

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 11-2010

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Datum uitspraak:
11-2010
16 december 2010

UITSPRAAK

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

A,
hierna te noemen: klager,

B,
hierna te noemen: klaagster,

beiden wonende te Nij Altoenae,
tezamen te noemen: klagers,
procederende in persoon,

tegen

mr. C,
notaris te D,
hierna te noemen: de notaris,
procederende in persoon.

PROCESVERLOOP

- 1.1 Bij brief van 25 mei 2010 hebben klagers een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2 De notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 3 augustus 2010.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 15 november 2010 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klager is verschenen. Klaagster en de notaris zijn niet 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 1 december 2009 heeft ten overstaan van de notaris de overdracht van het woonhuis met erf, tuin, ondergrond en verder aan- en bijbehoren, staande en liggende te E aan de F-sstraat, kadastraal bekend in de gemeente G als sectie ** nummer ** groot ** (hierna te noemen: de onroerende zaak) van de verkopende partij aan klagers plaatsgevonden.

Het standpunt van klagers

3. Klagers hebben gesteld dat zij voorafgaand aan de overdracht van de onroerende zaak enkele gebreken hadden geconstateerd. Ten tijde van het passeren van de akte is met de verkopende partij afgesproken dat de gebreken binnen een week zouden worden hersteld en dat de notaris in dat kader een deel van de koopsom zou achterhouden. Ondanks het door klagers gedane verzoek om het achtergehouden bedrag vast te houden, heeft de notaris het betreffende bedrag uitbetaald. Voorts hebben klagers gesteld dat zij het ongebruikelijk vinden dat zowel de verkopende partij als de gevolmachtigde bij het passeren van de akte niet aanwezig waren en dat sprake is geweest van belangenverstremming, omdat de notaris bevriend was met de erflater van de verkopende partij. Klagers stellen zich op het standpunt dat de notaris zeer in gebreke is gebleven, dat hij zijn werk slecht heeft gedaan en dat hij het volledig door klagers betaalde bedrag aan notariskosten aan hen dient terug te betalen.

Het standpunt van de notaris

4. De notaris heeft verweer gevoerd. Hij heeft gesteld dat voor de verkopers twee volmachten voor alle medewerkers van zijn kantoor aanwezig waren. Met betrekking tot de geconstateerde gebreken heeft de notaris aangegeven dat hierover overeenstemming was bereikt. De notaris acht zich niet verantwoordelijk voor het niet-nakomen van de verplichtingen door de wederpartij. Van een depot is geen sprake geweest, omdat de verkopende partij hier niet mee instemde. Voorts heeft de notaris gesteld dat het verzoek van klagers tot terugbetaling van de notariskosten een declaratiegeschil als bedoeld in artikel 55 van de Wet op het notarisambt (Wna) betreft en dat hij een eerder verzoek daartoe reeds heeft afgewezen onder verwijzing naar eerdere correspondentie. Tot slot betwist de notaris dat sprake is geweest van belangenverstremming.

De beoordeling

- 5.1 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.
- 5.2 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 klagers beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

5.3 Vaststaat dat de notaris bij het passeren van de akte naar aanleiding van de gemelde gebreken heeft gesproken over de mogelijkheid een bedrag achter te houden zolang de geconstateerde gebreken niet zouden zijn hersteld. Daaraan hebben klagers het vertrouwen ontleend – en ook mogen ontlennen – dat zij niet met lege handen zouden staan als de verkopende partij op dat punt nalatig zou zijn. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris, mede gelet op de door hem gestelde moeizaam tot stand gekomen voorlopige koopakte, de afspraken tussen partijen schriftelijk dienen vast te leggen ter voorkoming van misverstanden omtrent deze “zekerheidsstelling”. Het verweer van de notaris dat de verkopende partij niet instemde met het in depot houden van een bedrag kan hem niet baten. De notaris had op grond van zijn eigen verantwoordelijkheid en gelet op de door hem geschetste voorgeschiedenis tussen partijen de regie in handen moeten houden. 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 doen voorkomen.

Nu de notaris zonder nadere waarborg voor klagers de akte heeft gepasseerd en, ter voorkoming van misverstand, de gemaakte afspraken niet deugdelijk heeft vastgelegd, is de Kamer van oordeel dat hij bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden onzorgvuldig heeft gehandeld. 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.

5.4 De stelling van klagers dat sprake is geweest van belangenverstremming zal de Kamer als onvoldoende onderbouwd passeren.

5.5 Het verzoek van klagers om de notaris te veroordelen de betaalde notariskosten aan hen terug te betalen heeft de Kamer, mede gelet op de toelichting daarbij door klager ter zitting, aldus begrepen dat klagers verzoeken de notaris te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding. De Kamer overweegt hieromtrent dat de onderhavige procedure zich daarvoor niet leent en dat klagers zich in dat verband zullen dienen te richten tot de civiele rechter.

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. P. Schulting, H.J. Hetteema, H.Ph. Breuker en J.G de Beer, (plaatsvervangend) leden, bijgestaan door mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 16 december 2010.

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.