

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22/08

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

Reg.nr. 22/08

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

[naam],

klager,

- tegen -

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

gevestigd te [plaats],

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 4 november 2008;
- verweerschrift d.d. 10 december 2008.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 15 januari 2009. Daarbij zijn zowel klager, als de notaris, bijgestaan

door mr. A.A. den Hollander, advocaat te Middelharnis, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

De vader van klager, de heer [naam] (hierna: de vader), is eigenaar van het eeuwigdurende recht van erfpacht op het perceel [adres], kadastraal bekend als gemeente [plaats], [sectie en nummer] (hierna: het perceel) met de daaropstaande woning. De blote eigendom van het perceel rust bij de gebroeders [X]. De erfpachtcanon bedraagt € 10,90 per jaar. Het kantoor van de notaris is belast met het innen van de jaarlijkse erfpachtcanon.

2.2

Op enig moment is besloten de woning van de vader te verkopen. Daartoe is de woning door [naam] (hierna: de makelaar) in de verkoop gezet.

2.3

Op verzoek van de gebroeders [X] deelt de notaris de makelaar medio 2008 mede dat de gebroeders [X] onder geen enkele voorwaarde bereid zijn om mee te werken aan het ondertekenen aan een aanvullende erfpachtovereenkomst, die eventueel benodigd is voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering van de aankoop van de woning.

2.4

Op 9 mei 2008 vindt op het kantoor van de notaris een bespreking plaats tussen klager, zijn broer en de notaris omtrent de onder 2.3 genoemde mededeling van de notaris.

2.5

Bij brief d.d. 13 mei 2008 verzoekt klager onder andere om een kopie van de erfpachtvoorwaarden voor het perceel. Klager ontvangt deze voorwaarden niet en vraagt de erfpachtcontracten (uit 1900 en 1914) uiteindelijk zelf op bij het kadaster.

2.6

Bij brief d.d. 10 juni 2008 vraagt klager de notaris naar de wettelijke basis voor zijn interventie.

2.7

Klager rappelleert de notaris bij brief d.d. 30 juni 2008.

2.8

Bij brief d.d. 31 juli 2008 reageert de notaris op de onder 2.5, 2.6 en 2.7 genoemde brieven.

2.9

Bij brief d.d. 29 augustus 2008 bericht de notaris aan klager dat de gebroeders [X] bereid zijn om het perceel te verkopen tegen een koopprijs van € 34.870,-- kosten koper.

3. De klacht

3.1

Klager stelt dat er geen klemmende redenen waren voor zijn vader om in onderhandeling te gaan met de gebroeders [X] omtrent de eventuele aankoop van het perceel. Klager verwijt de notaris dat hij in opdracht van de gebroeders [X] heeft ingegrepen in de verkoopprocedure van de woning. Het optreden van de notaris heeft het vertrouwen in het notariaat geschaad. Het onder 2.3 genoemde bericht heeft ook aantoonbaar schadelijke effecten op de verkoopprocedure gehad.

3.2

Voorts verwijt klager de notaris dat hij pas bij brief d.d. 31 juli 2008 heeft gereageerd op de eerdere verzoeken en vragen.

3.3

Klager acht het optreden van de notaris misleidend.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld. De notaris stelt dat het zijn ervaring is dat banken een aanvullende erfpachtverklaring verlangen bij het verstrekken van een hypothecaire financiering indien sprake is van een recht van erfpacht. Voorheen werden dergelijke aanvullende erfpachtverklaringen zonder meer door grondeigenaren afgegeven. De laatste jaren komt het echter steeds meer voor dat grondeigenaren weigeren een dergelijke verklaring af te geven. Als gevolg hiervan gebeurt het meer en meer dat de erfpacht wordt afgekocht tegen een bedrag per m² of een bedrag ineens.

4.2

Ter onderbouwing van deze stelling voert de notaris aan dat bij de verkoop van een woning op een nabijgelegen perceel, waarbij de gebroeders [X] eveneens eigenaar waren van het perceel, de gebroeders [X] eveneens geweigerd hebben om een aanvullende erfpachtverklaring af te geven. Na moeizame onderhandelingen is de erfpacht uiteindelijk afgekocht.

4.3

Gelet op bovengenoemde ervaringen zag de notaris aanleiding om aan het verzoek van de gebroeders [X] gevolg te geven, zodat tijdig naar een oplossing zou kunnen worden gezocht. Daarmee zijn immers alle partijen gebaat.

4.4

De notaris erkent dat zijn reactie van 31 juli 2008 (2.8) niet voortvarend is geweest.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Vast staat dat de notaris in opdracht van de gebroeders [X] heeft geïntervenieerd in de verkoopprocedure van de woning van de vader van klager met een mededeling die deze procedure zonder meer compliceerde. Tijdens de bespreking van 9 mei 2008 heeft de notaris een aantal mogelijke scenario's geschetst waarin het ontbreken van een zogenaamde aanvullende erfpachtverklaring zou kunnen leiden tot complicaties bij de verkoop van de woning. De notaris heeft daarin een stellig standpunt ingenomen waarvan de houdbaarheid de Kamer niet zonder meer duidelijk is geworden. Dat dit standpunt tot aarzeling bij (de vader van) klager heeft geleid over vervolgstappen in de verkoop is zonder meer aannemelijk en had de notaris ook duidelijk moeten zijn. Door vervolgens eerst na drie maanden te reageren op brieven van klager heeft de notaris in deze omstandigheden onvoldoende voortvarend gehandeld. Het had voorts op de weg van de notaris gelegen om klager als in het onder 2.4 genoemde gesprek te adviseren om zich van juridische bijstand in deze kwestie te voorzien. De notaris heeft dat ten onrechte nagelaten.

5.3

De notaris heeft ook onvoldoende zorgvuldigheid betracht bij het opstellen van zijn brief d.d. 31 juli 2008, nu uit deze brief niet blijkt dat de notaris in opdracht van de gebroeders [X] de makelaar heeft benaderd. De Kamer doelt hier met name op de zinsnede in de brief dat de notaris zijn notariële onpartijdigheid en onafhankelijkheid uitdrukkelijk wil stellen en handhaven, maar wel als intermediair wil fungeren.

5.4

De Kamer is van oordeel dat in dit geval van misleiding of misbruik door de notaris niet is gebleken. Wel is de Kamer van oordeel dat de notaris door te handelen zoals hiervoor beschreven niet heeft gehandeld zoals een behoorlijk notaris betaamt. Hij heeft immers onvoldoende duidelijk gemaakt te zijn opgetreden als partijadviseur van de gebroeders [X], hij heeft een te stellig standpunt ingenomen met betrekking tot de noodzaak van een aanvullende erfpachtverklaring, hij heeft klager niet onverwijld gewezen op de noodzaak van juridische bijstand in deze kwestie en hij heeft niet voldoende voortvarend op verzoeken en vragen gereageerd.

5.5

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de klacht gegrond is. De aard en ernst van het klachtwaardig handelen van de notaris brengt met zich mede dat de Kamer van oordeel is dat de maatregel van waarschuwing hier passend is.

6. De beslissing

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

verklaart de klacht gegrond met oplegging van de maatregel van waarschuwing;

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

Uitgesproken ter openbare vergadering op 12 maart 2009.

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.