

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2009/917

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE ARNHEM

Kenmerk: 07.831/2009/917

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

[...],
wonende te [...],
klager,

tegen

[...],
notaris te [...].

Partijen zullen verder klager en de notaris worden genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klager van 23 maart 2009, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief van klager van 8 april 2009, waarin klager zijn klacht concretiseert;
- de brief met bijlagen van de notaris van 20 mei 2009;
- de brief van klager van 18 juni 2009;
- de brief van de notaris van 13 augustus 2009;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 4 november 2009.

2. De feiten

2.1. Mevrouw [C] (de stiefdochter van klager, hierna te noemen: [C]) en de heer [D] (hierna te noemen: [D]) zijn in algehele gemeenschap van goederen met elkaar gehuwd geweest, welk huwelijk is ontbonden door echtscheiding.

2.2. Bij vonnis van de Rechtbank Arnhem van 27 augustus 2008 is de wijze van verdeling van de huwelijksgoederengemeenschap gelast. In het vonnis is, kort gezegd, overwogen dat de echtelijke woning van [C] en [D] aan [D] zal worden toegedeeld, onder de verplichting om de hypotheekschuld voor zijn rekening te nemen en [C] een bedrag van € 61.244,50 te voldoen.

2.3. [C] en [D] hebben geen notariële akte van verdeling en levering laten opmaken, waarmee zij de verdeling tot stand hadden kunnen brengen.

2.4. [D], die de echtelijke woning bleef bewonen, had een betalingsachterstand bij de Rabobank. Deze bank was voornemens om de echtelijke woning op 16 februari 2009 in het openbaar te verkopen en daartoe werd een veilingadvertentie geplaatst. De veilingnotaris was mr. L. Kamps te Doetinchem, contactpersoon voor de veiling was zijn kandidaat-notaris mr. J.F.M. Schoot.

2.5. Op 20 januari 2009 verkocht [D] de echtelijke woning aan zijn burens, de heer en mevrouw [E] (hierna te noemen: [E]) tegen € 162.000,--, later € 169.000,--. In de koopovereenkomst stond vermeld dat de akte van levering op 13 februari 2009 ten overstaan van de notaris zou worden gepasseerd.

2.6. Na ontvangst van deze koopovereenkomst nam de notaris telefonisch contact op met [C], aangezien haar medewerking nodig was voor de akte van levering. Op uitnodiging van de notaris kwamen [C] en klager op 30 januari 2009 bij de notaris op kantoor voor een bespreking. Daar is ter sprake geweest dat er nog andere crediteuren waren die beslag zouden kunnen leggen.

2.7. Op 4 februari 2009 hebben klager en zijn echtgenote ten kantore van de veilingnotaris een bod uitgebracht van € 170.000,-- op de woning. De Rabobank heeft in haar hoedanigheid van executerend hypotheekhouder dat bod geaccepteerd. Er is een koopovereenkomst opgemaakt met de Rabobank als verkoper en klager en zijn echtgenote als kopers.

2.8. Ondertussen bereidde de notaris de akte van levering tussen [D] en [E] voor. Hij vervroegde de datum van het passeren van de akte naar 5 februari 2009 en verzond concepten van de akte aan alle partijen. [D] en [E] waren op 5 februari 2009 aanwezig op het kantoor van de notaris, [C] verscheen niet. Er waren geen nieuwe beslagen gelegd. De akte van levering werd niet gepasseerd.

2.9. De Rabobank heeft aan de rechtbank toestemming gevraagd de woning onderhands te verkopen aan klager en zijn echtgenote volgens de koopovereenkomst van 4 februari 2009. De voorzieningenrechter heeft klager en zijn echtgenote enerzijds en [E] anderzijds de gelegenheid gegeven een eindbod in gesloten couvert aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Klager en zijn echtgenote hebben € 186.000,-- geboden, de koopovereenkomst van 4 februari 2009 is in die zin gewijzigd.

3. De klachten en het verweer

Klager verwijt de notaris dat deze hem heeft misleid, voorgelogen en zaken onjuist heeft weergegeven, waardoor klager is aangetast in zijn gevoel van eerlijkheid en normen en waarden. Klager heeft door de houding van de notaris veel in zijn ogen onnodig werk moeten verrichten, gepaard gaande met veel spanningen. De notaris heeft brieven van klager niet beantwoord en bleek niet voor rede vatbaar.

De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal hieronder bij de beoordeling nader op het verweer van de notaris ingaan.

4. De beoordeling van de klachten

4.1. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen aan het tuchtrecht 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 de zorg die zij als 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 niet betaamt. De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

4.2. Klager stelt dat tijdens de bespreking bij de notaris op kantoor op 30 januari 2009 [C] niets heeft gezegd of gedaan waaruit de notaris kon of had mogen afleiden dat zij haar medewerking aan de levering aan [E] zou verlenen. Klager heeft tijdens deze bespreking namens [C] het woord gevoerd.

De notaris daarentegen stelt dat klager hem tijdens de bespreking op 30 januari 2009 de verzekering heeft gegeven, dat de levering aan [E] doorgang kon vinden indien de overeengekomen koopprijs voldoende was om zowel de Rabobank als alle beslagleggers (waaronder [C]) te kunnen voldoen. De notaris stelt dat hij de leveringsdatum van 13 februari heeft vervroegd naar 5 februari 2009, juist om het risico van verdere beslaglegging te voorkomen.

4.3. De notaris heeft ter zitting erkend dat hij op dinsdag 3 februari 2009 door mr. Schoot voornoemd is gebeld, die hem op de hoogte stelde van de bieding door klager ten kantore van de veilingnotaris. Aansluitend heeft de notaris telefonisch contact opgenomen met klager, die een en ander bevestigde.

4.4. De Kamer is van oordeel dat de notaris, vanaf het moment dat hij op de hoogte was van het bod van klager aan de veilingnotaris, daaraan niet voorbij mocht gaan. Hij had zich er rekenschap van moeten geven dat er twee koopovereenkomsten waren en dat dit een grote kans op complicaties bij de levering zou kunnen geven. Dat de notaris desondanks door is gegaan met de voorbereidingen van de levering aan [E], valt de notaris naar het oordeel van de Kamer te verwijten.

4.5. Klager stelt dat hij door de notaris is misleid. Hij doelt daarmee op zijn mededeling aan de notaris tijdens de bespreking op 30 januari 2009 dat hij zekerheid wilde hebben dat de Rabobank en de beslagleggers tevreden gesteld zouden worden en ook dat er

niet meer beslagen zouden komen. Alleen in dat geval had hij eventueel willen meewerken aan levering aan [E], aldus klager. Hij stelt zich op het standpunt dat een en ander in het weekend volgend op vrijdag 30 januari geregeld had moeten zijn, dat de notaris dit ook had toegezegd en dat de notaris zich niet aan deze toezegging heeft gehouden. De notaris voert verweer, in die zin dat hij betwist dat die voorwaarde zo duidelijk is gesteld door klager en hij wijst erop dat hij heeft bewerkstelligd dat op het moment van de beoogde levering op 5 februari 2009 aan alle voorwaarden van klager was voldaan. De Kamer concludeert dat niet is komen vast te staan dat klager duidelijke voorwaarden heeft gesteld voor de medewerking aan de levering, nu dit is weersproken door de notaris. De Kamer is aldus van oordeel dat er geen sprake is van misleiding door de notaris, zodat de notaris geen verwijt te maken valt.

4.6. Klager stelt dat de notaris klager heeft bedreigd met juridische stappen en financiële consequenties. Hij doelt daarmee op de e-mail van de notaris van 5 februari 2009 om 15.15 uur aan [C], waarin hij vermeldt: "Indien de akte niet kan worden gepasseerd door uw afwezigheid, zal dit zeker juridische gevolgen hebben en aansprakelijkheid voor schade, wat ik u nu juist zo graag had willen besparen."

De notaris voert verweer.

De Kamer wijst erop dat het de plicht is van de notaris om cliënten deugdelijk voor te lichten. Gemelde opmerking door de notaris dient naar het oordeel van de Kamer als voorlichting en niet als bedreiging te worden gekwalificeerd, zodat de notaris hieromtrent geen verwijt te maken valt.

4.7. Klager verwijt de notaris dat deze in gemelde e-mail van 5 februari 2009 verklaarde dat hij niet beschikt over het adres van [C]. Volgens klager had de notaris dit adres wel degelijk, stond het zelfs in het concept van de akte van levering dat de notaris zelf had opgesteld. De notaris heeft verklaard dat hij inderdaad zelf wel over het adres van [C] beschikte, maar dat een en ander wellicht op de typekamer van zijn kantoor is misgegaan, mede gelet op de grote tijdsdruk waarin de akte van levering voorbereid moest worden. De Kamer overweegt dat het verweer van de notaris aannemelijk is en zij is van oordeel dat niet is gebleken dat de notaris opzettelijk meermalen heeft geïnformeerd naar het juiste adres van [C].

4.8. Klager stelt voorts dat de notaris heeft geprobeerd om de echtelijke woning aan de boedel van [C] te onttrekken. De Kamer is van oordeel dat de notaris dienaangaande geen verwijt valt te maken, omdat de echtelijke woning in het vonnis van 27 augustus 2008 aan [D] was toegedeeld, zodat [D] in beginsel bevoegd was om de echtelijke woning te verkopen.

4.10. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat de Kamer van oordeel is dat de notaris zich meer rekenschap had moeten geven van het feit dat bij de veilingnotaris een onvoorwaardelijk hogere bieding was gedaan. Dit klachtonderdeel acht de Kamer gegrond. Alle overige klachtonderdelen acht de Kamer ongegrond. De Kamer is van oordeel dat er, gelet op de geringe ernst van het verwijt, geen aanleiding bestaat een maatregel op te leggen.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht

verklaart de klacht tegen de notaris als omschreven onder 4.4. gegrond, zonder oplegging van een maatregel;

verklaart de klachten tegen de notaris als omschreven onder 4.5., 4.6., 4.7. en 4.9. ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, dhr. E. Bos, mrs. A.J.V. Tierolff, P.F. Heuff en P.A. Huidekoper, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 3 februari 2010

De secretaris

De plv. voorzitter

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

Kenmerk: 07.831/2009/917

Beslissing tot herstel van de beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem van 3 februari 2010 op de klacht van

[...],
wonende te [...],
klager,

tegen

[...],
notaris te [...].

Partijen zullen verder klager en de notaris worden genoemd.

Overwegende

Op 8 februari 2010 heeft klager de Kamer van Toezicht er telefonisch op gewezen dat de nummering in gemelde beslissing niet klopt. De Kamer van Toezicht heeft geconstateerd dat de nummering van de beslissing inderdaad een fout bevat. De Kamer van Toezicht heeft de notaris bij brief van 15 februari 2010 in de gelegenheid gesteld om zich over de hierna te melden verbetering van de beslissing uit te laten en daarbij vermeld, dat indien de notaris niet vóór 4 maart 2010 de Kamer heeft bericht, de Kamer

ervan uitgaat dat de notaris geen bezwaar heeft tegen de verbetering en dat de herstelbeslissing zal worden gegeven. De notaris heeft niet op deze brief gereageerd. De Kamer van Toezicht zal de beslissing tot herstel als volgt geven.

Gebleken is dat voormelde beslissing een kennelijke, voor eenvoudig herstel vatbare fout bevat. De beslissing van 3 februari 2010 dient daarom te worden gecorrigeerd zoals hierna weergegeven.

De beslissing

De Kamer van Toezicht

verbetert voormelde beslissing van 3 februari 2010 als volgt:

- onder "de beoordeling van de klachten" wordt het nummer 4.10 vervangen door 4.9; en
- onder "de beslissing" wordt 4.9 vervangen door 4.8.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, dhr. E. Bos, mrs. A.J.V. Tierolff, P.F. Heuff en P.A. Huidekoper, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 23 maart 2010

De secretaris

De plv. voorzitter