

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 21/09

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

Reg.nr. 21/09

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

Handelsonderneming [naam] B.V.,
gevestigd te [plaats],
klaagster,
advocaat mr. J. Slager,

- tegen -

mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna te noemen de notaris,
advocaat mr. G.J. Schras.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen d.d. 2 juli 2009;
- verweerschrift d.d. 15 september 2009;
- aanvullende producties klaagster d.d. 20 november 2009;
- pleitnota van mr. Slager overgelegd ter zitting;
- pleitnota van mr. Schras overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 10 december 2009. Daarbij zijn zowel klaagster, vertegenwoordigd door mevr. [X], bijgestaan door advocaat mr. J. Slager, als de notaris, bijgestaan door mr. G.J. Schras, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Klaagster heeft een perceel grond gekocht van (onder meer) de heer [naam] en (vervolgens) verkocht aan de heer [naam] en mevrouw [naam] (hierna te noemen de kopers).

2.2

Op 1 maart 2007 is door een waarnemer van de notaris een akte van levering gepasseerd, waarin klaagster het perceel grond aan de kopers heeft geleverd.

2.3

In artikel 8 van de Algemene Bepalingen in de akte van levering staat onder meer de navolgende passage: *'De kosten van voormelde sanering zullen voor rekening van verkoper komen'*. Deze passage was niet opgenomen in de tussen de betrokken partijen eerder gesloten koopovereenkomst. De notaris heeft deze passage in de akte van levering opgenomen nadat de kopers de vraag hadden opgeworpen hoe het met de kostenverdeling van de sanering was gesteld.

2.4

Kopers hebben jegens klaagster een kort geding aanhangig gemaakt. Op grond van het kort gedingvonnis van de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam d.d. 29 april 2008 dient klaagster een aanvang met de sanering te nemen binnen acht weken na betekening van het kort gedingvonnis. Deze betekening heeft plaatsgevonden op 16 maart 2009.

2.5

Bij brief d.d. 22 december 2008 is de notaris door klaagster aansprakelijk gesteld voor de door haar geleden schade en nog te lijden schade als gevolg van het bepaalde in de onder 2.3 vermelde passage in de akte van levering.

2.6

Bij brief d.d. 21 januari 2009 heeft klaagster aan de notaris een rappel gestuurd, waarin zij verzoekt binnen acht dagen na dagtekening van deze brief te reageren op de brief van 22 december 2008.

2.7

Bij fax d.d. 27 januari 2009 geeft de notaris aan dat de aansprakelijkheidsstelling is doorgestuurd naar zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar.

2.8

Bij brieven d.d. 20 februari en 19 maart 2009 heeft klaagster bij de notaris geïnformeerd naar de stand van zaken. De notaris heeft daarop niet gereageerd.

2.9

Op 17 april 2009 heeft klaagster zich gewend tot de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) te Den Haag.

2.10

Op 3 juni 2009 is er een bespreking geweest op het kantoor van de notaris waarbij de notaris heeft toegezegd dat hij (of zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar) binnen twee weken zal reageren op de aansprakelijkheidsstelling van klaagster.

3. De klacht

3.1

Klaagster verwijt de notaris dat hij jegens haar onzorgvuldig heeft gehandeld door in artikel 8 van de Algemene Bepalingen in de akte van levering zonder voorafgaand overleg en bespreking van de akte met klaagster een voor haar zeer nadelige passage op te nemen. Klaagster is van mening dat de notaris deze passage expliciet met haar had moeten bespreken, omdat van hem mag worden verwacht, dat hij de betrokkenen bij een koop/verkoop van een onroerende zaak uitgebreid informeert over de gevolgen van de koop/verkoop en levering. Nu de notaris dit heeft nagelaten, heeft klaagster niet de mogelijkheid gehad af te zien van de koop/verkoop dan wel om met de kopers te onderhandelen over de hoogte van de koopsom en/of de verdeling van de saneringskosten.

3.2

Tevens verwijt klaagster de notaris dat hij stelselmatig niet heeft gereageerd op de door klaagster verstuurd brieven en dat de notaris de door hem tijdens de bespreking d.d. 3 juni 2009 gedane toezegging niet binnen de door hem genoemde termijn is nagekomen.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris geeft aan dat hij de bewuste passage vooraf heeft besproken met de verkopend makelaar, de heer [Z] en dat [Z] daarop heeft meegedeeld dat de saneringskosten voor rekening van de verkoper komen en dat dit in de akte moest worden opgenomen. De notaris stelt dat hij de informatie en instructie van [Z] voor juist mocht aannemen. Klaagster heeft [Z] volgens de notaris gedurende het gehele traject van de verkoop en levering als haar vertegenwoordiger naar voren geschoven. Ook lag het volgens de notaris voor de hand dat klaagster als verkoper de kosten voor de sanering zou dragen, aangezien zij bekend was met de vervuiling van de grond en zij ter zake daarvan in de koopovereenkomst garanties heeft afgegeven. Tevens is de concept-akte, waarin de bewuste passage was vermeld, aan klaagster toegezonden en is de bestuurder van klaagster, de heer [Y], vervolgens op het kantoor van de notaris verschenen alwaar hij

een volmacht ter zake van de overdracht heeft getekend. De medewerkster die daarbij aanwezig is geweest kan zich niet herinneren of de bewuste passage met de heer [Y] is besproken. Het ligt volgens de notaris echter voor de hand dat de verkoper zich bij het ondertekenen van een volmacht vergewist van de inhoud van het document waarop de volmacht betrekking heeft. De notaris komt tot de conclusie dat het niet op zijn weg lag om de bestuurder van klaagster expliciet te wijzen op de toegevoegde passage.

4.2

De notaris geeft aan dat hij, in het belang van de koper en verkoper en zijn eigen positie, niet in alle gevallen direct op de brieven van klaagster heeft gereageerd. Daarnaast stelt de notaris dat hij reeds op de aansprakelijkstelling van klaagster had gereageerd en klaagster in feite op zoek was naar een erkenning van aansprakelijkheid.

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 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 behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Klachtonderdeel 3.1 klaagt erover dat de notaris jegens klaagster onzorgvuldig heeft gehandeld door zonder voorafgaand overleg en bespreking van de akte met klaagster in de akte van levering een pasage op te nemen, waarin is bepaald dat de kosten van de sanering voor rekening van de verkoper komen. De Kamer is van oordeel dat de notaris niet uitsluitend heeft mogen afgaan op de informatie en instructie van de verkopend makelaar [Z]. Niet is gebleken dat [Z] in het kader van de verkoop door klaagster uitdrukkelijk gevolmachtigd was haar te vertegenwoordigen. Mede gelet op de relevantie van de bewuste passage en de aanzienlijke gevolgen daarvan voor de verkoper, had de notaris zich daarom voorafgaand aan het opnemen van deze passage moeten vergewissen of de verkoper daarmee instemde. Dit wordt niet anders wanneer klaagster geweten zou hebben van de vervuiling en de mogelijke sanering en garanties ter zake daarvan zou hebben afgegeven. Tevens had de notaris in de brief bij de aan klaagster toegezonden concept-akte expliciet moeten vermelden dat de inhoud van de overeenkomst als gevolg van het opnemen van de passage over de saneringskosten was gewijzigd. Door dit na te laten heeft de notaris, naar het oordeel van de Kamer, ten opzichte van klaagster niet de zorg betracht die van hem als notaris mag worden verwacht. De Kamer merkt nog op dat klaagster wel geacht mag worden de akte voorafgaand aan het tekenen van de volmacht te hebben gelezen, maar dat dit niet afdoet aan de zorg die de notaris had dienen te betrachten. Dit onderdeel van de klacht is derhalve gegrond.

5.3

Klachtonderdeel 3.2 klaagt erover dat de notaris stelselmatig niet heeft gereageerd op de door klaagster verstuurd brieven en dat de notaris de door hem tijdens de bespreking d.d. 3 juni 2009 gedane toezegging niet binnen de door hem genoemde termijn is na-

gekomen. De Kamer is van oordeel dat dit handelen van de notaris weliswaar is aan te merken als onzorgvuldig handelen, maar dat dit van onvoldoende gewicht is om dit als klachtwaardig aan te merken. Derhalve is dit onderdeel van de klacht ongegrond.

6. De beslissing

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

verklaart onderdeel 1 vande klacht gegrond en legt een maatregel van waarschuwing op;

verklaart onderdeel 2 van de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, C.H. Kemp-Randewijk, J.P. van Loon, R.G.M. Gores en R. van der Galiën in tegenwoordigheid van de secretaris, A.K. van Zanten.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 14 januari 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

A.K. van Zanten

A.F.L. Geerdes

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.