

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: Kln.09.17

KLN 09.17
21 januari 2010

DE KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN IN HET ARRONDISSEMENT 's-HERTOGENBOSCH

neemt de navolgende tussenbeslissing op de klacht van [...], hierna te noemen klager, tegen oud-notaris mr. [...] en de notarissen mr. [...] en mr. [...], werkzaam ten behoeve van [...] te [...], hierna te noemen de notarissen.

1. De procedure

- 1.1. De advocaat van klager, mr. J.J.J.M.D. Maas, heeft namens klager een klacht geformuleerd tegen de notarissen. De kamer van toezicht heeft deze klacht op 15 juli 2009 ontvangen.
- 1.2. De advocaat van de notarissen, mr. J.K.P.M. Dubach, heeft bij brief van 21 september 2009 gereageerd.
- 1.3. De advocaat van klager heeft bij brief van 2 november 2009 gerepliceerd.
- 1.4. Bij brief van 24 november 2009 heeft de advocaat van de notarissen gedupliceerd.
- 1.5. De plaatsvervangend-voorzitter van de kamer heeft de zaak verwezen naar de volle kamer.
- 1.6. De kamer van toezicht heeft de klacht behandeld ter openbare vergadering van

21 januari 2010. Klager is niet verschenen, maar is vertegenwoordigd door zijn advocaat. De notarissen mr. [...] en mr. [...] zijn verschenen, bijgestaan door hun advocaat. Oud-notaris mr. [...] is niet verschenen. De advocaten hebben een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

2.1. De kamer van toezicht zal de feiten na de verdere behandeling van de klacht vaststellen.

3. De klacht en het verweer daartegen

3.1. De advocaat van klager stelt ten aanzien van de ontvankelijkheid, zakelijk weergegeven, het navolgende.

De na te melden klacht is gericht tegen de drie notarissen van [...] te [...] en niet tegen [...]. De heer [...], chef de bureau van [...], verricht werkzaamheden ten behoeve [...].

Klager kon niet weten dat de heer [...] onder het protocol van oud-notaris [...] handelde. [...] de notarissen zijn dan ook verantwoordelijk voor het handelen van de heer [...]. Klager is dus ontvankelijk in zijn klacht.

3.2. De advocaat van klager stelt inhoudelijk, zakelijk weergegeven, het volgende. De heer [...] heeft niet op een onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de belangen van klager behartigd. Hierdoor hebben de notarissen de norm gesteld in artikel 17 eerste lid van de Wet op het notarisambt (Wna) niet op een juiste wijze ingevuld. Normaal gesproken krijgen partijen tijdig tevoren de gelegenheid om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Voordat tot het verlijden van die akte wordt overgegaan wordt de zakelijke inhoud van de akte aan de verschijnende personen medegedeeld en zondig wordt hierop een toelichting gegeven. Dat hebben de notarissen in dit geval in strijd met artikel 43 eerste lid Wna nagelaten. De notarissen willen in strijd met het gestelde in artikel 98 eerste lid Wna geen antwoord geven op vragen van de advocaat over hetgeen zich rond het tekenen van de koopakte tussen partijen heeft afgespeeld en over de informatie die klager daarbij heeft verstrekt.

In artikel 1 van de Verordening Beroeps- en Gedragsregels (VBG) wordt vermeld dat de notaris zich in de uitoefening van zijn beroep en daarbuiten zodanig dient te gedragen dat de eer en het aanzien van het notariaat niet worden of kunnen worden geschaad. De notarissen hebben klager onterecht het gevoel gegeven dat hij bij hen veilig zou zijn en dat zij hem zouden beschermen tegen een misbruik makende wederpartij. Waar de notarissen deze veiligheid en bescherming niet konden bieden hadden zij hun medewerking aan de onderhavige transactie niet mogen verlenen. In artikel 4 eerste lid VBG staat vermeld dat de notaris is gehouden alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen voor te lichten met betrekking tot de gevolgen van die handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. Juist in de onderhavige transactie hadden de notarissen klager moeten voorlichten of hadden zij hem de mogelijkheid moeten bieden om zich door derden te laten voorlichten of anderszins dienst te moeten weigeren. Zeker nu er in dit geval geen belang was om de koopakte op dezelfde dag nog te tekenen. Daarnaast hebben de notarissen ten onrechte de bepaling in artikel 18 van de akte opgenomen. Het bewust opnemen van onjuiste bedingen in een overeenkomst mag men juist van een notaris niet verwachten.

De notarissen hebben de belangen van klager buitengewoon geschaad. De notarissen zijn naar de mening van de raadsman van klager ernstig tekortgeschoten in het nakomen van de hiervoor genoemde normen en verzoekt de kamer van toezicht om de klacht gegrond te verklaren.

3.3. De advocaat van de notarissen heeft de ontvankelijkheid van de klachten betwist. Klager dient naar zijn mening niet ontvankelijk te worden verklaard in zijn klacht tegen [...] en tegen de notarissen mr. [...] en mr. [...]. De heer [...] heeft op het protocol van oud-notaris mr. [...] werkzaamheden verricht in de zaak van klager. Intern kan dat worden afgeleid uit het feit dat [...] werkte met de gegevens van de zaak die waren opgeslagen in de rode map. Dat geeft aan voor welk protocol hij werkt. De klant kan zien onder welk protocol zijn zaak wordt verwerkt aan de naam van de notaris die in de akte wordt vermeld. In dit geval was er sprake van een koopovereenkomst, zodat de klant niet kon weten welke notaris zijn zaak behandelde. Intern was dit wel duidelijk en wel onder het protocol van oud-notaris mr. [...]. De naam van de notaris stond in dit geval wel vermeld in de conceptakte. Daaruit kon worden afgeleid dat de zaak onder zijn protocol werd behandeld.

3.4. Inhoudelijk voert de raadsman van de notarissen evenwel het navolgende aan. De notarissen erkennen dat zij op 6 en op 9 maart 2009 geen wetenschap hadden van de waarde van het verkochte. Dat is niet nodig indien beide partijen handelingsbekwaam zijn en er geen reden is aan hun wilsbekwaamheid te twijfelen. Van enige twijfel hieromtrent was naar de mening van de notarissen geen sprake. In verband met het ontbreken van een taxatierapport heeft de heer Rijkers partijen juist dringend geadviseerd een taxatierapport op te stellen. Achteraf constateerden de notarissen dat klager op dat moment al over een taxatierapport beschikte, waaruit naar hun mening niet uit viel af te leiden dat de koopprijs geen reële prijs zou zijn geweest. De notarissen hebben volgens de regels gehandeld, in onafhankelijkheid en de belangen van de bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze behartigd. Ze hebben de partijen steeds volledig geïnformeerd. Daarnaast weerspreken de notarissen de weergave van de feiten zoals die namens klager zijn geschetst. Zij beroepen zich op hun geheimhoudingsplicht, maar zijn bereid achter gesloten deuren volledig opening van zaken te geven. De notarissen hadden geen twijfel aan de wilsbekwaamheid van klager en hebben aan alle verplichtingen conform artikel 18 van de koopovereenkomst voldaan. Ze hebben uitvoerig advies, informatie en inlichtingen gegeven aan partijen. Gelet hierop verzoeken de notarissen primair de kamer van toezicht om de klacht ten aanzien van notaris mr. [...] ongegrond te verklaren. Subsidiair zijn zij van mening dat de klacht tegen de notarissen van het kantoor [...] onbewezen en ongegrond is.

4. De beoordeling

4.1. Alvorens de zaak inhoudelijk te beoordelen overweegt de kamer het volgende. Gelet op hetgeen namens klager en namens de notarissen naar voren is gebracht acht de kamer van toezicht van belang zich nader te laten informeren omtrent hetgeen zich op vrijdag 6 maart 2009 en op maandag 9 maart 2009 op het kantoor van de notarissen met betrekking tot de koopovereenkomst heeft afgespeeld. De kamer van toezicht zal hiertoe twee getuigen horen, te weten de heren [...] en [...]. De kamer neemt hierbij artikel 101 vierde lid Wna in acht en is van oordeel dat er mede gelet op de orde tijdens de verhoren gewichtige redenen zijn om te bevelen dat de enquête met gesloten deuren zal plaatsvinden. Het verhoor van voornoemde getuigen zal plaatsvinden op donderdag 18 maart 2010 te 13.00 uur (...) en te 14.00 uur (...) in het Paleis van Justitie te 's-Hertogenbosch aan de Leeghwaterlaan 8. De getuigen worden tijdens de kamer bij aangetekende brief opgeroepen en zijn verplicht aan de oproeping gevolg te geven.

4.2.

De advocaat van klager zal in de gelegenheid worden gesteld om binnen veertien dagen na de gehouden enquête te repliceren. De advocaat van de notarissen krijgt daarna veertien dagen de tijd om desgewenst te dupliceren.

5. De tussenbeslissing

De kamer van toezicht:

beslist dat op 18 maart 2010 met inachtneming van voorgaande overwegingen als getuigen worden gehoord, te weten klager, de heer [...], en de chef van kantoor [...], de heer [...];

beveelt dat voornoemde getuigen bij aangetekende brief worden opgeroepen;

stelt de advocaat van klager in de gelegenheid binnen veertien dagen na 18 maart 2010 indien gewenst te repliceren;

stelt de advocaat van de notarissen in de gelegenheid daarna binnen veertien dagen te dupliceren;

houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gegeven te 's-Hertogenbosch door mr. S.J.G.N.M. Willard, plaatsvervangend voorzitter,
mr. D. van Emden, mr. M.H.G. Giesbers, mr. J.L.G.M. Mertens en mr. J.J.G.M. Kuijpers, leden, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 21 januari 2010, in tegenwoordigheid van de secretaris.