

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Datum uitspraak:
16-2009
30 oktober 2009

UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

Klager,
wonende te A,
hierna te noemen: klager,
gemachtigde: mr. P.H. Redeker, advocaat te Leeuwarden,

tegen

mr. B,
notaris te C,
hierna te noemen: de notaris,
gemachtigde: mr. P.P.A. van Rossum.

PROCESVERLOOP

- 1.1 Bij brief van 7 juli 2009 heeft klager een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2 De notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 4 augustus 2009.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 30 september 2009 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klager is, bijgestaan door zijn gemachtigde, verschenen. De notaris is, bijgestaan door zijn gemachtigde, verschenen. Van het verhandelde ter zitting zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt.

MOTIVERING

Vaststaande feiten

- 2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.
- 2.2. Op 15 februari 2008 heeft klager aan X B.V. (hierna te noemen: X) onroerende zaken aan de D-laan te E, alsmede een aantal roerende zaken verkocht voor een totaalbedrag van € 2.800.000,-.
- 2.3 X heeft vervolgens op 26 april 2008 een koopovereenkomst met G. F en H. F (hierna te noemen: de familie F) gesloten betreffende de hiervoor genoemde (on)roerende zaken voor een koopprijs van € 3.000.000,-.
- 2.4 De akte met betrekking tot de levering van de (on)roerende zaken is ten overstaan van de notaris op 4 november 2008 gepasseerd.
- 2.5 Bij de levering van de (on)roerende zaken is afgesproken dat een deel van de koopsom, te weten een bedrag van € 150.000,-, in depot zou worden gehouden. Daarvan is een bedrag van € 25.000,- nog niet aan klager betaald.

Het standpunt van klager

3. Klager stelt dat de notaris zijn werkzaamheden niet in overeenstemming met de eer en het aanzien van het notariaat heeft verricht. De notaris heeft niet voldaan aan zijn verplichting tot informeren. Voorts stelt klager dat de notaris zich heeft laten leiden door X, een vaste en goede opdrachtgever van hem, wat op gespannen voet staat met de regel dat de notaris een onafhankelijke ambtsuitoefening heeft te waarborgen. Verder verwijt klager de notaris dat, voorzover er sprake is van een depot en er depotafspraken zijn gemaakt, er geen schriftelijke depotovereenkomst is. Ter zitting heeft klager hieromtrent verklaard dat afgesproken was dat een bedrag van € 150.000,- in depot zou worden gehouden totdat de huurders van de woning deze zouden hebben verlaten. Tot slot stelt klager het, gezien het onbeantwoord laten van vragen van klager door de notaris, aannemelijk te achten dat het bedrag van € 25.000,- niet langer beschikbaar is op een van de kwaliteitsrekeningen van de notaris, waarmee hij in strijd handelt met het bepaalde in artikel 15 van de Verordening beroeps- en gedragsregels (hierna: de Verordening) en artikel 25 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna).

Het standpunt van de notaris

4. De notaris heeft verweer gevoerd. Hij stelt dat hij de eer en het aanzien van het notariaat niet heeft geschaad, dat hij klager en zijn advocaat naar behoren heeft geïnformeerd en dat hij niet in strijd met artikel 12, eerste lid van de Verordening heeft gehandeld. Voorts stelt de notaris dat partijen het erover eens waren dat een bedrag in depot zou worden gehouden totdat een aantal gebreken zou zijn verholpen en dat hem niet kan worden verweten dat geen schriftelijke depotovereenkomst is opgemaakt, omdat partijen hadden besloten daar allen van af te zien. Verwijzend naar de brief van 14 november 2008 heeft de notaris aangegeven dat de makelaar een en ander verder heeft begeleid. Tot slot heeft de notaris de stelling van klager dat het bedrag van € 25.000,- niet op zijn kwaliteitsrekening beschikbaar is, betwist. Zodra partijen het eens zijn, zal hij tot uitkering overgaan.

De beoordeling

5. De Kamer dient in onderhavige zaak de vraag te beantwoorden of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

6. Ingevolge artikel 98, eerste lid, van de Wna zijn (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 (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 (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris zoals door klager beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

7. De notaris heeft volgens klager door niet dan wel niet tijdig te reageren op mailberichten niet voldaan aan de verplichting tot informeren als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Verordening. In dit artikel is bepaald dat de notaris gehouden is alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen voor te lichten met betrekking tot de gevolgen van de handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. Uit het ambt van notaris vloeit de algemene verplichting voort om een partij informatie te verstrekken, die hij redelijkerwijs mag verlangen. Naar het oordeel van de Kamer heeft de notaris door eerst te verwijzen naar X en vervolgens niet te reageren op berichten van de gemachtigde van klager niet zorgvuldig gehandeld, maar is dit handelen niet dusdanig ernstig dat dit klachtwaardig is en dient te leiden tot het opleggen van een maatregel. Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

8. Klager heeft gesteld dat bij hem het vermoeden bestaat dat de notaris zich bij zijn handelen dan wel nalaten in deze heeft laten leiden door het feit dat X B.V. een vaste en goede opdrachtgever is van de notaris. Dit zou volgens klager op gespannen voet staan met artikel 12, eerste lid, van de Verordening. In dit artikel is bepaald dat de notaris ervoor dient te zorgen dat hij zijn onafhankelijke ambtsuitoefening zodanig handhaaft dat hij in financieel opzicht niet afhankelijk wordt van een bepaalde opdrachtgever, tussenpersoon of adviseur. Naar het oordeel van de Kamer treft deze stelling geen doel, nu klager alleen het vermoeden heeft uitgesproken en dit niet nader heeft onderbouwd. Dit geldt eveneens ten aanzien van de stelling van klager dat aannemelijk is dat het bedrag van € 25.000,- niet langer beschikbaar is op een van de kwaliteitsrekeningen van de notaris. Deze klachtonderdelen zijn dan ook ongegrond.

9. Ten aanzien van het verwijt van klager dat de notaris geen schriftelijke depotovereenkomst heeft opgesteld overweegt de Kamer het volgende. Vaststaat dat een deel van de koopsom, te weten een bedrag van € 150.000,-, in depot is gehouden en dat daarvan tot dusver een bedrag van € 25.000,- niet is betaald aan klager. Ter zitting is de Kamer gebleken dat tussen partijen verdeeldheid is ontstaan ten aanzien van de voorwaarden voor het vrijvallen van het depot. Klager heeft ter zitting gesteld dat een bedrag van € 150.000,- in depot is gehouden en dat dit bedrag eerst zou vrijvallen als de huurders de woning zouden hebben verlaten. Volgens de notaris hebben partijen afgesproken dit bedrag in depot te houden totdat klager een aantal gebreken heeft verholpen en de familie F goedkeuring heeft gegeven ten aanzien van het herstel van deze gebreken. De notaris heeft in dit verband verwezen naar een brief van 14 november 2008 van de makelaar, waarin deze de gemaakte afspraken aan klager heeft bevestigd. Voorts heeft de notaris gesteld dat geen depotovereenkomst is opgesteld, omdat partijen daarvan hebben afgezien.

Naar het oordeel van de Kamer had de notaris, mede gelet op de omvang van de in depot te houden gelden, de in zijn opvatting aanwezige depotovereenkomst schriftelijk moeten vastleggen ter voorkoming van misverstanden omtrent de uitbetaling daarvan.

Het verweer van de notaris dat partijen het erover eens waren dat geen depotovereenkomst behoefde te worden opgesteld en dat de makelaar een en ander verder zou begeleiden, kan de notaris niet baten. De notaris had op grond van zijn eigen verantwoordelijkheid de schriftelijke vastlegging van de depotovereenkomst niet achterwege mogen laten. Met een schriftelijke vastlegging had de notaris ervoor kunnen zorgen dat het voor partijen duidelijk was onder welke voorwaarden hij de gelden onder zich zou houden. Dat zou de nu ontstane situatie hebben kunnen voorkomen. Nu de notaris heeft nagelaten een depotovereenkomst op te stellen, is de Kamer van oordeel dat hij bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden onzorgvuldig heeft gehandeld. Daarbij heeft de Kamer eveneens betrokken dat de notaris geen enkele eigen aantekening ten aanzien van de achterliggende afspraken tussen partijen met betrekking tot het depot heeft overgelegd. De Kamer acht deze tekortkoming dusdanig verwijtbaar dat een maatregel op zijn plaats is. De Kamer zal dit klachtonderdeel gegrond verklaren en zal aan de notaris de maatregel van waarschuwing opleggen.

10. Ten aanzien van het verzoek van klager om vergoeding van de kosten rechtsbijstand is de Kamer van oordeel dat dit verzoek moet worden afgewezen, omdat het onderhavige tuchtrecht niet de mogelijkheid biedt om daarover een oordeel te geven.

DE BESLISSING

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden:

- verklaart het klachtonderdeel met betrekking tot het depot gegrond en legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;
- verklaart de overige onderdelen van de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. J.S. van der Kolk, voorzitter, mrs. R. Giltay, H.Ph. Breuker, E.M.W. de Lange en N.T. Vink, leden, bijgestaan door mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 30 oktober 2009.

S. Ambachtsheer

J.S. van der Kolk

De beslissing is verzonden op

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.