

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: Kln.09.23

KLN 09.23
20 mei 2010

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

neemt de volgende beslissing op de klacht van

mevrouw [...], mede namens
de heer [...],
mevrouw [...],
de heer [...],
de heer [...],
mevrouw [...],
de heer [...],
mevrouw [...],
mevrouw [...],
de heer [...],
de heer [...],
mevrouw [...],
de heer [...], en
de heer [...],
hierna te noemen klagers,

tegen

de heer mr. [...], notaris te [...],
hierna te noemen de notaris.

1. De procedure

1.1 Op 14 oktober 2009 hebben klagers een klacht ingediend tegen de notaris. Deze klacht is op 21 oktober 2009 ontvangen.

1.2 Op 17 december 2009 heeft de gemachtigde van de notaris, mr. W.A. de Vroom, op de klacht gereageerd.

1.3 De kamer van toezicht heeft de klacht behandeld ter openbare vergadering van 15 april 2010. Klagers zijn niet verschenen. De notaris is in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 In de periode juni-augustus 2008 hebben klagers een koopovereenkomst getekend voor de aankoop van een appartement in een nieuwbouwproject in [...]. In die overeenkomst was geen GIW garantie opgenomen. Geen van de klagers was eerder betrokken geweest bij een nieuwbouwproject.

2.2 De verkoper van het project was [...], te [...]. De grond en bestaande opstallen waren eigendom van [...]. De notaris was door de verkopende projectontwikkelaar als projectnotaris aangewezen.

2.3 Ten tijde van de verkoop was er nog geen onherroepelijke bouwvergunning. Die was ook nog niet aangevraagd.

2.4 In november 2008 zijn de klagers door de notaris uitgenodigd om mee te werken aan de overdracht van de grond tegen betaling van de grondtermijn. De bouwvergunning was op dat moment nog niet verleend. In de akten van levering was door de notaris een ontbindende voorwaarde opgenomen, inhoudende dat de koop en levering zouden worden ontbonden indien de bouwvergunning niet op een bepaalde datum zou zijn afgegeven. De projectontwikkelaar zou dan de reeds betaalde koopsom terugbetalen.

2.5 Het heeft meer dan een half jaar geduurd voordat de bouwvergunning werd verleend. Gedurende die periode is de projectontwikkelaar in grote financiële problemen gekomen. Op enig moment heeft de projectontwikkelaar het project overgedragen aan het bouwbedrijf en zijn de vergunningen verleend. Ten tijde van het indienen van de klacht was men bezig met de sloop van de bestaande opstal.

3. De klacht en het verweer daartegen

3.1 Klagers stellen, zakelijk weergegeven, het navolgende.

De notaris heeft

- i) zich partijdig opgesteld bij het behartigen van de belangen van de projectontwikkelaar;
- ii) nagelaten de belangen van de betrokken hypotheekbanken te behartigen; en
- iii) klagers niet gewezen op de consequenties van de zeer ongebruikelijke voorwaarden van de overdrachtsakten.

Na het passeren van de akten hebben klagers van een andere notaris vernomen dat de handelwijze van de notaris zeer ongebruikelijk en risicovol voor klagers was. Gebruikelijk is dat de grond wordt geleverd, maar dan wordt de betalingsverplichting van de kopers uitgesteld totdat de bouwvergunning definitief wordt. Er wordt dan een ontbindende voorwaarde opgenomen voor de verkoper wanneer een koper niet aan zijn betalingsverplichting voldoet.

Het risico van de handelwijze van de notaris was voor klagers dat de projectontwikkelaar niet in staat zou zijn om de koopsommen terug te betalen indien er geen bouwvergunning zou worden verleend. Klagers zouden dan eigenaar zijn geworden van een slooppand zonder enige mogelijkheden.

Klagers zijn van mening dat de notaris met deze handelwijze uitsluitend de belangen van de projectontwikkelaar heeft gediend. Een onpartijdige notaris had nooit zomaar zijn medewerking aan deze transactie mogen verlenen en klagers in bescherming moeten nemen tegen deze gang van zaken.

Klagers vermoeden voorts dat de hypotheekbanken niet op de hoogte zijn gesteld van het ontbreken van definitieve bouwvergunningen, omdat de hypotheekbanken dan niet zouden hebben meegewerkt aan de transactie.

Tot slot had de notaris klagers moeten wijzen op de risico's van de transactie. Indien zij daarvan op de hoogte waren geweest waren zij nooit met deze handelwijze akkoord gegaan.

3.2 De notaris heeft, zakelijk weergegeven, het navolgende opgeworpen.

Zowel de grondeigenaar als de kopers hadden belang bij het passeren van de akte voordat de bouwvergunningen waren verleend. De grondeigenaar omdat hij geld nodig had en de kopers omdat zij financieringen hadden geregeld en de offertetermijnen daarvan begonnen te verlopen. Het waren met name een aantal kopers die zaten aan te dringen op een vroegere levering. De notaris heeft geprobeerd om een en ander in goede banen te leiden. De projectontwikkelaar had geen bijzonder belang bij een vroegde transactie.

De notaris is niet partijdig geweest en de onder i) genoemde klacht is ongegrond.

Wel beseft de notaris dat hij een grote fout heeft gemaakt. Hij heeft zich niet voldoende gerealiseerd dat het ontbreken van de bouwvergunningen een ernstige schadepost voor klagers op had kunnen leveren. Die fout heeft geleid tot de onder ii) en iii) weergegeven klachten.

4. De beoordeling

4.1 Onderdeel i) van de klacht is naar het oordeel van de kamer ongegrond. Er zijn onvoldoende aanwijzingen dat de notaris partijdig zou zijn geweest of zich partijdig zou hebben opgesteld.

4.2 Ten aanzien van onderdeel ii) overweegt de kamer dat klagers ontvankelijk zijn in hun klacht. Het niet correct behartigen van de belangen van de betrokken hypotheekbanken had ook nadelige consequenties voor klagers kunnen hebben in hun relatie tot de hypotheekbanken. Om die reden zijn klagers belanghebbenden. Daarom komt de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toe.

4.3 De notaris heeft niet betwist dat de onderdelen ii) en iii) van de klacht terecht zijn. Uit de bekend geworden feiten en omstandigheden volgt dat de notaris de belangen van de hypotheekbanken (en van de klagers) niet correct heeft behartigd door de wijze waarop aan de levering van de grond vorm is gegeven en doordat hij klagers niet vooraf heeft geïnformeerd over de aan de transactie verbonden risico's. Door de onprofessionele handelwijze van de notaris hebben de banken (en de klagers) onnodig risico gelopen.

4.4 De onprofessionele handelwijze dient de notaris ernstig te worden aangerekend. Daarom zal de kamer de klacht, voorzover die onderdeel ii) en iii) betreft, gegrond verklaren en daar een tuchtrechtelijke maatregel aan verbinden.

Aangezien tijdens de behandeling van de klacht is gebleken dat de notaris de fouten van zijn handelen heeft ingezien kan naar het oordeel van de kamer worden volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping.

5. De beslissing

De kamer van toezicht:

verklaart de klacht voor wat betreft de onderdeel i) ongegrond;

verklaart de klacht voor wat betreft de onderdelen ii) en iii) gegrond;

legt notaris mr. [...] de maatregel van berisping op;

bepaalt dat deze maatregel zal worden ten uitvoer gelegd op een nader te bepalen tijdstip.

Aldus gegeven te 's-Hertogenbosch door mr. J.H.W. Rullmann, plaatsvervangend voorzitter, en mr. H.G. Robers, mr. M.H.G. Giesbers, mr. J.J.G.M. Kuijpers en mr. J.L.G.M. Mertens, leden, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 20 mei 2010, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.