

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 05/10

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

Reg.nr. 05/10

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

[klager 1]

[klager 2]

beiden wonende te [woonplaats],
hierna tezamen te noemen klagers,
advocaat mr. J.G.L. Dorrestein

- tegen -

[notaris],

notaris te [standplaats],
hierna te noemen de notaris,
advocaat mr. A.A. den Hollander

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 13 januari 2010;
- verweerschrift d.d. 19 maart 2010;
- aanvullende productie klagers d.d. 9 juli 2010;
- proces-verbaal mondelinge behandeling d.d. 15 juli 2010;
- twee getuigenverklaringen d.d. 17 november 2010;
- reactie klagers op de getuigenverhoren per fax d.d. 9 december 2010;
- reactie notaris op de getuigenverhoren per fax d.d. 14 januari 2011;
- brief secretaris van de Kamer aan partijen d.d. 20 januari 2011;
- reactie notaris op brief secretaris d.d. 27 januari 2011;
- reactie klagers op brief secretaris d.d. 17 februari 2011.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 15 juli 2010. Daarbij zijn zowel klagers, bijgestaan door mr. J.G.L. Dorrestein, als de notaris, bijgestaan door mr. A.A. den Hollander, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

Op deze zitting heeft de Kamer besloten om getuigen te horen.

1.3

Op 17 november 2010 zijn de heer [X] en de heer [Y] door de plaatsvervangend-voorzitter mr. M.A. van de Laarschot in het bijzijn van een griffier gehoord.

1.4

In overleg met de raadslieden van beide partijen is afgesproken dat van een verdere mondelinge behandeling wordt afgezien. Beide partijen zijn in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de getuigenverklaringen te reageren en hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt: op 9 december 2010 is de reactie van klagers en op 14 januari 2011 is de reactie van de notaris bij de Kamer binnengekomen.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 17 januari 2008 heeft de notaris van de makelaar van klagers, de heer [X], een kopie van een e-mailbericht ontvangen dat is gericht aan klagers en hun zoon [Z]. Dit bericht heeft betrekking op de overdracht van het agrarisch bedrijf van klagers met bijbehorende percelen grond aan [Z].

2.2

Op 18 januari 2008 heeft de notaris een e-mailbericht met bijlage ontvangen van de heer [A] van DRV Plant B.V. De bijlage bevat afspraken met betrekking tot de koop van de schuren en de percelen grond die tussen klagers als verkopers en [Z] als koper zijn gemaakt. In het e-mailbericht staat vermeld dat het eerder verstuurd conceptvoorstel van 17 januari 2008 komt te vervallen.

2.3

Aan de hand van de e-mailberichten van 17 en 18 januari 2008 heeft een medewerker van de notaris een conceptakte van levering opgesteld. Dit concept met toelichting en aanvullende stukken is op 23 januari 2008 per e-mail naar klagers gestuurd met het verzoek om op 24 januari 2008 op het kantoor van de notaris langs te komen om een en ander te bespreken en te passeren.

2.4

Op 24 januari 2008 heeft de notaris 's ochtends een e-mailbericht van de heer [B] van WEA Deltaland ontvangen. Hierin staat dat bij het opstellen van de conceptakte geen rekening is gehouden met de aanpassingen en verbeteringen die op 21 januari 2008 zijn aangebracht en volgens [B] naar zeggen van [Z] met klagers zijn besproken en door hen akkoord zijn bevonden. Vervolgens heeft de notaris die ochtend nog een reactie ontvangen van de partner van [Z] op het e-mailbericht van [B]. Zij verwijst daarin naar de afspraken die [Z] in het bijzijn van de heer [X] met klagers heeft gemaakt. De

notaris heeft deze stukken niet doorgezonden aan klagers, omdat zij diezelfde dag op kantoor langs zouden komen.

2.5

Later die ochtend heeft de notaris klagers, [Z], zijn partner en de heer [X] ontvangen. De onder 2.3 bedoelde conceptakte is toen doorgesproken. Er is afgesproken dat de leveringsakte de daaropvolgende dag zou worden gepasseerd. Omdat [klager 1] op 25 januari 2008 in Rotterdam een medische behandeling diende te ondergaan, is nader afgesproken dat klagers in de vroege ochtend een volmacht zouden tekenen waarmee later die dag het passeren van de akte kon plaatsvinden.

2.6

Op 25 januari 2008 zijn klagers 's morgens bij de notaris langsgesproken voor het tekenen van de volmacht. Vervolgens heeft de notaris nog op dezelfde dag de akte gepasseerd, waarbij door klagers bij volmacht het agrarisch bedrijf met toebehoren en percelen grond is geleverd aan [Z]. De akte van levering wijkt op de volgende punten af van de onder 2.3 bedoelde conceptakte:

1. de oppervlakte van de bouwkael is gewijzigd van 500 m² in 1600 m²;
2. het gebruiksrecht van klagers van de jachtterreinen is beperkt;
3. het gebruiksrecht van klagers van de loodsen op het bedrijfsterrein is beperkt;
4. de in de loodsen opgeslagen zaken van klagers zijn aangeduid als eigendom van [Z].

2.7

In juli 2009 is de gepasseerde akte van levering van 25 januari 2008 tussen vader en zoon ter sprake gekomen. Klagers hebben in verband daarmee een afschrift van de akte bij de notaris opgevraagd.

3. De klacht

3.1

Klagers verwijten de notaris dat hij bij de verkoop en levering van het agrarisch bedrijf met toebehorende percelen onzorgvuldig heeft gehandeld en dat hij met deze handelingen de op hem rustende zorgplicht heeft geschaad, waardoor klagers schade hebben geleden c.q. lijden.

3.2

Daartoe voeren klagers, samengevat en voor zover van belang, aan dat de notaris de onder 2.6 bedoelde wijzigingen ten opzichte van de conceptakte in de akte van levering heeft opgenomen, zonder klagers op die wijzigingen te attenderen en zonder genoegzaam te verifiëren of klagers met deze wijzigingen akkoord waren.

3.3

De notaris heeft vervolgens verzuimd aan klagers (tijdig) een afschrift van de gepasseerde akte van levering dan wel van de getekende volmacht te verstrekken.

3.4

Nadat de raadsman van klagers de notaris aansprakelijk heeft gesteld voor de schade die zij door zijn handelwijze lijden, heeft de notaris op of omstreeks 31 augustus 2009, via de telefoon, zich onnodig grievend en intimiderend jegens [klager 1] uitgelaten.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris stelt zich op het standpunt dat hij zijn taak als notaris naar behoren heeft uitgevoerd en dat de gemaakte verwijten onterecht zijn.

4.2

Tijdens de bespreking op 24 januari 2008 is geconstateerd dat de conceptakte inmiddels was achterhaald door de nadere op 21 januari gemaakte afspraken, zoals die blijken uit de onder 2.4 bedoelde e-mailberichten, waarvan de inhoud door de notaris met de betrokkenen is besproken. Men was het er dus over eens dat de akte daaraan moest worden aangepast. Omdat de notaris in verband met andere afspraken niet in de gelegenheid was de aanpassingen meteen in de conceptakte te verwerken, terwijl er ook nog geen bevestiging binnen was van de doorhaling van de op de over te dragen zaken gelegde beslagen, is in overleg met alle betrokkenen besloten het transport een dag uit te stellen.

4.3

Aangezien partijen grote haast hadden en wensten dat het transport op 25 januari 2008 werd verricht, is er geen gelegenheid geweest om voor het passeren van de akte het aangepaste concept toe te sturen aan klagers. In plaats daarvan heeft de notaris, in het bijzijn van de heer [Y], de wijzigingen ten opzichte van het concept uitvoerig met klagers op 25 januari 2008 besproken. Klagers waren dus volledig van de wijzigingen op de hoogte en hebben daarmee ingestemd. Vervolgens hebben klagers de volmacht, waarin duidelijk wordt verwezen naar de overeenkomst van 21 januari 2008, ondertekend.

4.4

Het is juist dat na het passeren van de akte geen afschrift is gezonden aan klagers. Op het platteland is dit niet gebruikelijk. Alleen de koper pleegt een afschrift te ontvangen. Inmiddels heeft de notaris deze handelwijze aangepast en krijgen zowel koper als verkoper een afschrift.

4.5

De beschuldigingen van klagers dat de notaris zich jegens [klager 1] onheus, grievend of intimiderend zou hebben uitgelaten, zijn apert onjuist.

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 met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Ten aanzien van het onder 3.2 bedoelde klachtonderdeel dient voorop gesteld te worden dat artikel 43 van de Wet op het Notarisambt (Wna) voorschrijft dat de partijen bij de akte tijdig tevoren de gelegenheid dienen te krijgen om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Wat onder tijdig moet worden verstaan, hangt af van de omstandigheden van het geval. In dit geval staat vast dat de akte die op 25 januari 2008 is gepasseerd, afwijkt van de conceptakte die de notaris eerder aan partijen had gezonden. Dit betekent nog niet dat de notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 43 Wna. Deze bepaling vereist niet dat het passeren van de akte (langer) moet worden uitgesteld opdat opnieuw een verbeterd concept aan partijen kan worden toegestuurd. De notaris dient zich er uiteraard van te overtuigen dat de betrokkenen zich van de aangebrachte wijzigingen bewust zijn. Daarbij geldt dat naarmate de aangebrachte wijzigingen ingrijpender zijn, de notaris zich des te meer ervan dient te vergewissen dat de betrokkenen de strekking van die wijzigingen begripen en daarmee instemmen.

5.3

[X] heeft verklaard dat hij op 24 januari 2008 aanwezig is geweest tijdens de bespreking op het kantoor van de notaris. Met betrekking tot de vraag of toen de bewuste wijzigingen ten opzichte van de conceptakte zijn besproken, heeft deze getuige verklaard dat hij zich niet kan herinneren of dat het geval is geweest. Volgens [X] was voor hem de begeleiding van de overdracht van de goederen bijzaak en ging zijn aandacht vooral uit naar een aantal beslagen en hypotheeken op de grond van klagers, voor de doorhaling waarvan een overeenkomst met een projectontwikkelaar nodig was waarmee een en ander gefinancierd moest worden. De onderhandelingen over de overdracht van de goederen van klagers aan [Z] verliepen volgens deze getuige in goed overleg en zonder spanning. Hij heeft verklaard zich nog wel te herinneren dat gesproken is over de vergroting van de oppervlakte van de bouwkegel van 500m² naar 1600m², maar niet of daarover tussen partijen overeenstemming is bereikt.

5.4

Over de bespreking op 25 januari 2008 heeft de notarisklerk [Y] tijdens het getuigenverhoor het volgende verklaard:

“Vervolgens zijn in mijn aanwezigheid de verschillen doorgesproken tussen de conceptakte van 24 januari en de conceptakte van 25 januari. Zo weet ik nog dat gesproken is over de verandering van de oppervlakte van de bouwkegel van 500 m² naar 1600 m². In dat verband is ook gesproken over een paardenbak. Ik weet dat gesproken is over het genot van de jacht en de daaraan verbonden voorwaarden. Kortom, zoals ik al verklaarde, de verschillen tussen beide aktes zijn in alle rust doorgenomen”.

5.5

Mede gelet op deze verklaringen en tegen de achtergrond van de vaststaande feiten is de Kamer van oordeel dat in het kader van deze tuchtzaak niet is komen vast te staan hetgeen klagers de notaris verwijten, namelijk dat de notaris de onder 2.6 bedoelde wijzigingen ten opzichte van de conceptakte in de akte van levering heeft opgenomen, zonder klagers op die wijzigingen te attenderen en zonder genoegzaam te verifiëren

of klagers met deze wijzigingen akkoord waren. Evenmin is gebleken dat de notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 43 Wna, zoals deze bepaling onder 5.2 is toegelicht. Het onder 3.2 weergegeven klachtonderdeel is daarom ongegrond.

5.6

Wat betreft het verwijt dat de notaris niet (uit eigen beweging) na het passeren van de akte een afschrift daarvan aan klagers heeft afgegeven, oordeelt de Kamer dat hiervoor geen wettelijke verplichting bestaat. Opmerking verdient dat in een geval als het onderhavige, waarbij de conceptakte afwijkt van de akte die wordt gepasseerd, het weliswaar verstandig voorkomt ook de verkopende partij een afschrift van de akte te verstrekken, maar het nalaten daarvan niet klachtwaardig is en zulks in het notariaat ook niet gebruikelijk is.

5.7

Wat betreft de onder 3.4 weergegeven klacht, is de Kamer van oordeel dat tegenover de betwisting daarvan door de notaris de hem door klagers verweten gedragingen niet zijn komen vast te staan.

5.8

De slotsom is dat alle klachtonderdelen ongegrond zijn.

6. De beslissing

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

verklaart alle klachtonderdelen ongegrond;

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

Uitgesproken ter openbare vergadering op 27 april 2011.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

mr. F.S. Pietersma-Smit

mr. M.A. van de Laarschot

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.