

**KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 430030 / NT 09-23 Pee

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

**Beslissing van 1 april 2010 in de klacht met nummers 430030  
/ NT 09-23 Pee van:**

**1. [naam],**

**wonende te [woonplaats]**

**en**

**2. [naam];**

**wonende te [woonplaats]**

**raadsman: mr. A.J.L.J. Pfeil**

**klagers,**

**tegen:**

**[naam notaris],**

**notaris te [vestigingsplaats].**

## Het verloop van de procedure

### **De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:**

- klaagschrift met bijlagen van 8 juni 2009;
- verweerschrift met bijlagen van 6 juli 2009;
  
- **replik met bijlage van 2 september 2009;**
- dupliek van 30 september 2009.

**Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 4 februari 2010 waren klager sub 1 in persoon en klager sub 2, vertegenwoordigd door mr. K.G.J. Verbong voor mr. Pfeil, alsmede de notaris aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd. De uitspraak is bepaald op 1 april 2010.**

## 1. De feiten

### **Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:**

- a. Klager sub 2 heeft bij koopovereenkomst van 2 februari 2006 aan [naam koper](hierna: [koper]) voor een koopprijs van € 322.500,- een appartementsrecht verkocht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen aan de [naam straat] (hierna: de woning). Volgens de koopovereenkomst zou de leveringsakte worden verleden op 13 maart 2006.
- b. Makelaar J. Harmsen (verbonden aan Hoen makelaars), is als verkopend makelaar voor klager sub 2 opgetreden. Hij heeft ook de koopovereenkomst namens [klager sub 2] ondertekend.
- c. In de advertentie van de woning (aangemeld op 11 januari 2006) stond het volgende vermeld: "N.B. Open Haard is klaar voor gebruik maar moet op het dak nog opengemaakt worden. De V.V.E. heeft daar reeds toestemming voor gegeven."
- d. Tijdens de bespreking van het koopcontract op 2 februari 2006 heeft de notaris, op instigatie van dhr. J. Harmsen (hierna: Harmsen) en mevrouw P. Crone (ook verbonden aan Hoen) de volgende, met de handgeschreven bepaling aan het koopcontract toegevoegd (artikel 16): "Indien blijkt uit het uiterlijk op 14 februari 2006 door koper uit te voeren onderzoek dat het verkochte en/of het gehele pand zodanige bouwkundige gebreken vertoont die herstel op korte termijn vergen heeft koper het recht de overeenkomst te ontbinden. Koper is bekend met het feit dat er op het dak nog een schoorsteen geïnstalleerd moet worden om de open haard te gebruiken."
- e. Op 13 maart 2006 schreef klager sub 1 aan de notaris dat hij de akte van levering uitgebreid wilde zien met de volgende alinea: "**Verkoper verklaart bekend te zijn met het feit, dat teneinde de in het verkochte aanwezige open haard te kunnen gebrui-**

**ken bouwkundige voorzieningen moet worden aangebracht. De kosten daarvan komen voor rekening van koper.”** Of woorden van gelijke strekking”.

f. Op 14 maart 2006 schreef dhr. R. Heemskerck(verbonden aan makelaarskantoor Babs Persoons B.V.) namens de koper aan de notaris: “Graag ontvangen wij van u een nadere specificatie hetgeen u heeft bedoeld in het handgeschreven artikel inzake de schoorsteen op bladzijde 10 van de koopovereenkomst. Wat ons betreft (kopende partij) is uw omschrijving, in combinatie met de aanmelding van makelaarskantoor Hoen, duidelijk, echter de advocaat zou het prettig vinden van u te vernemen dat ook u, bij het opstellen van dit artikel, er van uit bent gegaan dat de rest van het schoorsteenkanaal in een goede, bruikbare, staat voor een open haard verkeerde en dat dit kanaal doorliep tot aan het dak.”

g. Hierop heeft de notaris op 15 maart 2006 aan alle partijen een e-mailbericht verzonden, met de mededeling dat zijn handgeschreven toevoeging aan artikel 16 van de koopovereenkomst aldus dient te worden gelezen dat “na installatie van deze schoorsteen de open haard bruikbaar is, dat wil zeggen dat alle verder benodigde installatie’s en/of voorzieningen aanwezig zijn en bruikbaar zijn”.

h. Tussen klager sub 2 en [koper] is geschil ontstaan over (de betaling van) werkzaamheden aan het rookkanaal onder het dak die moesten worden verricht om de open haard in gebruik te kunnen nemen. Bij vonnis in kort geding van 14 april 2006 is klager sub 2 veroordeeld om tot levering van de woning over te gaan.

i. Op 18 april 2006 is dit vonnis door klager sub 1 aan de notaris per fax verzonden en verzocht een datum vast te stellen.

j. De levering heeft plaatsgevonden op 27 april 2006. Direct daarna heeft [koper] conservatoir beslag gelegd op alle gelden van de verkoper op de derdengeldrekening bij de notaris tot zekerheid van de vordering die [koper] op klager sub 2 meende te hebben en waarvoor hij een bodemprocedure bij de rechtbank Amsterdam was gestart.

k. In het vonnis van 19 september 2007 werd de vordering van [koper] (tot betaling van € 34.830,-, - de contractuele boete (van € 967,50 per dag) voor te late levering over de periode van 22 maart tot en met 26 april 2006, toegewezen.

l. Op 10 oktober 2007 kreeg de notaris een mail van de advocaat van [koper], dat het beslag kon worden opgeheven.

m. De notaris schreef op 5 november 2007 in een faxbericht aan klager sub 1 het volgende: “Naar aanleiding van uw telefoon eind vorige week heb ik contact gezocht met de advocaat van koper. Hij heeft mij bericht dat het depot geheel vrijgegeven kan worden en aan u geboekt. Graag ontvang ik van u opdracht op welke bankrekening het bedrag gestort kan worden en op wiens naam deze rekening is gesteld. Voor de goede orde bericht ik u dat ik een bedrag van € 316.454,39 in depot heb gehouden. Dit bedrag, vermeerderd met een rente van 2% over de periode 27 april 2006 tot heden, wordt overgeboekt. Op dit bedrag zal ik in mindering brengen mijn declaratie inzake de extra werkzaamheden in dit dossier vanwege de vertraging in de levering en contact met partijen gedurende de depotstelling. Ik breng hiervoor een bedrag van € 1.500,00 ex btw in rekening, welk bedrag ik bij helfte bij ieder van partijen declareer.”

n. Klager sub 1 reageerde op die brief met het volgende faxbericht van 5 november 2007: “Uw faxbericht van heden heeft bij mij verbazing en **irritatie** gewekt. U verwijst naar een telefoongesprek met mij van eind vorige week over het vrijgeven van het depot. Ik nu had geen enkele reden om daarover telefonisch contact met u te zoeken. **Ik was namelijk in het bezit van een cc van het e-mailbericht van 10 oktober 2007 aan u**, waarin mr. Hylkema (Boekel De Nerée) u berichtte, dat u het derdenbeslag als opgeheven kon beschouwen. Reactie uwerzijds: **NIHIL !** Een slordigheid van u(w kantoor) die typerend is voor het gehele dossier en waardoor de gehele ellende is ontstaan ! Naar

aanleiding van een telefoontje – van mijn zoon – komt u(w kantoor) langzamerhand tot enige actie. Tenslotte stelt u een declaratie in mindering te zullen brengen inzake extra werkzaamheden in dit dossier. Dit is een rechtstreekse gotspe! Wanneer de normale, toch al riant gehonoreerde werkzaamheden nauwgezet door u waren verricht, was de zaak nooit geëscaleerd op een wijze zoals nu het geval was.”

o. Bij brief van 16 april 2008 hebben klagers de notaris aansprakelijk gesteld voor de door hen geleden schade in voornoemde procedures.

p. Bij brief van 17 juli 2008 heeft de notaris geantwoord op de brief van 16 april 2008 van klagers.

## **2. De klacht**

### **2.1 De notaris heeft nagelaten klagers voldoende voor te lichten c.q. te informeren en heeft niet de zorgvuldigheid betracht die een goed notaris betaamt.**

**De notaris had navraag moeten doen bij klagers met betrekking tot het opstellen en aanpassen van de overeenkomst door het toevoegen van de handgeschreven bepaling in artikel 16 (hiervoor genoemd onder 1.d.). Uit de volmacht, gegeven door klager sub 2 aan Harmsen, blijkt niet dat hij bevoegd was tot meer dan het sluiten van de gebruikelijke koopovereenkomst volgens het model van de KNB.**

**2.2 Met de mededeling op 15 maart 2006 (hiervoor genoemd onder 1.g.) heeft de notaris een aanzienlijke en interpretatieve aanvulling gegeven aan de door hem toegevoegde bepaling in artikel 16, die hij niet kon en mocht doen en waardoor klagers schade hebben geleden, omdat zij in de hiervoor genoemde bodemprocedure zijn veroordeeld tot betaling aan koper van een bedrag van € 34.830, -.**

**2.3 De notaris heeft verzuimd klager sub 1 erop te wijzen dat de (hiervoor onder 1.e.) door hem gewenste nadere voorwaarde zou kunnen worden opgevat als een weigering om onvoorwaardelijk uitvoering te geven aan het contract en dus wanprestatie zou kunnen opleveren.**

**2.4 Klagers hebben dwangsommen verbeurd omdat door toedoen van de notaris na het vonnis in kort geding van 14 april 2006 het transport onnodig vertraging heeft opgelopen.**

**2.5 Ook heeft de koopsom onnodig lang (bijna een maand) op de derdengeldrekening van de notaris gestaan.**

**2.6. Uit het faxbericht van 5 november 2007 had de notaris kunnen opmaken dat klager**

**sub 1 bezwaar maakte tegen het in rekening brengen van het bedrag voor de extra werkzaamheden. Een declaratie hebben klagers nooit ontvangen, enkel de mededeling en de verrekening.**

### **3. Het verweer**

**3.1 De notaris merkt op dat hij sinds zijn antwoord in de brief van 17 juli 2008 aan klagers niets meer had vernomen tot deze klacht.**

**De notaris is niet tot een andere conclusie of verweer gekomen dan vermeld in die brief, maar heeft enkele punten nader toegelicht.**

**De notaris heeft partijen uitvoerig mededeling gedaan omtrent de inhoud van de koopovereenkomst. Er was voor de notaris geen enkele reden om te twifelen aan het feit of Harmsen klager sub 2 mocht vertegenwoordigen, ook niet voor wat betreft de handgeschreven bepaling in artikel 16, die aansloot bij de aanbieding van de woning (in de advertentie, aangemeld op 11 januari 2006). Met het opstellen van die advertentie heeft de notaris geen bemoeienis gehad.**

**Het is in de Amsterdamse praktijk gebruikelijk dat bij het opstellen van de koopovereenkomst in aanwezigheid van alle partijen bij de notaris nog aanvullingen of toevoegingen met de hand worden bijgeschreven. Klager sub 2 was van dat gebruik op de hoogte.**

**3.2 De verduidelijking van artikel 16 heeft de notaris op verzoek van de makelaar van de koper gedaan, dus niet eigenhandig. De verduidelijking voegt naar de mening van de notaris niets toe aan die bepaling. De notaris constateert uit de stellingen van klagers dat hij de interpretatie wel had mogen geven als klagers hadden ingestemd met “zijn standpunt”.**

**De notaris meent dat niet juist is dat klagers benadeeld zijn door de interpretatie omdat de rechtbank deze zou hebben meegewogen in haar vonnis. De notaris vindt de interpretatie niet terug in het vonnis, maar alleen de toevoeging (rechtsoverweging 3.4) en de tekst van de advertentie (rechtsoverweging 3.3).**

**3.3 Ten aanzien van de nadere voorwaarde heeft de notaris in zijn brief van 17 juli 2008 opgemerkt dat de rol van notaris er een is van adviseur bij het opstellen van de koopovereenkomst en niet als adviseur inzake de opstelling van partijen in een reeds ontstaan conflict. Indien zij daarin geadviseerd wilde worden, hadden klagers toen al een advocaat in de arm moeten nemen.**

**3.4 De notaris is van mening dat hij steeds binnen bekwame tijd heeft gereageerd.**

**Bij het vaststellen van een passeerafspraak dienen onder andere de gelden van koper opnieuw bij de bank te worden gevraagd. In voorkomende gevallen heeft een bank minimaal drie dagen tot een week nodig om de gelden op de derdenrekening te boeken.**

**In overleg met partijen is de datum voor passeren van de akte op 27 april 2006 gesteld.**

**3.5 De notaris meent dat hij binnen een adequate termijn de koopsom heeft uitbetaald.**

**Eerst op 15 oktober 2006 las hij het mailbericht van de advocaat van koper, dat naar zijn mening te cryptisch was om uit af te leiden wat de bedoeling van partijen was.**

**Aangezien klager sub 1 zelf dit bericht ook had ontvangen, had hij direct contact met de notaris kunnen opnemen om de zaken te bespoedigen.**

**3.6 Het conservatoire beslag heeft geleid tot extra werkzaamheden van de notaris, veroorzaakt door de procedure die door de koper met klager sub 2 is gevoerd.**

**Daarvoor heeft de notaris in zijn fax van 5 november 2007 een totaalbedrag van € 1.500,- ex btw aan partijen in rekening gebracht, ieder voor de helft.**

**In het antwoord van klager sub 1 daarop in het faxbericht van 5 november 2007 heeft de notaris geen weigering tot verrekening van dat bedrag met het bedrag in depot gelezen.**

#### **4. De beoordeling**

**4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt (hierna: Wna) 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 behoeve 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 Volgens vaste jurisprudentie kan alleen degene die zodanig bij het in een klacht gewraakte doen en/of laten van een notaris betrokken is dat hij als belanghebbende bij een uitspraak over de klacht kan worden aangemerkt, in die klacht worden ontvangen.**

**Vast staat dat klager sub 1 niet betrokken is geweest bij het sluiten van de koopovereenkomst, noch vloeien daaruit rechten of verplichtingen voort, waaruit zijn belang zou kunnen worden afgeleid. De kamer is daarom van oordeel dat klager sub 1 geen zelfstandig belang heeft bij de klachtonderdelen, hiervoor vermeld onder 2.1, 2.2, 2.4 2.5, 2.6 en 2.7, zodat**

**hij als klager ten aanzien van die klachtonderdelen niet ontvankelijk dient te worden verklaard. Gelet op het feit dat hij zelf met het verzoek is gekomen tot uitbreiding van de akte van levering, kan klager sub 1 wel als belanghebbende bij klachtonderdeel 2.3 gelden.**

**4.3 Vervolgens dient te worden beoordeeld of de termijn voor het indienen van een klacht, neergelegd in artikel 99 lid 12 Wna, is verstreken.**

**Ingevolge artikel 99 lid 12 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende een vervaltermijn van drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde heeft kennisgenomen van het handelen of nalaten van – in dit geval – de notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Volgens vaste jurisprudentie is voor de aanvang van deze termijn doorslaggevend wanneer klager van het handelen of nalaten van de notaris kennis heeft genomen en niet wanneer hij tot de conclusie is gekomen dat dit handelen of nalaten onjuist is. De wetgever heeft de termijn van drie jaar redelijk geacht, enerzijds omdat elke klager zelf de klachtenprocedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten en anderzijds omdat de notaris niet tot in lengte van jaren moet kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. Derhalve dient te worden onderzocht op welk moment klager sub 2 kennis heeft genomen van het handelen/nalaten van de notaris.**

**Hetzelfde geldt voor klager sub 1, waar het gaat om klachtonderdeel 2.3 hiervoor vermeld.**

**4.4 Niet is weersproken dat de handgeschreven toevoeging van de notaris “Koper is bekend met het feit dat er op het dak nog een schoorsteen geïnstalleerd moet worden om de open haard te gebruiken”(artikel 16 van de koopovereenkomst) al in het aanbod van de woning stond. Makelaar J. Harmsen, optredend als verkopend makelaar, heeft de koopovereenkomst (als “beroeps”gevolmachtigde) namens klager sub 2 getekend op**

**2 februari 2006. Bij faxbericht van 13 maart 2006 heeft klager sub 1 namens klager sub 2 laten weten “in verband met de problemen (..) over de bruikbaarheid van de schoorsteen” de akte van levering uit te willen breiden met de hiervoor in de**



**feiten onder 1.e vermelde alinea. Op 15 maart 2006 heeft de notaris aan alle partijen, dus ook aan klagers, een**

**e-mailbericht verstuurd ter verduidelijking van zijn handgeschreven toevoeging.**

**Aldus is vast komen te staan dat klagers vanaf 2 februari 2006, respectievelijk**

**15 maart 2006 op de hoogte waren van het handelen van de notaris. Gelet op het feit dat de klacht op 8 juni 2009 bij de kamer is ingediend, derhalve na de hiervoor vermelde termijn van drie jaar, dienen de klachtonderdelen, hiervoor vermeld onder 2.1, 2.2 en 2.3 wegens niet-ontvankelijkheid te worden afgewezen.**

**4.5 Ook het klachtonderdeel, hiervoor vermeld onder 2.4 over door toedoen van de notaris verbeurde dwangsommen is na de vervaltermijn van drie jaar bij de kamer ingediend, aangezien het vonnis in kort geding dateert van 14 april 2006 (en de klacht van 8 juni 2009). Klager sub 2 is derhalve ook niet ontvankelijk in dit klachtonderdeel.**

**Ten overvloede merkt de kamer op dat uit het vonnis van 14 april 2006 niet blijkt dat klager sub 2 dwangsommen heeft verbeurd. De voorzieningenrechter heeft in dat vonnis immers bepaald dat klager sub 2 tot levering over moest gaan “op een door de notaris vast te stellen datum, gelegen tenminste vijf dagen na betekening van dit vonnis”.**

**4.6 Aan klager sub 2 moet worden toegegeven dat de notaris voortvarender had kunnen zijn bij het uitbetalen van de koopsom. Echter, de kamer is van oordeel dat de notaris daarvoor tuchtrechtelijk geen verwijt kan worden gemaakt. Dit klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.**

**4.7 Met betrekking tot de klacht over de in rekening gebrachte declaratie en de verrekening van een deel van die declaratie met de koopsom, is de kamer van oordeel dat dit een geschil betreft, dat ingevolge artikel 55 lid 2 Wna aan de voorzitter van het ringbestuur van de KNB dient te worden voorgelegd.**

**Klager sub 2 is daarom niet ontvankelijk in dat klachtonderdeel.**

**4.8 Beslist wordt als volgt.**

## **Beslissing**

### **De kamer van toezicht:**

- verklaart klager sub 1 niet ontvankelijk in alle klachtonderdelen;
- verklaart klager sub 2 niet ontvankelijk in de klachtonderdelen 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.6 en verklaart klachtonderdeel 2.5 ongegrond.

**Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk,**

**S.G. Ellerbroek, R.H. Meppelink en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van**

**mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 1 april 2010.**

**mr. E.B.T. Kienhuis,  
Peeters,**

**secretaris.**

**mr. J.A.J.**

**voorzitter.**

**Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Ge-  
rechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam)  
binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangete-  
kend verzonden kennisgeving.**

