

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 06-08

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 06/08

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

Drs. ir. [naam]

**wonend te [plaats],
klaagster sub 1,**

**Ing. [naam],
wonend te [plaats],
klager sub 2,
tezamen te noemen klagers.**

- tegen -

**mr. [naam],
oud-notaris te [plaats],
hierna te noemen de oud-notaris.**

1. Het verloop van de procedure

**1.1
De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:**

- klaagschrift d.d. 25 februari 2008;
- aanvullend klaagschrift d.d. 17 maart 2008;
- verweerschrift d.d. 22 april 2008;
- brief van klagers d.d. 17 mei 2008;
- brief van klagers d.d. 22 mei 2008;
- brief van klagers d.d. 25 mei 2008;
- brief van klagers d.d. 2 juni 2008;
- brief van klagers d.d. 10 juni 2008;
- aanvullende productie van de notaris d.d. 23 juni 2008;
- volmacht van klager sub 2 overgelegd ter zitting;
- pleitnota met bijlagen van de notaris overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 26 juni 2008. Daarbij zijn zowel klaagster sub 1, als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

In mei 2006 hebben klagers hun panden aan de [adres] te [plaats] (hierna: de panden) verkocht aan [naam] B.V. (hierna: [X]) voor € 865.000,--. De koopakte is opgesteld door – een medewerker van – de oud-notaris, de koopakte is door zowel klagers als [X] ondertekend. In de koopovereenkomst wordt het kantoor van de oud-notaris aangewezen om het transport van de panden te verzorgen.

2.2

Het onder 2.1 genoemde transport is wegens wanprestatie aan de zijde van [X] niet gerealiseerd. Derhalve hebben klagers [X] op 1 september 2006 in gebreke gesteld, waarbij aan [X] een termijn gesteld werd tot 11 september 2006 om aan haar verplichtingen te voldoen.

2.3

Bij brief d.d. 18 september 2006 heeft de oud-notaris namens klagers aan [X] medegedeeld dat de koopovereenkomst is ontbonden onder verbeurte van de door [X] gestorte waarborgsom ad € 45.000,--.

2.4

De oud-notaris heeft [X] een nota gestuurd voor de verrichte werkzaamheden, deze is – ondanks aanmaning door de oud-notaris – niet voldaan door [X]. De notaris heeft derhalve zijn honorarium ingehouden op de aan klagers uit te keren waarborgsom. Het restant van de waarborgsom is uitgekeerd aan klagers.

2.5

Vervolgens is er tussen klagers en [naam] B.V. (hierna: [Y]) en [naam] (hierna: [Z]) een koopovereenkomst gesloten waarbij de panden verkocht werden voor € 890.000,--. Ook in deze koopakte werd het kantoor van de oud-notaris aangewezen om het transport van de panden te verzorgen.

2.6

Op 16 december 2006 om 11:15 uur zou het transport van de panden plaatsvinden. Klaagster sub 1 bijgestaan mr. R.M. van der Zwan (hierna: de raadsman), [Y] en [Z] waren aanwezig voor de levering. Klager sub 2 was niet aanwezig. Op het vastgestelde tijdstip van levering was niet duidelijk of de koopsom reeds op de derdengeldenrekening van de oud-notaris was bijgeschreven. Om 11:50 uur werd duidelijk dat de koopsom inmiddels op de derdengeldenrekening was bijgeschreven. Er is niet tot levering overgegaan nu klaagster en haar raadsman om 11:25 uur het kantoor van de notaris hebben verlaten.

2.7

Op 16 december 2006 heeft de oud-notaris klagers middels een fax aan de raadsman klagers opgeroepen voor het transport op 20 december 2006 om 16:30 uur. De oud-notaris heeft een kopie van deze fax per e-mail aan klaagster sub 1 gezonden. Het transport heeft echter niet plaatsgevonden, aangezien klagers niet zijn verschenen.

3. De klacht

3.1

Klagers stellen dat de oud-notaris – ongevraagd – kort na de ontbinding van de koopovereenkomst als bedoeld onder 2.1 [Y] en [Z] als kopers heeft aangedragen. De oud-notaris heeft daarna nog meer mogelijke kopers voor de panden aangedragen. Aldus heeft de oud-notaris zich als makelaar en niet onpartijdig gedragen.

3.2

[Y] en [Z] hebben de in de koopovereenkomst overeengekomen waarborgsom niet gestort. Klagers verwijten de oud-notaris dat hij – ondanks herhaalde verzoeken van klagers – [Y] en [Z] daaromtrent niet in gebreke heeft gesteld. Klagers stellen dat de oud-notaris zich aldus eveneens partijdig heeft opgesteld.

3.3

Klagers stellen voorts dat klaagster sub 1 onheus is bejegend door de oud-notaris op 16 december 2006. Klagers stellen dat de oud-notaris naar klaagster sub 1 heeft geschreeuwd en dat er sprake was van een ‘oorlogssituatie’.

3.4

Voorts stellen klagers dat zij voor de levering op 20 december 2006 niet deugdelijk zijn opgeroepen. Klagers stellen dat de oud-notaris niet had mogen volstaan met een oproeping per fax aan de raadsman; hij had klagers persoonlijk moeten oproepen. Nu de oud-notaris dit niet heeft gedaan, heeft hij volgens klagers klachtwaardig gehandeld.

3.5

Tevens verwijten klagers de oud-notaris dat hij zijn honorarium – dat zij veel te hoog achten – heeft ingehouden op de waarborgsom. Klagers stellen dat de oud-notaris dit niet had mogen doen, nu zij geen wanprestatie geleverd hebben.

3.6

Tenslotte stellen klagers dat er in Rotterdam vele “foute notarissen” zijn en dat zij dit nu aan den lijve hebben ondervonden.

4. Standpunt van de oud- notaris

4.1

De oud-notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld. Hij stelt dat kandidaat-notaris mr. [naam], werkzaam op het kantoor van de oud-notaris, op 18 september 2006 aan klaagster sub 1 heeft gevraagd of zij een relatie van het kantoor van de oud-notaris op de hoogte mocht stellen van de voorgenomen verkoop van de panden door klagers. Klaagster sub 1 heeft de kandidaat-notaris medegedeeld daar geen bezwaar tegen te hebben, maar dat de verkoopprijs inmiddels € 890.000,-- bedroeg. De oud-notaris stelt dat [Y] en [Z] de enige kopers zijn die door hem of een van zijn medewerkers zijn aangedragen.

4.2

Voorts stelt de oud-notaris dat klagers hem nimmer hebben verzocht om [Y] en [Z] in gebreke te stellen.

4.3

Ten aanzien van de gang van zaken voorafgaand aan de geplande levering op 16 december 2006 stelt de oud-notaris dat hij druk doende was met zijn boekhouder om te achterhalen of de koopsom op zijn derdengeldenrekening was bijgeschreven. Terwijl de oud-notaris aan het telefoneren was met de bank vroeg de raadsman van klagers in korte tijd een aantal malen of de gelden gestort waren. De oud-notaris stelt dat hij hierdoor wat geïrriteerd raakte, maar dat er geen sprake was van onheuse bejegening of een ‘oorlogssituatie’.

4.4

De oud-notaris stelt dat de raadsman van klagers hem op 15 december 2006 een fax heeft gestuurd waarin de raadsman schrijft:

“Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw [naam] (...)”

De raadsman van klagers heeft de onder 2.7 genoemde fax ontvangen en de oud-notaris mocht ervan uitgaan dat de raadsman klagers op de hoogte zou stellen van de inhoud van deze fax. Dat de raadsman van klagers dit kennelijk niet gedaan heeft is de oud-notaris niet aan te rekenen.

4.5

Ten aanzien van het inhouden van het honorarium op de waarborgsom van klagers, beroept de oud-notaris zich op artikel IV, lid 8 van de Algemene Bepalingen van de koopovereenkomst als genoemd onder 2.1.

4.6

De oud-notaris betwist de onder 3.6 verwoorde bewering, die niet nader is onderbouwd door klagers.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de oud-notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een (oud-)notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet bejaamt.

5.2

Klagers stellen dat de oud-notaris klachtwaardig heeft gehandeld door zich als een makelaar op te stellen. De Kamer is van oordeel dat hiervan geen sprake is, nu de oud-notaris niet meerdere, maar slechts één mogelijke koper heeft aangedragen en eerst nadat hiervoor uitdrukkelijke toestemming van klagers was verkregen. Dit handelen acht de Kamer zorgvuldig jegens klagers, die immers geconfronteerd werden met een huns ondanks mislukte transactie (zie 2.2). Het klachtonderdeel (3.1) is derhalve ongegrond.

5.3

Uit de stukken die klagers hebben overgelegd en hetgeen zij ter zitting nog hebben aangevoerd is niet, althans onvoldoende gebleken dat klagers de oud-notaris opdracht hebben gegeven om [Y] en [Z] in gebreke te stellen, waardoor dit klachtonderdeel (3.2) ongegrond wordt verklaard.

5.4

Klagers en de oud-notaris gaan ieder van een heel andere sfeer uit ten aanzien van de gang van zaken op 16 december 2006. De oud-notaris betwist dat hij klaagster sub 1 op onwaardige wijze te woord heeft gestaan. Het door klagers gestelde tegendeel hebben zij niet aannemelijk kunnen maken. De correspondentie die van de oud-notaris is uitgegaan bevat ook geen onheuse bewoordingen. Terwijl de oud-notaris bezig was te achterhalen of de koopsom op zijn derdengeldenrekening was gestort, is hij blijkbaar door de raadsman bij herhaling bevraagd of de koopsom al gestort was. Kennelijk heeft de oud-notaris in niet mis te verstane bewoordingen te kennen heeft gegeven dat hij bezig was dit uit te zoeken. Dit betekent evenwel nog niet dat de oud-notaris in dit contact beneden de maat van vereiste beheersing is gebleven. Dit klachtonderdeel (3.3) is derhalve ongegrond.

De Kamer stelt ten overvloede nog vast dat klaagster sub 1 en de raadsman ontijdig het kantoor van de oud-notaris hebben verlaten, waardoor het transport niet aan het eind van de ochtend volgens planning heeft kunnen plaatsvinden.

5.5

Ten aanzien van de klacht met betrekking tot het al dan niet deugdelijk oproepen van klagers, overweegt de Kamer dat het goed gebruik is dat, in geval van bijstand van cliënten door een raadsman – zoals in de onderhavige klachtzaak aan de orde was – er gecorrespondeerd wordt met deze raadsman. Voorts bestaat er geen wettelijke bepaling, beroeps- of gedragsregel die voorschrijft dat een oproeping voor een overdracht als onderhavige rechtstreeks aan partijen moet worden gezonden. Het stond de oud-notaris derhalve vrij om

zijn oproeping aan de raadsman te sturen. Dat deze raadsman zijn cliënten hieromtrent niet, althans niet voldoende heeft geïnformeerd, kan de oud-notaris niet worden aangerekend. Dit klachtonderdeel (3.4) is dan ook eveneens ongegrond.

5.6

Ingevolge artikel 55, tweede lid, Wna kan een geschil over de declaratie van een notaris door de meest gerede partij aan de voorzitter van het bestuur van de lokale ring van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie kan worden voorgelegd. De ringvoorzitter toetst in zijn beoordeling het geschil vervolgens volledig. Tegen de beslissing van de ringvoorzitter staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit klachtonderdeel (3.5) kunnen klagers niet worden ontvangen.

5.7

Tenslotte overweegt de Kamer dat het ongepast is dat klagers (3.6) zonder enige aanleiding de oud-notaris betrokkenheid toedichten bij ongeoorloofde ABC-transacties waarin volgens persberichten Rotterdamse notarissen betrokken zijn, terwijl geen feiten of omstandigheden door klagers zijn gesteld of aan de Kamer anderszins zijn gebleken, die een dergelijke ernstige beschuldiging jegens de oud-notaris rechtvaardigen.

5.8

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen wordt als volgt beslist.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht onder 3.5 niet-ontvankelijk;

verklaart de klacht in de overige onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, A.G. Scheele-Mülder, R. van der Galiën, R.G.M. Gores en F.E. Roos in tegenwoordigheid van de secretaris, W. Blokland.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 21 augustus 2008.

De secretaris,

De voorzitter,

W. Blokland
van Veen

W.

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.