

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 13a/09 en 13b/09

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

Reg.nr. 13a/09 en 13b/09

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

mr. [naam],

notaris te [plaats],

en

mr. [naam],

notaris te [plaats],

en

mr. [naam],

notaris te [plaats],

en

**mr. [naam],
notaris te [plaats],**

en

**mr. [naam],
notaris te [plaats]**

en

**mr. [naam],
notarissen te [plaats],**

en

**mr. [naam],
notaris te [plaats],**

en

mr. [naam],
notaris te [plaats],

en

mr. [naam],
notaris te [plaats]

hierna tezamen te noemen klagers,
advocaat mr. M. van Gastel;

- tegen -

mr. [X],
notaris te [plaats],

en

mr. [Y],
notaris te [plaats],
hierna tezamen te noemen de notarissen,
advocaat mr. R. van der Hoeven.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 15 april 2009 van mr. [naam] c.s.;
- klaagschrift d.d. 21 april 2009 van mrs. [X] en [Y];
- aanvullende producties van mr. [naam] c.s. d.d. 30 juni 2009, 6 november 2009 en 28 december 2009;
- aanvullende producties van mrs. [X] en [Y] d.d. 13 augustus 2009, 5 oktober 2009, 15 december 2009 en 30 december 2009;
- pleitnota van klagers overgelegd ter zitting;
- pleitnota van de notarissen overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 5 januari 2010. Daarbij zijn namens klagers mr. [naam], mr. [naam], mr. [naam], mr. [naam] en de heer [naam], vertegenwoordigd door mr. M. van Gastel, verschenen. Voorts zijn de notarissen, bijgestaan door hun advocaat, mr. R. van der

Hoeven, verschenen. Partijen hebben pleitaantekeningen overgelegd en hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Klagers en de notarissen hebben over en weer klachten ingediend. Naar aanleiding hiervan heeft de voorzitter van de Kamer van Toezicht hen uitgenodigd om met elkaar een gesprek te voeren.

Klagers en de notarissen zijn hierop ingegaan en zijn op 9 juli 2009 bij de voorzitter verschenen.

Blijkens het van deze bespreking gemaakte verslag hebben klagers en de notarissen ingestemd met de oproep van de voorzitter om in het belang van het notariaat de verhoudingen zakelijk te houden en de verwijten over en weer in dat licht te bezien. Vervolgens hebben klagers en de notarissen met elkaar en met de voorzitter – samengevat en voor zover thans nog van belang – onderstaande afspraken gemaakt over de verdere afwikkeling van de klachtonderdelen:

(a) Het samenwerkingsverband [naam] Notarissen wordt door de voorzitter van de Kamer aan de wet getoetst. Klagers trekken dit klachtonderdeel in.

(b) De notarissen trekken hun klachten jegens klagers in en zullen hun notarisklerk, de heer [naam], verzoeken zijn aangifte wegens smaad jegens klagers in te trekken.

(c) De klacht inzake de geruchten dat de notarissen akten niet zelf zouden hebben gepasseerd, maar dit hebben overgelaten aan klerk [naam], heeft ook geleid tot een klacht van de KNB. Nu deze klacht van de KNB separaat door de Kamer behandeld wordt, trekken de notarissen dit klachtonderdeel in.

(d) De beschuldiging van de notarissen aan het adres van een van de klagers die retourprovisie zou betalen aan tussenpersonen, zal door de voorzitter worden onderzocht.

(e) De kwestie van de vestigingsplaats, is reeds in behandeling bij de Kamer naar aanleiding van het verzoek van mr. [X] tot standplaatswijziging.

(f) Naar aanleiding van bovenstaande afspraken resteert een zakelijke discussie over de grenzen van de vrije marktwerking in het notariaat die (in het kader van de verdere klachtbehandeling) gehouden kan worden ten overstaan van de Kamer.

3. De klacht

Klagers verwijten de notarissen het volgende:

3.1

De notarissen wordt verweten een verboden samenwerkingsverband te hebben met de klerk [naam]. Aangezien klagers van mening zijn dat de notarissen zich niet aan de afspraken hebben gehouden die op 9 juli 2009 door de voorzitter met alle notarissen zijn gemaakt, hebben zij ter zitting aangegeven dat zij dit klachtonderdeel toch willen handhaven.

3.2

Het plaatsen van een groot bord met naamsvermelding van het kantoor van de notarissen in [plaats], waar twee notariskantoren gevestigd zijn, maar niet die van de notarissen zelf.

3.3

Het plaatsen van advertenties in zowel weekbladen met een zeer beperkte plaatselijke oplage als in alle huis-aan-huis blaadjes op [plaats].

3.4

De notarissen maken gebruik van freelance-diensten van [naam], directeur van het Bureau [naam]. Mevrouw [naam] werft exclusief voor de notarissen cliënten op [plaats] en brengt op hun naam offertes uit. Ook heeft zij een emailadres dat verwijst naar het kantoor van de notarissen.

Verder profileert Bureau [naam] zich als notaris op een algemene notarijsite, terwijl mevrouw [naam] geen notaris is.

De notarissen wordt verweten dat Bureau [naam] als nevenvestiging fungeert.

3.5

Het plaatsen van interviews met notarisklerk [naam] in het maandblad Invité dat uitkomt op [plaats], waarin gesuggereerd wordt dat hij zelf notaris is.

3.6

Reclame-uitingen van het kantoor van de notarissen via een lichtkrant in de etalage van een makelaar op [plaats] alsmede een advertentie van het kantoor van de notarissen op de website van [naam] Totaal Wonen.

3.7

De notarissen bieden cliënten bij het passeren van een akte van levering en hypotheek een loungeset aan. Volgens klagers werken de notarissen daardoor feitelijk met tarieven die onder de kostprijs liggen.

3.8

De notarissen handelen in strijd met artikel 27 van de Verordening beroeps- en gedragsregels door op hun website te vermelden dat zij leidend in de regio zijn. Verder staat er op hun site dat de stijging van het aantal akten gepaard gaat met een bovengemiddelde kwaliteit van de aangeleverde akten. Er staat voorts vermeld dat dit volgens het Kadaster zeker een compliment waard is.

3.9

De wijze waarop de notarissen zich op de markt profileren zijn naar de opvatting van klagers in strijd met:

- de eer en aanzien van het ambt (artikel 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels);

- de collegialiteit die men jegens zijn beroepsgenoten in acht moet nemen (artikel 17 van de Verordening beroeps- en gedragsregels);
- de zorgvuldigheid die een behoorlijk notaris betaamt en die een inbreuk vormt op het streven in het notariaat naar een onderlinge verhouding die berust op welwillendheid en vertrouwen (artikel 26 van de Verordening beroeps- en gedragsregels).

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notarissen zijn van mening dat publiciteit in het algemeen geoorloofd is, mits waarheidsgetrouw, objectief en met eerbiediging van het beroepsgeheim en voor zover niet in strijd met de artikelen 27 tot en met 30 van de Verordening beroeps- en gedragsregels.

4.2

Deze publiciteit door de notarissen is noodzakelijk om als notariskantoor de omzet te kunnen handhaven na het verlagen van de vaste tarieven, bij het teruglopen van de markt en nu de consument de oude rustige monopoliepositie van de notaris niet langer accepteert.

4.3

Wat betreft klachtonderdeel 3.1 zijn de notarissen van mening dat er geen sprake is van een verboden samenwerkingsverband. Er bestaat weliswaar een regeling tussen de maatschap en de heer [naam], maar die is destijds bij het indienen van de ondernemingsplannen gefiatteerd door de Commissie van Deskundigen.

4.4

Klachtonderdeel 3.2 is onterecht gesteld. Een ieder mag toch reclame maken, waar men dat wil. De notarissen wilden eerst het reclamebord plaatsen in [plaats], maar vanwege de bodemgesteldheid was dat niet mogelijk. Het bord is toen aan de andere kant van de brug geplaatst, maar dan in [plaats] in de richting van [plaats]. Zo werden potentiële cliënten de weg gewezen naar het kantoor in [plaats]. Het bord is begin 2009 weggehaald.

4.5

De notarissen zijn het oneens met klachtonderdeel 3.3, aangezien zij al jaren adverteren in diverse bladen in de regio en klagers hen er nooit eerder op hebben aangesproken. Bovendien staat het iedereen vrij om overal reclame te maken.

4.6

Bureau [naam] wordt per zaak ingeschakeld door het kantoor van de notarissen en er wordt per zaak met haar afgerekend. Mevrouw [naam] ontvangt zelf ook geen cliënten. Alle communicatie met betrekking tot de werkzaamheden voor het kantoor van de notarissen gaat via het mailadres van het notariskantoor. Klachtonderdeel 3.4 is volgens de notarissen dan ook ongegrond.

4.7

Klachtonderdeel 3.5 wordt door de notarissen weerlegd door te stellen dat nergens uit deze publicaties blijkt dat [naam] de feitelijke zeggenschap heeft over het kantoor.

4.8

Wat betreft het klachtonderdeel 3.6 over het adverteren via verwijzers melden de notarissen dat dit al enkele jaren niet meer aan de orde is. Zodra ze dit bemerkten hebben zij de advertenties laten verwijderen. Voorts stellen de notarissen zich op het standpunt dat – ook volgens het bestuur van de KNB – de beleidsregel zinloos is en geen toegevoegde waarde heeft: waar het om gaat is dat door publiciteit de onafhankelijkheid van de notaris niet in gevaar komt. Daarvan is in dit geval geen sprake geweest.

4.9

Wat betreft klachtonderdeel 3.7 ontkennen de notarissen dat zij onder de kostprijs zouden werken. Sinds 2003 zijn de notarisarieven geheel vrijgegeven. Om zich te onderscheiden moet een notaris concurrerend werken. Dat is voor een collega notaris wellicht niet leuk, maar wel noodzakelijk en geoorloofd.

4.10

Klachtonderdeel 3.8 is onterecht gesteld, aangezien deze feiten een letterlijke weergave van een publicatie van het Kadaster zijn.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is aan tuchtrecht-spraak 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Wat betreft klachtonderdeel 3.1 geldt dat alle betrokkenen op 9 juli 2009 met de voorzitter zijn overeengekomen dat de voorzitter – en dus niet de Kamer – het samenwerkingsverband aan de wet zou toetsen. De Kamer is aan deze afspraak gebonden. Het enkele feit dat klagers zich op het standpunt stellen dat de notarissen bepaalde afspraken niet nakomen, geeft, wat daarvan verder zij, de Kamer geen aanleiding om toch over dit onderdeel te beslissen. Dit klachtonderdeel is dus niet-ontvankelijk.

5.3

De Kamer is van oordeel dat klachtonderdelen 3.2 en 3.3 ongegrond zijn, aangezien het maken van reclame op deze wijze (in kranten of tijdschriften of door middel van een langs de weg geplaatst bord), zonder bijkomende omstandigheden, die niet gesteld zijn en waarvan niet is gebleken, geoorloofd is. Voor deze reclame-uitingen gelden geen beperkingen voor wat betreft het verspreidingsgebied van de daarvoor gebruikte media. Het enkele feit dat een reclamebord was geplaatst op het grondgebied van een gemeente waar het kantoor van de notarissen niet is gevestigd, maar wél het kantoor van één of meer collega-notarissen, maakt die plaatsing evenmin ongeoorloofd.

5.4

Wat betreft de klacht dat Bureau [naam] voor de notarissen zou fungeren als bijkantoor oordeelt de Kamer dat deze klacht onvoldoende gemotiveerd is. Op naam van de notarissen brengt mevrouw [naam] offertes uit. Zij ontvangt zelf geen cliënten en zorgt er alleen voor dat de cliënten naar de notarissen gaan. Klachtonderdeel 3.4 is dan ook ongegrond.

5.5

Wat betreft de klacht dat in publicaties in het maandblad *Invité* gesuggereerd wordt dat de klerk [naam] zich voordoeft als notaris, overweegt de Kamer het volgende.

Bij de koppen: “De commerciële notaris, de toekomst of ‘not done’?” (*Invité* 15/2009), “Voor sfeer is geen kant en klaar recept” (publicatiedatum niet zichtbaar op overgelegde kopie), en “Het huwelijk tussen ambt en account” (*Invité*, 8/1008) is steeds een grote foto van [naam] geplaatst, met als onderschrift “[naam], [naam] Notarissen”, wat de suggestie wekt dat hij bij dat kantoor notaris is. Door de begeleidende teksten wordt die indruk niet (voldoende) weggenomen, zij het dat in de laatstgenoemde advertentie die in de vorm is gegoten van een interview, [naam] van zichzelf zegt dat hij “geen notarisbloed” heeft en dat daarin is vermeld dat “twee van de drie maatschapleden notaris zijn (...)”, maar “(...) de derde, [naam], verantwoordelijk (is) voor het aanboren van nieuwe klanten, contacten leggen en onderhouden en te kijken of het klikt”.

De Kamer is van oordeel dat het de taak van de notarissen is om er nauwlettend op toe te zien dat dergelijke advertenties zodanig worden ingericht dat bij het (niet-deskundige) publiek waarvoor deze (mede) zijn bestemd, niet de onjuiste indruk kan ontstaan dat de daarin “geïnterviewde” en afgebeelde [naam], een notaris is. Alles bijeengenomen, is de Kamer van oordeel dat die indruk uit de genoemde publicaties wel kan ontstaan en de notarissen te dien aanzien derhalve onvoldoende zorgvuldig zijn geweest. De Kamer acht daarom klachtonderdeel 3.5 gegrond.

5.6

Bij de beoordeling van klachtonderdeel 3.6 (het adverteren via verwijzers) stelt de Kamer voorop dat artikel 17 van de Wna de notaris verplicht zijn ambt in onafhankelijkheid uit te oefenen, waarbij hij de belangen van de bij een rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt.

5.7

Artikel 26 van de Verordening beroeps- en gedragsregels verplicht de notaris voorts er op toe te zien dat publiciteit die door of ten behoeve van hem wordt bedreven in overeenstemming is met de zorgvuldigheid die een behoorlijk notaris betaamt en geen inbreuk vormt op het streven in het notariaat naar een onderlinge verhouding die berust op welwillendheid en vertrouwen.

5.8

In de beleidsregel *adverteren via verwijzers* van de KNB is bepaald dat het in strijd is met artikel 17 Wna en artikel 26 Verordening beroeps- en gedragsregels om via gegevensdragers van, dan wel samen met een specifieke verwijzer of groep van verwijzers, al dan niet tegen betaling, wervende publiciteit te bedrijven of te doen bedrijven.

Volgens de beleidsregel wordt onder wervende publiciteit verstaan:

“alle vormen van publiciteit, met uitzondering van beroepsinhoudelijke bijdragen die (een deel van) het werkterrein van de notaris betreffen, maar waarvoor hij niet betaalt.”

5.9

Vast staat dat de kantoor naam van de notarissen vermeld stond op zowel de website als de lichtkrant. Deze vermeldingen moeten worden bestempeld als wervende publiciteit in de zin van de beleidsregel. De omstandigheid dat het bestuur van de KNB in januari 2009 een concept-voorstel heeft gepubliceerd waarin wordt voorgesteld de beleidsregel in te trekken, brengt niet mee dat overtreding van de beleidsregel niet langer klachtwaardig is. De ledenraad van de KNB heeft immers nadien besloten de beleidsregel te handhaven en dus is deze nog steeds van kracht.

5.10

Dat de notarissen niet zouden hebben geweten, dat hun naam vermeld stond op de lichtkrant van [naam] Makelaardij, is voor hun risico. Het lag op hun weg zich te doen informeren over de reclame activiteiten van [naam] Totaal Wonen, met wie zij immers zelf in zee zijn gegaan.

5.11

De Kamer komt tot de conclusie dat de notarissen verwijtbaar in strijd hebben gehandeld met de beleidsregel *adverteren via verwijzers*. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

5.12

Wat betreft het aanbieden van de loungesets, overweegt de Kamer het volgende. Zoals ter zitting aan de orde is gesteld, heeft de KNB bij brief van 15 mei 2009 aan de notarissen laten weten dat ten aanzien van het aanbieden van loungesets door de KNB geen klacht wordt ingediend. De KNB heeft dit in deze brief als volgt toegelicht:

“Het indienen van een klacht zou – naast de onzekere uitkomst – slechts leiden tot een uitspraak door de rechter in dit enkele, concrete geval. Maar het gaat om meer dan alleen deze lounge-set-kwestie. Het bestuur van de KNB en het notariaat hebben juist behoefte aan duidelijkheid in het algemeen: waar ligt nu de grens? Hoe ver mag je gaan als notaris in het ondernemerschap? Daarom heeft het KNB-bestuur de Commissie Verordening beroeps- en gedragsregels gevraagd deze casus mee te nemen in de overwegingen”

Tegen deze achtergrond – waaruit blijkt dat het notariaat in eigen kring nog worstelt met de vraag waar de grens ligt tussen wat wel en niet geoorloofd is in het spanningsveld van het ambt van notaris en het vrije ondernemerschap – is de Kamer van oordeel dat door haar terughoudendheid moet worden betracht bij het als klachtwaardig bestempelen van activiteiten van de notarissen die de grenzen tussen ambt en onderneming aftasten. Gelet hierop acht de Kamer de klacht over het aanbieden van een loungeset ongegrond, waarbij van belang is dat het aangeboden product (kennelijk bedoeld voor tuin/terras/balkon van de gekochte woning) op zichzelf niet onbetamelijk is of associaties opwekt die niet passen bij het ambt van notaris.

Verder hebben klagers tegenover de gemotiveerde betwisting van de notarissen niet voldoende aannemelijk gemaakt dat de notarissen door het aanbieden van de loungesets onder de kostprijs werken.

5.13

Wat betreft klachtonderdeel 3.8 het volgende. De tekst op de website van de notarissen dat hun akten volgens het Kadaster van bovengemiddelde kwaliteit zijn, acht de Kamer misleidend. Op de website is namelijk niet uitgelegd wat hiermee precies bedoeld wordt. De aangehaalde uitspraak van het Kadaster (ter zitting bleek overigens dat deze door een medewerker van het Kadaster mondeling zou zijn gedaan aan de notarissen) is gedaan vanwege het feit dat de akten van de notarissen weinig – door het Kadaster verzochte – rectificaties behoeven. Dergelijke rectificaties betreffen echter slechts formaliteiten die door het Kadaster ter zake van bij haar ingediende akten controleert (zoals de personalia van de partijen en de kadastrale aanduiding van het registergoed). De uitspraak van het Kadaster zegt derhalve niets over de inhoudelijke kwaliteit van de akten. De Kamer acht dit onderdeel daarom gegrond.

5.14

Wat betreft de klachtonderdelen die gegrond zijn verklaard oordeelt de Kamer het volgende. Aangezien klagers en de notarissen hebben verzocht om een richtinggevende beslissing, waarbij klagers hebben aangegeven dat zij niet beogen dat een maatregel wordt opgelegd, en de Kamer ook ambtshalve daarvoor geen aanleiding ziet, zal de Kamer geen maatregel opleggen. Opmerking verdient in dit verband dat ook door de KNB een klacht is ingediend tegen de notarissen met betrekking tot overtreding van de beleidsregel *adverteren via verwijzers*, welke klacht is gebaseerd op hetzelfde feitencomplex als klachtonderdeel 3.6 in deze zaak. In die klachtzaak (29a/09 en 29b/09) heeft de Kamer bij uitspraak van heden aan de notarissen de maatregel van waarschuwing opgelegd.

6. De beslissing

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

verklaart de klachtonderdelen 3.5, 3.6 en 3.8 gegrond zonder oplegging van een maatregel;

verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.A. van de Laarschot, R. van der Galiën, A.J.J. van Rijen, F.E. Roos en H.M. Kolster in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 11 februari 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

**F.S. Pietersma-Smit
van de Laarschot**

M.A.

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.