4.9 Het voorgaande overziende kan niet worden gezegd dat de notaris de belangen van Verkoper heeft doen prevaleren boven die van klaagster. Bij dit oordeel wordt met name betrokken dat de notaris, door klaagster op de mogelijkheid van conservatoir leveringsbeslag te wijzen, heeft gedaan wat in de gegeven omstandigheden mogelijk was om de belangen van klaagster te bewaken. Nu van partijdig optreden geen sprake is, zal ook deze laatste klacht ongegrond worden verklaard.

4.10 Beslist wordt als volgt.

5. Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart klaagster ontvankelijk in alle klachtonderdelen;
- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, S.G. Ellerbroek, A.J.W.M. van Hengstum, A.J.H.M. Janssen en R.H. Meppelink, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 10 april 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.