

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 427324 / NT 09-17Pee

## KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN

### TE AMSTERDAM

Beslissing van 6 mei 2010 op de klacht met nummers 427324 / NT 09-17 Pee van:

**[naam klaagster],**  
wonende te [woonplaats],  
**klaagster,**

tegen:

**[naam kandidaat-notaris],**  
**kandidaat-notaris** te Amsterdam.

#### Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 4 mei 2009;
- verweerschrift met bijlagen van 19 juni 2009;
- repliek met bijlagen van 14 juli 2009;
- dupliek van 13 augustus 2009;

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 4 maart 2010 waren klager en de kandidaat-notaris, bijgestaan door mr. P.J. de Jong Schouwenburg, aanwezig.

Eveneens was aanwezig mevrouw [A].

Beide partijen hebben het woord gevoerd, de kandidaat-notaris aan de hand van pleitnotities.

De uitspraak is bepaald op 6 mei 2010.

#### 1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Klaagster heeft samen met [B] (hierna: [B]) op 2 december 1993 bij akte van oprichting, verleden ten overstaan van [naam oud-notaris] (hierna: [C]), destijds notaris, de stichting [naam stichting] (hierna: de Stichting) opgericht. De Stichting heeft tot hoofddoel: de eigendomsverkrijging, de instandhouding en het beheer als een geheel van de opstallen en landerijen die samen het landgoed [naam landgoed], gelegen te

[plaats](hierna: het vastgoed) vormen, zulks voor rekening en risico van de houders van certificaten uitgegeven door de Stichting.

b. Op 5 september 1995 is klaagster buiten gemeenschap van goederen getrouwd met [B].

c. Op 10 oktober 1995 zijn door de Stichting 700 certificaten uitgegeven, waarvan 350 aan klaagster en 350 aan [B], bij akte van [C], destijds notaris te [plaats] (hierna [kantoor C]).

d. Op 8 februari 2006 is het huwelijk van klaagster en [B] ontbonden.

e. Om de certificaten en het overige vermogen na echtscheiding te verdelen, hebben klaagster en [B] notariskantoor [naam notariskantoor] ingeschakeld. Op dat kantoor is werkzaam de broer van klaagster, [naam broer van klaagster](hierna: [notaris D]). Dat notariskantoor heeft op 28 oktober 2007 en 8 november 2007 een ontwerpakte “verdeling certificaten en overig vermogen” opgesteld. [B] zou klaagster “uitkopen” en moest daartoe een hypothecaire geldlening sluiten.

f. [oud-notaris C], die na zijn pensionering als notaris zijn niet-notariële werkzaamheden heeft voortgezet onder de naam [kantoor C], heeft vervolgens, naast de voorbereiding van de vestiging van het hypotheekrecht, ook de verdere afhandeling van de verdeling van de certificaten op zich genomen.

g. Op het kantoor van [kantoor C] was werkzaam mevrouw [A](hierna: [A]). Zij heeft de voorbereiding van de hypotheekakte verzorgd.

h. Eind mei/begin juni 2008 heeft [kantoor C] de hulp van de kandidaat-notaris ingeroepen bij de ondernemingsrechtelijke aspecten van de zaak. De kandidaat-notaris is werkzaam bij [naam notariskantoor] en wordt door [kantoor C] zo nu en dan ingeschakeld voor notariële werkzaamheden.

i. Op 1 juli 2008 was de eerste opzet van de door klaagster en [B] te tekenen Vaststellingsovereenkomst, gemaakt door de kandidaat-notaris, gereed. De akte kon worden getekend na ontvangst van € 242.958, - door klaagster. In de Vaststellingsovereenkomst was onder meer omschreven: dat de certificaten werden geroyeerd tegen toekenning van een vordering (op de Stichting) aan zowel klaagster als [B]; dat [B] de vordering van klaagster zou aankopen. De koopsom voor de vordering van klaagster zou door [B] worden voldaan door het vestigen van een hypotheekrecht op het vastgoed, door de Stichting, voor een bedrag van € 210.000, - (de akte “Besluit [naam stichting]”, hierna: de hypotheekakte).

j. Op 8 augustus 2008 heeft [notaris D] een brief gestuurd aan klaagster met een volmacht, door haar te tekenen, voor het passeren van de hypotheekakte, met dien verstande dat die akte pas gepasseerd mocht worden als het haar toekomende geld daadwerkelijk ter beschikking kwam van klaagster.

k. Op 30 september 2008 zijn klaagster en [B] overeengekomen dat de koopsom werd verhoogd tot € 310.000, -.

l. Op 1 november 2008 heeft [B] het e-mailbericht gestuurd dat hij zelf het bedrag van € 210.000, - zou aanvullen tot € 310.000, -.

m. Op 2 december 2008 heeft [notaris D] een bedrag van € 100.000, - ontvangen van [B].

n. In een e-mailbericht van 19 december 2008 heeft de kandidaat-notaris aan [notaris D] een e-mailbericht gestuurd (tevens bestemd voor [B] en door [notaris D] doorgestuurd aan klaagster) waarin hij een stappenplan uiteenzette om de gelden op de derdengeldrekening te krijgen alvorens de Vaststellingsovereenkomst te kunnen sluiten. In dat bericht schreef de kandidaat-notaris, voor zover van belang: “**Stap 1:**

Het passeren van de akte van Statutenwijziging van Stichting [naam stichting](waarvan een

concept is Bijgesloten). Deze stap is nodig om het voor de Stichting mogelijk te maken om

onroerend goed te houden en om hier een hypotheek op te vestigen.

**Stap 2:**

Het passeren van de hypotheek, de hypotheek zal met de Stichting worden gesloten edoch

omdat we de gelden eerst nodige hebben voordat we kunnen verdelen zal [klaagster]

nog mee dienen te tekenen.

**Stap 3:**

Het passeren van de Vaststellingsovereenkomst op basis waarvan de gelden kunnen worden

uitgekeerd aan [klaagster] (waarvan een aangepast concept is Bijgesloten).

Tevens heb ik nog een bestuursbesluit van de Stichting bijgesloten voor het passeren van de

verschillende bijgesloten akten. Wanneer wij het getekend bestuursbesluit retour hebben

ontvangen kunnen we overgaan tot het passeren van de akten als voornoemd onder 1 en 3.”

o. Op 19 januari 2009 is klaagster ten kantore van de kandidaat-notaris, op haar aanvankelijk verzoek zo laat mogelijk op de middag om 17.30 uur, uitgenodigd om de volmacht te tekenen voor het passeren van de hypotheekakte. Bij die afspraak heeft de kandidaat-notaris haar tevens een nog niet eerder aan haar voorgelegd bestuursbesluit ter tekening voorgelegd. Dat besluit was daags tevoren opgemaakt op basis van de tussen klaagster en [B] opgemaakte overeenkomst van 21 april 2000, waarin zij hadden vastgelegd dat de een goedkeuring zou geven aan de ander tot verkoop/bezwaaring van het vastgoed, indien die ander dat zou wensen. Het besluit, dat in de plaats kwam van een concept hypotheekvolmacht, werd door klaagster getekend. De hypotheekvolmacht werd door haar bij die afspraak niet getekend.

p. Op 2 maart 2009 is de hypotheekakte in [plaats] gepasseerd.

q. Op 5 maart 2009 stortte de bank € 199.000, - op de derdengeldrekening van [kantoor C].

r. Vervolgens is voormeld bedrag overgemaakt naar de derdengeldrekening van [notaris D]. Op een e-mailbericht van 6 maart 2009 van [A] aan [notaris D], met de vraag of hij voldoende gelden had ontvangen voor het passeren van de Vaststellingsovereenkomst, antwoordde [notaris D], op 9 maart 2009, dat klaagster hem had meegedeeld dat zij nog wachtte op € 10.535,50.

s. Op 12 maart 2009 heeft [A] klaagster op haar verzoek meegedeeld dat de kosten voor het afsluiten van de hypotheek bestonden uit afsluitprovisie/ administratiekosten, kosten van de [buitenlandse] notaris en bereidstellingsprovisie van de bank.

t. Op 17 maart 2009 schreef [notaris D] aan [B] (cc aan [A]), voor zover van belang: “[Klaagster] vraagt mij aan mevrouw [A] van [kantoor C] het volgende te schrijven: Dank voor de toezending van het kostenoverzicht Eurohypotheek stichting [naam stichting]. Uit dit document blijkt dat op de E 210.000, welke [B] als hypothecaire lening verkreeg voor betaling aan mij, afspraken dd 28-09-2008, uiterlijk 1-12-2008, kosten in mindering zijn gebracht. Deze kosten dienen naar mijn menig ten laste van koper te komen; het gaat immers feitelijk om verwerving van onroerend goed conform de door [B] gemaakte keuze daartoe. Derhalve verzoek ik U beleefd, doch dringend deze kosten aan [B] in rekening te brengen, zodat vanuit een vrije keuze daarover kan worden gesproken en niet vanuit een dwangsituatie die een moeizaam bereikt akkoord in gevaar brengt. Zodra

de gelden compleet zijn zal ik mijn toestemming geven voor het passeren van de akte van levering door [notaris D] te [plaats], die de zaak sedert jaren op verzoek van [B] en mij behandelt.”

u. Op 18 maart 2009 schreef [notaris D] in een e-mailbericht aan [A] dat klaagster hem in een brief van 18 maart 2009 (aan hem per telefax verstuurd) toestemming had gegeven de zaak tegen betaling van het onder hem berustende bedrag van € 299.000, - af te wikkelen.

v. Op 23 maart 2009 zond [notaris D] een e-mailbericht aan de kandidaat-notaris met een kopie van het e-mailbericht dat hij had ontvangen van [B], nadat hij hem had meegedeeld dat klaagster genoeg nam met € 299.000, -. In dat e-mailbericht schreef [B], voor zover van belang: “Als haar voorstel, zoals je me dat schetste, juist is, ben ik tevreden met het resultaat en kan er wat mij betreft zelfs een woord van waardering voor haar af. Jouw bemiddelende rol lijkt dus niet geheel vruchteloos.”

w. Als waarnemer heeft de kandidaat-notaris op 24 maart 2009 de akte van Vaststelling gepasseerd en in afschrift gestuurd aan [notaris D].

## **2. De klacht**

2.1 De kandidaat-notaris heeft kosten in rekening gebracht aan klaagster die voor rekening hadden moeten komen voor [B], als koper.

De kandidaat-notaris heeft naar de mening van klaagster ten onrechte € 11.000, - in mindering gebracht op het bedrag dat zij van [B] had moeten ontvangen.

De reden dat klaagster alsnog akkoord is gegaan met € 299.000, - in plaats van € 310.00, - is dat zij de afhandeling van de zaak niet nog langer wilde laten voortduren. Zij heeft toen onder druk ingestemd met dat lagere bedrag.

2.2 De kandidaat-notaris heeft zijn werkzaamheden te laat in gang gezet, dan wel voortgezet. Klager is van mening dat de kandidaat-notaris de zaak voortvarender had kunnen afhandelen door onder meer actiever te zijn in de benadering van [B].

Klaagster bestrijdt dat zijzelf moeilijk bereikbaar was.

2.3 Ondanks het feit dat klaagster en [notaris D] daarop steeds hadden aangedrongen, en uitdrukkelijk hadden gewaarschuwd geen opening te geven tot afdwingen van vermindering van het door [B] verschuldigde bedrag, heeft de kandidaat-notaris te weinig gedaan om te zorgen dat [B] zijn verplichting om (het restant ad) € 210.000, - te storten op de derdengeldrekening van [notaris D], zou nakomen. Klaagster stelt dat de kandidaat-notaris haar in een dwangpositie heeft gemanoeuvreed om met het mindere bedrag akkoord te gaan.

2.4 De kandidaat-notaris heeft het door hem opgestelde “stappenplan” uitgevoerd vóórdat zeker was dat de door [B] verschuldigde gelden op de derdengeldrekening van [notaris D] gestort waren.

2.5 Op 19 januari 2009 heeft de kandidaat-notaris op zijn kantoor aan klaagster een nog niet eerder toegezonden stuk ter ondertekening aangeboden, waarin, naar klaagster later bleek, een onjuist feit stond. In dat stuk is namelijk vermeld dat er op 31 maart 2008 een onderhandse geldleningovereenkomst is aangegaan, die echter naar weten van klaagster nooit is gesloten. Klaagster heeft het stuk onder voorbehoud getekend en kreeg daarvan toen geen kopie. De kandidaat-notaris heeft klaagster er bij die gelegenheid niet op gewezen dat het stuk verschilde van het op 19 december 2008 via [notaris D] aan klaagster gezonden conceptbesluit.

2.6 Klaagster meent verder dat zij op 19 januari 2009 op het kantoor van de kandidaat-notaris lang heeft moeten wachten. De kandidaat-notaris, die zij tijdens dat wachten wel voorbij heeft zien gaan, heeft haar niet meegedeeld dat het nog even kon duren. Verder heeft zij zich opgelaten gevoeld toen zij in aanwezigheid van de kandidaat-notaris en [A] haar identiteitsbewijs tevoorschijn moest halen, dat veilig onder haar kleding was opgeborgen. De noodzaak daartoe ontgaat klaagster aangezien een kopie van haar identiteitsbewijs al sinds oktober 2008 in bezit was van de kandidaat-notaris.

### **3. Het verweer**

3.1 Er zijn door de kandidaat-notaris geen kosten in rekening gebracht aan klaagster. [B] heeft de kandidaat-notaris gerechtigd om de notariskosten van het hypotheekbedrag af te halen.

3.2 De kandidaat-notaris heeft, samen met [A], het dossier voortvarend aangepakt. Naar hun mogelijkheden hebben zij getracht een en ander zo spoedig mogelijk af te ronden. Juist klaagster zelf en [B] waren de vertragende factoren. Zij waren zeer moeilijk tot niet bereikbaar waardoor direct contact amper mogelijk was, en zij waren ook niet in staat om op kantoor (van de kandidaat-notaris of van [notaris D]) tegelijk dan wel afzonderlijk langs te komen.

Een en ander werd ook nog eens vertraagd door het feit dat klaagster en [B] zelf nog weer in onderhandeling gingen.

Vanwege alle vertraging heeft de kandidaat-notaris uiteindelijk een "stappenplan" opgesteld dat als leidraad voor de afhandeling zou dienen.

Tijdens de loop van het dossier heeft de kandidaat-notaris nimmer van klaagster, [B] of [notaris D] het verwijt gekregen dat hij de werkzaamheden niet voortvarend zou hebben opgepakt.

3.3 Noch klaagster, noch [notaris D] heeft de kandidaat-notaris een "uitdrukkelijke waarschuwing" gegeven om geen opening te geven tot afdwingen van vermindering van het door [B] verschuldigde bedrag. De kandidaat-notaris heeft zich echter onafhankelijk opgesteld. Uit de e-mailberichten kan worden afgeleid dat het juist [notaris D] was die het initiatief heeft genomen om klaagster genoeg te laten nemen met een lager bedrag, te weten € 299.000, - in plaats van € 310.000, -.

De Vaststellingsovereenkomst is door partijen zelf gewijzigd doordat klaagster, [B] en de Stichting een lager bedrag zijn overeengekomen.

3.4 Na het volgen van de stappen 1 en 2 van het hiervoor in 1.n genoemde stappenplan heeft de kandidaat-notaris er niet bij [B] op aangedrongen of hem voorgesteld dat klaagster genoeg zou moeten nemen met een lager bedrag van € 299.000, -.

Klaagster had ook kunnen wachten tot het bedrag door [B] was aangevuld tot € 310.000, -, voordat klaagster haar akkoord had gegeven de Vaststellingsovereenkomst te wijzigen en zodoende akkoord te gaan met een lager bedrag. De kandidaat-notaris benadrukt dat klaagster daar zelf genoeg mee heeft genomen.

3.5 Het bestuursbesluit van 19 december 2008 waar klaagster op doelt, is inderdaad niet hetzelfde als het besluit dat haar is voorgelegd op het notariskantoor ter tekening op

19 januari 2009. Dat laatste besluit was een nieuw stuk, opgesteld door [kantoor C], gebaseerd op de overeenkomst tussen [B] en klaagster van 21 april 2000, dienend tot

het verstrekken van een volmacht aan [B] voor het ondertekenen van de hypotheekakte in [naam land]. De kandidaat-notaris heeft klaagster duidelijk uitgelegd en aangegeven dat het besluit van 19 januari 2009 een ander besluit was dan het door haar reeds getekende besluit van 19 december 2008. De kandidaat-notaris heeft toen aangegeven dat zij het rustig ter lezing mee naar huis kon nemen, maar klaagster heeft het desalniettemin - naar overtuiging van de kandidaat-notaris in volle wetenschap wat zij tekende - ondertekend. De volmacht tot het tekenen van de hypotheek zelf, waartoe zij op het kantoor was uitgenodigd, heeft klaagster bij die gelegenheid niet getekend. Vanwege het legaliseren en vertalen van dat nieuwe besluit heeft de kandidaat-notaris met klaagster afgesproken dat zij een kopie zou ontvangen, zodra de kandidaat-notaris alle daarbij behorende documenten in zijn bezit had. In het nieuwe besluit stonden naar de mening van de kandidaat-notaris geen onwaarheden.

3.6 Klaagster was al ruim voor het afgesproken tijdstip op het kantoor van de kandidaat-notaris aanwezig. De kandidaat-notaris, die klaagster niet eerder had gezien, had wel een vrouw in de receptie zien zitten om ongeveer 16.30 uur, maar heeft zich pas later gerealiseerd dat het klaagster was. Bij de receptie had klaagster aangegeven dat zij voor [A] kwam. De kandidaat-notaris heeft klaagster ontvangen om 17.20 uur. Klaagster heeft toen niets gezegd over de wachttijd.

Het is de kandidaat-notaris niet opgevallen dat klaagster zich toen gegeneerd heeft om haar legitimatiebewijs te pakken. Onder het kledingstuk wat zij omhoog moest doen (en wat volgens de kandidaat-notaris op een poncho leek) was klaagster normaal gekleed.

#### **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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer ziet in de klachtonderdelen, hiervoor vermeld onder 2.1 en 2.3 hetzelfde verwijt van klaagster aan de kandidaat-notaris. Het verwijt (dat onder 4.3 en 4.4 hieronder wordt besproken) komt in het kort op het volgende neer:

- dat de notariskosten ten onrechte voor rekening van klaagster zijn gekomen;
- dat klaagster zich vervolgens door het (door haar gestelde) trage handelen van de kandidaat-notaris ten opzichte van [B] gedwongen voelde met het lagere bedrag genoeg te nemen.

4.3 Feitelijk is juist, zoals ook door de kandidaat-notaris in zijn verweer wordt aangegeven, dat aan klaagster geen kosten in rekening zijn gebracht. Vast staat dat de onderhandelingen over het door [B] aan klaagster verschuldigde bedrag en het eventueel genoeg nemen met een lager bedrag via de broer van klaagster, [notaris D], zijn gevoerd. De kandidaat-notaris, die daarin geen directe rol had, was ten aanzien van zijn werkzaamheden in het dossier afhankelijk van de uitkomst van die onderhandelingen.

De kamer is van oordeel dat niet aannemelijk is geworden dat de kandidaat-notaris druk op klaagster heeft uitgeoefend om met het lagere bedrag akkoord te gaan. Dat klaagster daarvoor heeft gekozen, op grond van het precaire evenwicht in haar verhouding met [B], komt voor haar eigen rekening. Deze klachtonderdelen worden daarom ongegrond verklaard.

4.4 Van de door klaagster gestelde vertraging door de kandidaat-notaris is naar het oordeel van de kamer niet gebleken. Uit de door de kandidaat-notaris opgesomde chronologische lijst van (bij verweerschrift overgelegde) correspondentie blijkt dat de kandidaat-notaris adequaat heeft gehandeld. Met de kandidaat-notaris is de kamer van oordeel dat klaagster en [B] samen verantwoordelijk waren voor de voortgang in de onderhandelingen, die via de broer van klaagster plaatsvonden. Dit klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.

4.5 Naar het oordeel van de kamer was het door de kandidaat-notaris opgestelde stappenplan juist noodzakelijk, omdat het gericht was op het storten van het geld door [B]. Ook dit onderdeel wordt ongegrond verklaard.

4.6 Ten aanzien van het klachtonderdeel over de afspraak op het notariskantoor van 19 januari 2009 merkt de kamer het volgende op. Vast staat dat het stuk dat klaagster bij die gelegenheid werd aangeboden een besluit betrof dat één dag voor de afspraak was opgesteld door [kantoor C]. De inhoud en het juridisch doel van dat besluit kwamen overeen met die van de volmacht, tot tekenen waarvan klaagster was uitgenodigd, echter de vorm was anders. Daarvoor was juist gekozen in het (financieel) belang van klaagster.

Hoewel het beter was geweest indien voornoemd besluit klaagster eerder kenbaar was gemaakt, is de kamer van oordeel dat klaagster zelf ervoor heeft gekozen (gelet op de door haar gevoelde tijdsdruk) om het besluit meteen te ondertekenen in plaats van het aanbod van de kandidaat-notaris te aanvaarden het stuk ter lezing mee naar huis te nemen.

Ook dit klachtonderdeel wordt ongegrond verklaard.

4.7 Klaagster heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling aangegeven dat het klachtonderdeel over de gang van zaken op het notariskantoor op 19 januari 2009 voor haar een opeenstapeling van kleine ergernissen was, die bovenop haar gevoel, dat een en ander niet was gelopen zoals had gehoord, was gekomen. Alhoewel de kamer kan begrijpen dat het vervelend is om te moeten wachten, staat het vast dat klaagster zelf aanvankelijk de afspraak voor het latere tijdstip van 17.30 uur had gemaakt en ook zelf die dag had besloten een uur eerder op het notariskantoor te zijn. Dat de kandidaat-notaris haar niet had herkend, kan hem niet worden verweten, zeker niet op een groot kantoor, waar (ook door anderen) meerdere afspraken worden gemaakt. Ook dit klachtonderdeel wordt ongegrond verklaard.

4.8 Beslist wordt als volgt.

## **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, E.R.S.M. Marres, 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 6 mei 2010.

mr. E.B.T. Kienhuis,  
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.