

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 12 10 Wna

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

Klachtzaak 12 10 Wna

## UITSPRAAK

inzake:            **<naam>**,  
                      notaris te <plaats>,  
                      klager;

tegen:            **<naam>**,  
                      notaris te <plaats>,  
                      hierna te noemen notaris sub 1,  
  
                      en

**<naam>**,  
                      notaris te <plaats>,  
                      hierna te noemen notaris sub 2.

### **1 Verloop van de procedure**

Bij brief van 3 september 2010 heeft klager een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notarissen hebben zich verweerd bij schrijven van 23 september 2010. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 18 oktober 2010. Door de notarissen is bij schrijven van 15 november 2010 gedupliceerd.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 27 januari 2011. Klager en de notarissen zijn in persoon verschenen.

### **2 Toetsingskader**

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

### **3 Feiten**

Gelet op hetgeen klager en de notarissen over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, alsmede gelet op hetgeen ter zitting is verklaard, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- <naam> Projectontwikkeling B.V., gevestigd te <plaats>, hierna te noemen de projectontwikkelaar, heeft het nieuwbouwplan De Groene Wig in Delden ontwikkeld.
- De projectontwikkelaar heeft bepaald dat de akten van overdracht worden gepasseerd bij (het kantoor van) klager. De kopers hebben hierin geen vrije notariskeuze.
- Indien kopers dat willen, verricht klager ook overige werkzaamheden voor hen, zoals het passeren van een hypotheekakte, het opstellen van een testament en/of het opstellen van een samenlevingscontract.
- De notarissen hebben een flyer opgesteld waarin is vermeld dat de levering van bouwpercelen van het project De Groene Wig wordt verzorgd door het kantoor van klager, maar dat alle overige bijkomende zaken door de notarissen kunnen worden geregeld. Verder wordt onder meer gesproken over een actietarief en is vermeld hoe gebruik kan worden gemaakt van het aanbod.
- In de flyer wordt drie keer de naam van het kantoor van klager genoemd.

### **4 Standpunten**

Samengevat en zakelijk weergegeven hebben partijen het volgende aangegeven.

Klager stelt dat de notarissen niet correct hebben gehandeld door zich met een flyer over het project De Groene Wig, waarin tot driemaal toe de naam van het kantoor van klager wordt genoemd, rechtstreeks tot niet-cliënten te richten. Klager is van mening dat aldus in strijd met artikel 28 van de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), hierna de Verordening, is gehandeld. Ook is het handelen in strijd met het bepaalde in artikel 17 van de Verordening. In dit verband stelt klager dat het handelen van de notarissen de goede collegiale verhoudingen verstoort. Bovendien, is het agressief benaderen van niet-cliënten mogelijk in strijd met artikel 1 van de Wna.

De notarissen stellen dat zij correct hebben gehandeld. Het project De Groene Wig heeft geleid tot vragen van aspirant kopers en anderen aan de notarissen. Velen geïnteresseerden vroegen zich af waarom zij voor de aankoop en levering van een woning in Delden naar een, in hun ogen, vreemde notaris moeten. De notarissen hebben daarop de verplichtingen en mogelijkheden toegelicht. Vervolgens is het idee van een flyer ontstaan.

De notarissen hebben verduidelijkt dat zij makelaars en een bank hebben benaderd met het verzoek deze flyer (geheel vrijblijvend) aan aspirant-kopers te verstrekken. Zij beschikken niet over een lijst met namen en adressen van aspirant-kopers.

Voor zover het gaat om het noemen van de naam van het kantoor van klager in de flyer stellen de notarissen zich op het standpunt dat dit slechts een weergave van de feiten betreft. Daarbij is niets ten nadele van het kantoor gemeld.

De notarissen zijn van mening dat geen sprake is van strijd met artikel 28 van de Verordening. De tariefstelling is duidelijk. De flyer verstrekt strikt zakelijke informatie.

In het verweer hebben de notarissen zich voorts op het standpunt gesteld dat klager op zijn beurt zelf klachtwaardig handelt door bij de kopers een bedrag van € 75,= in rekening te brengen indien voor de overige werkzaamheden gebruik wordt gemaakt van een ander notariskantoor.

Klager handhaaft zijn klacht dat de notarissen niet correct hebben gehandeld. Ook indien zij aspirant-kopers niet rechtstreeks hebben aangeschreven is het handelen in strijd met genoemde regels in de Verordeningen. In ieder geval is sprake van wervende publiciteit via verwijzers waarmee artikel 17 Wna is overtreden.

De notarissen hebben in dupliek geconcludeerd dat er geen basis is voor de klacht nu deze is ingediend op basis van de niet juiste aanname dat de notarissen aspirant-kopers hebben benaderd met aan hen geadresseerde brieven. De klacht is vervolgens gericht op de aan makelaars beschikbaar gestelde flyers. De notarissen benadrukken dat daarmee slechts relevante informatie van feitelijke aard is verstrekt.

## **5 Overwegingen**

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

In artikel 17, eerste lid, van de Wna is bepaald dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefent en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt.

In artikel 17, eerste lid, van de Verordening is bepaald dat de notaris zich jegens zijn beroepsgenoot als een goede collega dient te gedragen.

Ingevolge artikel 28 van de Verordening mag de notaris bij het bedrijven van publiciteit niet over gaan tot het rechtstreeks benaderen van mogelijk opdrachtgevers, niet zijnde cliënten.

Voor zover de notarissen in hun verweer hebben aangegeven dat klager niet collegiaal (klachtwaardig) heeft gehandeld door een toeslag aan te kondigen indien een cliënt de overige werkzaamheden elders laat verrichten, is de Kamer van oordeel dat daarover in de onderhavige klachtzaak niet kan worden geoordeeld. Het klachtrecht voorziet eenvoudigweg niet in het behandelen van een reconventionele vordering. Dat neemt niet weg dat het, daargelaten of de notarissen inzake een bij de koper in rekening gebrachte toeslag belanghebbende zijn met klachtrecht, belanghebbenden vrij staat om daarover een klacht in te dienen.

Met betrekking tot de klacht, dat de notarissen in strijd met het bepaalde in artikel 28 van de Verordening hebben gehandeld door aspirant-kopers rechtstreeks aan te schrijven, is de Kamer van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is. Immers, de notarissen hebben onweersproken gesteld dat zij zelfs niet beschikken over adresbestanden van aspirant-kopers en zich niet rechtstreeks tot aspirant-kopers hebben gewend. Het door klager dienaangaande gestelde is nergens uit gebleken en lijkt een 'fishing-expedition'.

Over de vraag of de notarissen met de inhoud van de flyer en/of het verspreiden daarvan via verwijzers klachtwaardig hebben gehandeld overweegt de Kamer als volgt. Met het enkel verstrekken door de notarissen van gegevens/informatie over mogelijkheden van hun dienstverlening in het project De Groene Wig aan personen die hen daarom hebben gevraagd, is naar het oordeel van de Kamer niet klachtwaardig is gehandeld. De omstandigheid dat de notarissen daarvoor de vorm van een flyer hebben gekozen maakt het voorgaande niet anders.

Echter, nu de notarissen er voor hebben gekozen deze flyer niet alleen desgevraagd te verstrekken, maar ook door zogeheten verwijzers te laten verstrekken aan aspirant-kopers of andere geïnteresseerden, hebben de notarissen naar het oordeel van de Kamer gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 17 Wna. In dit verband is van belang dat met deze wijze van verspreiden - in ieder geval - de schijn is gewekt dat, zoals dat ook is verwoord in de door de KNB vastgestelde Beleidsregel adverteren via verwijzers, de vereiste onafhankelijkheid door de notaris is losgelaten. Aldus is daarmee naar het oordeel van de Kamer klachtwaardig gehandeld.

Met betrekking tot de inhoud van de flyer moge het zo zijn, zoals de notarissen hebben aangegeven, dat het gaat om relevant informatie van feitelijke aard, echter voor zover het gaat om het tot drie keer vermelden van de naam van het kantoor van klager is de Kamer van oordeel dat de notarissen daarmee in strijd met het bepaald in artikel 17 van de Verordening hebben gehandeld. Genoemd artikel ziet op de collegiale verhoudingen en in de toelichting wordt gesproken over welwillendheid en vertrouwen. Naar het oordeel van de Kamer brengt het bepaalde in artikel 17 van de Verordening voor de notarissen de verplichting met zich om bij het verstrekken van inlichtingen (in welke vorm ook) aan geïnteresseerden te vermijden dat bij die ontvanger een onjuiste indruk ontstaat over de relatie tussen de boodschap verstreckende notaris en een notaris van een ander kantoor. In casu had de voor geïnteresseerden relevante informatie zonder enig bezwaar beperkt kunnen worden tot de eigen positie en diensten van de notarissen in het project De Groene Wig. De meervoudige vermelding van de naam van het kantoor van klager in de flyer van de notarissen kan bij lezers tot verwarring leiden over vormen van samenwerking tussen de notarissen en klager. Het - met een commercieel oogmerk - scheppen van die verwarring is niet collegiaal. De klacht over het zonder voorafgaande toestemming van klager vermelden van zijn (kantoor-)naam in de flyer door de notarissen is daarom gegrond.

Voor zover het gaat om de gegronde klacht overweegt de Kamer dat, juist ook in de huidige tijd waarin sprake is van een onder druk staande markt, de onafhankelijkheid en de collegialiteit in acht dient te worden genomen. De Kamer is daarom van oordeel dat het opleggen van de tuchtmaatregel van een waarschuwing gepast en geboden is.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

## **6 Beslissing**

De Kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo:

- verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op het deponeren van flyers bij verwijzers en het zonder overleg noemen van de naam van een ander kantoor in een flyer;
- legt de notaris sub 1 de tuchtmaatregel van een waarschuwing op;
- legt de notaris sub 2 de tuchtmaatregel van een waarschuwing op;

- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. W.J. Hordijk, mr. F.M.J. Mulder, mr. H.W.C. Spijkerboer en mr. H.J. Vos, leden en door de voorzitter in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op 3 maart 2011.