

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 32/09

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

Reg.nr. 32/09

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

[naam],

wonende te [plaats],

klager,

- tegen -

mr. [naam],

notaris te [plaats],

hierna te noemen de notaris,

advocaat mr. W.F. Hendriksen.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 18 december 2009;
- verweerschrift d.d. 20 januari 2010, met bijlagen;
- aanvullende productie van de notaris d.d. 17 februari 2010;
- aanvullend klaagschrift d.d. 5 maart 2010, met bijlagen;
- aanvullende producties van klager d.d. 15 maart 2010 en 7 april 2010;
- aanvullend verweerschrift d.d. 30 maart 2010;

- aanvullende producties van mr. Hendriksen d.d. 6 april 2010;
- pleitnota van klager en aanvullende producties, overgelegd ter zitting;
- pleitnota van mr. Hendriksen en een aanvullende productie, overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 8 april 2010. Daarbij zijn zowel klager als de notaris, bijgestaan door mr. Hendriksen, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Klager heeft op de Rotterdamse onroerend goed veiling van 11 november 2009 het appartement aan de [adres] te [plaats] (hierna: het appartement) gekocht met als betaaldatum 22 december 2009.

2.2

Klager heeft het appartement na de veiling tweemaal kosteloos bezichtigd, steeds in aanwezigheid van een medewerker van het notariskantoor die de sleutel van het appartement meebracht. Op 14 december 2009 verzocht klager de notaris om het appartement voor een derde maal kosteloos te kunnen bezichtigen. Het personeel van het kantoor van de notaris heeft toen aangegeven dat daarvoor het reguliere tarief van € 60,- exclusief BTW in rekening zou worden gebracht. De notaris heeft vervolgens aangegeven geen toestemming te verlenen voor een derde bezichtiging.

2.3

Bij e-mail d.d. 15 december 2009 gaf klager aan tegen de notaris een klacht in te zullen dienen over twee andere zaken, indien de notaris hem niet voor een derde maal kosteloos het appartement zou laten bezichtigen.

2.4

Op 18 december 2009 heeft klager bij fax van 16.03 uur een klacht in concept aan de notaris toegezonden, met het verzoek voor 17.00 uur alsnog te berichten dat de derde bezichtiging zou worden toegestaan.

2.5

De toenmalige advocaat van klager, mr. A. Jhingoer, heeft op 21 december 2009 aan de Direktbank uitstel van betaling gevraagd voor een termijn van vier weken. De Direktbank heeft op 22 december 2009 aan klager te kennen gegeven geen uitstel van betaling te verlenen.

2.6

Klager heeft op 22 december 2009 de koopsom niet betaald.

2.7

Op 22 december 2009 na 17.00 uur heeft de notaris klager in opdracht van de Direktbank in gebreke gesteld en de uiterste betaaldatum gesteld op 28 december 2009. De notaris

heeft daarbij aangegeven dat het pand voor rekening van klager zal worden herveild indien betaling binnen deze termijn uitblijft. Deze ingebrekestelling was per fax en aangetekend verzonden aan mr. Jhingoer.

2.8

Op 23 december 2009 liet de secretaresse van de advocaat weten dat mr. Jhingoer in het buitenland verbleef. Op verzoek van de notaris heeft zij per fax bevestigd de fax d.d. 22 december 2009 van de notaris te hebben ontvangen. De aangetekende brief is niet in ontvangst genomen. De notaris heeft op diezelfde dag alle met mr. Jhingoer gevoerde correspondentie, waaronder de ingebrekestelling, per gewone post aan klager gestuurd.

2.9

Klager heeft op 28 december 2009 de koopsom niet aan het kantoor van de notaris betaald.

2.10

Op 28 december na 17.00 uur heeft de notaris in opdracht van de Direktbank per e-mail en aangetekende brief aan klager bericht dat de Direktbank de koop heeft ontbonden en de veilingprocedure heeft stopgezet.

2.11

Bij fax d.d. 29 december 2009 heeft de nieuwe advocaat van klager, mr. A.W. Dolphijn, aan de notaris meegedeeld dat de koop niet is ontbonden, omdat klager niet in gebreke is gesteld op de in artikel 22 lid 2 van de Algemene Veilingvoorwaarden 2006 voorgescreven wijze en evenmin door de Direktbank zelf. Tevens heeft mr. Dolphijn aangegeven dat hij van klager heeft vernomen dat er kennelijk per abuis iets misgegaan is bij het betalingsverkeer, mogelijk verband houdend met de feestdagen, en dat klager inmiddels een bedrag van € 49.000,- gestort heeft op de derdengeldrekening van een notariskantoor te [plaats]. Hij heeft de notaris verzocht om per ommekeer, maar uiterlijk 30 december 2009 voor 17.00 uur schriftelijke te bevestigen dat klager daarmee aan zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst heeft voldaan en aangegeven dat direct na ontvangst van deze bevestiging de betaling van het restant van de koopprijs aan het kantoor van de notaris zal worden geïnstrueerd. Voorts geeft hij aan in een kort geding de levering van het appartement te zullen vorderen, indien deze bevestiging uitblijft.

2.12

Door tussenkomst van de notaris is uiteindelijk een onderhandse verkoop van het appartement tot stand gebracht, op grond waarvan het appartement tegen betaling van € 57.000,- aan klager is geleverd.

3. De klacht

De klacht valt uiteen in de volgende acht onderdelen:

3.1

Klager verwijt de notaris dat hij een derde bezichtiging van het appartement heeft geweigerd, terwijl deze nodig was om een bouwkundige keuring te laten plaatsvinden, teneinde een financiering te kunnen verkrijgen. Klager stelt dat hij telefonisch akkoord ging met een derde bezichtiging tegen betaling van € 60,- exclusief BTW, maar dat de notaris een dag later aangaf dat een derde bezichtiging niet mogelijk was en daarbij opmerkte dat klager voor geen € 100.000,- het appartement mocht betreden. Ook verwijt klager de notaris dat hij zijn vraag om te motiveren waarom er geen bouwkundige keuring kon plaatsvinden weigerde te beantwoorden en dat de notaris tijdens telefoongesprekken met klager en met de bouwkundig keurmeester meerdere malen de telefoon heeft neergelegd.

3.2

Tevens verwijt klager de notaris de inzetpremies van woningen waarbij klager de hoogste inzetter was niet aan hem te hebben uitbetaald.

3.3

Daarnaast wordt de notaris verweten bij de overdracht van een andere woning kosten in rekening te hebben gebracht voor een door hem opgestelde akte de command, zonder vooraf aan klager te hebben meegedeeld dat daaraan kosten verbonden waren.

3.4

Voorts stelt klager dat de notaris op 29 december 2009 getracht heeft met hem een deal te sluiten. Volgens klager had de notaris gezegd dat hij ervoor zou zorgen dat klager het appartement alsnog in zijn bezit zou krijgen, indien hij zijn klacht zou intrekken. Klager verwijt de notaris dat hij heeft gedreigd hem te weigeren als koper op de openbare veiling, toen klager weigerde zijn klacht in te trekken.

3.5

Ook wordt de notaris verweten klager niet op de juiste wijze in gebreke te hebben gesteld, namelijk niet per deurwaardersexploot en/of aangetekend schrijven, zoals is voorgeschreven in artikel 22 lid 2 van de Algemene Veilingvoorwaarden 2006. Ook verwijt klager de notaris dat hij voor 28 december 2009 de aan zijn advocaat gerichte correspondentie niet tevens aan hemzelf heeft gezonden, terwijl hij daarom had verzocht en de notaris wist dat mr. Jhingoer in het buitenland verbleef. Hij stelt eerst op 29 december 2009 van de notaris de stukken te hebben ontvangen en daardoor eerst op die datum op de hoogte te zijn geweest van de weigering van de Direktbank om uitstel van betaling te verlenen en van de ingebrekestelling. Klager verwijt de notaris dat hij hem de stukken niet per fax, e-mail of aangetekende post heeft toegezonden. Klager stelt in de financiële problemen te zijn geraakt, doordat hij niet op tijd wist dat hij in gebreke was gesteld en zowel het verzoek om de derde bezichtiging als het verzoek om uitstel van betaling was afgewezen.

3.6

Klager verwijt de notaris niet te hebben gereageerd op de fax, die zijn advocaat, mr. Dolphijn, hem op 29 december 2009 heeft gestuurd.

3.7

Daarnaast wordt de notaris verweten het restantbedrag van € 41,23 (en de rente daarover) nog niet terug te hebben gestort op de rekening van klager, terwijl dat door hem wel was toegezegd.

3.8

Tot slot verwijt klaagster de notaris dat hij weigert 1% trekgeld uit te betalen.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris betwist tuchtrechtelijk verwijtbaar te hebben gehandeld. Hij meent dat hooguit sprake is van een civielrechtelijk geschil. Ook geeft hij aan dat het steeds de Direktbank was die de beslissingen nam en hij slechts in opdracht van Direktbank handelde.

4.2

De notaris geeft aan dat klager het appartement voor een derde maal kosteloos wilde bezichtigen en niet akkoord ging met betaling van € 60,- exclusief BTW. Daarnaast ging het volgens de notaris niet om een bouwkundige keuring, maar om een bezichtiging door een tweede potentiële koper. De notaris heeft de derde bezichtiging geweigerd in opdracht van de Direktbank. Reden voor de weigering was volgens de notaris de misstanden in diverse leegstaande veilingpanden waarin, na bezichtigingen na veiling, onbevoegde verhuur c.q. hennepkwekerijen zijn geconstateerd. De notaris geeft aan dat hij een bewakingsplicht heeft, aangezien hij over de sleutel beschikt. De notaris wil niet de verantwoordelijkheid voor dergelijke misstanden dragen, temeer daar de veilingkoop onvoorwaardelijk is en het risico na de gunning al volledig overgaat op de koper. Ook dient de koper het appartement af te nemen in de staat waarin het zich bevond op het moment van de veiling. Daarom is op het kantoor van de notaris de afspraak gemaakt na de veiling geen bezichtigingen meer toe te staan. De notaris geeft verder aan dat klager hem dagenlang vele malen per dag heeft gebeld op zijn directe lijn en zijn mobiele nummer. Hij stelt klager dan keurig te woord te hebben gestaan, maar soms ook te hebben gemeld dat hij in bespreking was en/of niet gestoord wilde worden of dat klager hem niet op zijn mobiele nummer moest bellen.

4.3

De notaris betwist klager te hebben voorgesteld een deal te willen sluiten over het intrekken van de klacht. Het was klager zelf die dit voorstelde of diens advocaat die daarop zinspeelde. De notaris stelt dat iemand zonder opgave van redenen kan worden geweigerd als koper op de openbare veiling. Hij adviseert de bank daarover, maar het is de bank die daartoe besluit.

4.4

De notaris betwist dat hij klager niet op de hoogte zou hebben gebracht van de ingebrekestelling en dat klager pas na ontbinding (op 29 december 2009) daarvan kennis heeft genomen. De notaris geeft aan dat hij klager bij brief van 23 december 2009 en tevens telefonisch van de ingebrekestelling door de Direktbank op de hoogte heeft gebracht en dat klager zelf heeft gesteld op 28 december 2009 met spoed een bedrag naar de rekening van het kantoor van de notaris te hebben overgemaakt (en vervolgens de bank opdracht gegeven te hebben dit bedrag te storeren en over te maken naar de derdengeldrekening van een notariskantoor in [plaats]). Ook betwist de notaris dat klager

hem zou hebben verzocht alle correspondentie aan zijn advocaat tevens naar hem toe te zenden.

4.5

De notaris geeft aan de fax d.d. 29 december 2009 van mr. Dolphijn diezelfde dag te hebben beantwoord.

4.6

De klachten met betrekking tot de inzetpremies en de kosten voor de akte de commando betreffen volgens de notaris tariefzaken en dienen daarom te worden ingediend bij de Ringvoorzitter. Ook heeft klager geen eigen belang bij deze klachten, omdat deze kosten aan respectievelijk derden en de koper in rekening zijn gebracht. De klachten met betrekking tot het restantbedrag en trekgeld strekken tot voldoening van een geldbedrag en betreffen derhalve civielrechtelijke aangelegenheden.

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 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

De klachtonderdelen 3.2, 3.3, 3.7 en 3.8 hebben betrekking op tariefzaken. De Kamer van Toezicht is niet bevoegd over dergelijke geschillen te oordelen. Indien klager wenst dat daarover uitspraak wordt gedaan, dient hij daartoe op grond van artikel 55, tweede lid Wna een verzoek in te dienen bij de voorzitter van de ring Rotterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze klachtonderdelen kan klager niet worden ontvangen.

5.3

Klachtonderdeel 3.1 klaagt erover dat een derde bezichtiging door de notaris is geweigerd en de notaris niet aan klager wenste uit te leggen waarom daartoe is besloten en de telefoon meerdere malen heeft neergelegd. Ten aanzien daarvan overweegt de Kamer als volgt. De koop van het appartement door klager op de veiling is onvoorwaardelijk. Klager was gehouden de koopsom binnen zes weken na de veiling te voldoen. Bij deze koop kan geen financieringsvoorbehoud worden gemaakt. Het niet rond krijgen van de financiering of het niet kunnen vinden van een nader te noemen meester (koper) komt derhalve geheel voor risico van klager. De notaris noch de executerende bank, de Direktbank, zijn daarvoor (mede) verantwoordelijk. Zij waren derhalve niet gehouden een derde bezichtiging toe te staan, ongeacht of deze bedoeld was voor het plaatsvinden van een bouwkundige keuring of een bezichtiging door een potentiële koper. Het weigeren van de derde bezichtiging, al dan niet in opdracht van de Direktbank, is dan ook niet aan te merken als tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. De stelling van klager dat de notaris geweigerd zou hebben te motiveren waarom dit werd geweigerd en de telefoon

meerdere malen heeft neergelegd, is door de notaris gemotiveerd betwist. De aan deze klacht ten grondslag gelegde feiten zijn aldus niet komen vast te staan.

5.4

De Kamer overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 3.4 dat niet uit de processtukken blijkt dat de notaris zou hebben gedreigd klager op de openbare veiling te weigeren en dit evenmin door de notaris is erkend, zodat ook dit feit niet is komen vast te staan. Voorts is de Kamer van oordeel dat een notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelt, indien hij aangeeft dat iemand als koper op de openbare veiling zal worden geweigerd. De executerende bank mag daar zonder opgave van redenen toe besluiten en de notaris mag de bank adviseren dit te doen en (potentiële) kopers op de veiling (al dan niet vooraf) daarover inlichten.

Ten aanzien van het verwijt van klager dat de notaris getracht zou hebben een deal met hem te sluiten merkt de Kamer op dat enige onderbouwing van dit verwijt ontbreekt en deze stelling zich niet verhoudt met de feiten. Uit de door klager en de notaris overgelegde producties blijkt dat klager zelf in zijn faxen van 15 en 18 december 2009 heeft aangegeven geen klacht tegen de notaris in te zullen dienen, indien de notaris een derde bezichtiging kosteloos zou laten plaatsvinden. Deze klacht ontbeert derhalve feitelijke grondslag.

5.5

Klachtonderdeel 3.5 klaagt erover dat de notaris klager niet op de juiste wijze in gebreke heeft gesteld en klager niet van de ingebrekestelling op de hoogte heeft gesteld, althans dat niet tijdig heeft gedaan. De Kamer overweegt ten aanzien daarvan dat het niet aan de Kamer is om te oordelen over geschillen omtrent de wijze van ingebrekestelling en de ontbinding, aangezien dit civielrechtelijke kwesties betreffen. Voorts merkt de Kamer op dat klager niet door de notaris, maar door de Direktbank in gebreke is gesteld. De notaris heeft klager hiervan uitsluitend in opdracht van de Direktbank op de hoogte gebracht. De Kamer is van oordeel dat de notaris dit tijdig heeft gedaan. De notaris heeft direct nadat de betalingstermijn was verstreken, te weten op 22 december 2009 na 17.00 uur, de ingebrekestelling per fax en per aangetekende post aan de advocaat van klager, mr. Jhingoer, toegezonden. Niet is gebleken dat de notaris op die datum wist dat mr. Jhingoer in het buitenland verbleef en evenmin dat klager de notaris heeft verzocht om alle correspondentie met de advocaat tevens aan hem te verzenden. Toen de notaris op 23 december 2009 van de secretaresse van mr. Jhingoer vernam dat mr. Jhingoer in het buitenland verbleef, heeft hij de met mr. Jhingoer gevoerde correspondentie, waaronder de ingebrekestelling, diezelfde dag aan klager toegezonden. Dat hij dit per gewone post en niet per fax, e-mail of aantekende post heeft verzonden, is weliswaar niet erg voortvarend, maar kan niet als klachtwaardig worden aangemerkt.

5.6

Met betrekking tot klachtonderdeel 3.6, waarin klager de notaris verwijt de fax van mr. Dolphijn d.d. 29 december 2009 niet te hebben beantwoord, overweegt de Kamer dat deze stelling door de notaris gemotiveerd is betwist. De notaris heeft een brief d.d. 29 december 2009 overgelegd, waarin hij reageert op de fax van mr. Dolphijn. De notaris heeft deze brief uitsluitend per gewone post verzonden, terwijl door mr. Dolphijn werd verzocht per omme gaande en uiterlijk 30 december 2009 voor 17.00 uur op zijn fax te reageren. Ter zitting heeft de notaris aangegeven dat hij een medewerker van zijn kantoor heeft gevraagd deze brief te versturen, maar daarbij niet heeft aangegeven op welke wijze dit diende te gebeuren. Naar het oordeel van de Kamer was het niet ver-

standig van de notaris om de brief niet per fax, maar uitsluitend per gewone post te versturen en de medewerker daarover niet beter te instrueren, maar is dit van onvoldoende gewicht om als klachtwaardig aan te merken.

5.7

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat uit de feiten geen klachtwaardig handelen van de notaris voortvloeit en de klachtonderdelen 3.1, 3.4, 3.5 en 3.6 derhalve ongegrond zijn.

6. De beslissing

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

**verklaart de klachten onder 3.2, 3.3, 3.7 en 3.8 niet-ontvanke-
lijk;**

verklaart de klacht in de overige onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, R. van der Galiën, R. Veenendaal, J.P. van Loon en H.M. Kolster in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secretaris, mr. A.K. van Zanten.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 20 mei 2010.

**De plaatsvervangend secretaris,
voorzitter,**

De

**A.K. van Zanten
Veen**

W. van

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.