

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 507949/NT 12-1 B

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM

Beslissing van 19 juni 2012 op de klacht met nummers 507949/NT 12-1 B van:

[klager],
kantoor houdend te [plaats],
klager,
tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
raadsman: mr. drs. G.C.M. Schipper,
de notaris

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- het verzoek van de KNB tot behandeling van de klacht in een e-mailbericht van 18 oktober 2011 met als bijlagen diverse e-mailberichten van klager;
- het verweerschrift met bijlagen van 4 november 2011;
- de beslissing van het hof van 3 januari 2012, waarin deze kamer met de behandeling van deze zaak is belast.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 17 april 2012 zijn klager en de notaris verschenen, de notaris bijgestaan door zijn raadsman. Partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten ter zitting toegelicht aan de hand van pleitnotities. Klager heeft twee producties overgelegd. Uitspraak is bepaald op 19 juni 2012.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- Op maandag 26 september 2011 heeft de notaris op de Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling (hierna: EAOGV) een pand geveild [naam straat en plaats] (hierna: het pand). In het veilingboekje staat onder "Bijzondere Bepalingen" onder meer het volgende vermeld: "**Kosten voor rekening VERKOPER:** uiterlijk binnen 6 weken na gunning dient verkoper te betalen: - courtage makelaar-verkoper; indien aangewezen; - plokpenning € 1.900, - INCL. 19% btw. (..) **Plok (inzetpremie):** de plokpenning be-

draagt € 1.900, - INCL. 19% b.t.w. De directie-makelaar betaalt de inzetpremie, indien inzetter makelaar-koper is, conform het bepaalde in arti. 7 lid 2A AVEA 2001 aan de notaris uiterlijk op de dag van de veiling door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden.”

b. Klager was op deze veiling degene met het hoogste bod. Toen daarna werd afgemijnd slaagde de aankoop niet; er werd niet gegund.

c. Klager heeft de notaris vervolgens verzocht de plokpenning (de inzetpremie voor de hoogste bieder) (aan hem) uit te keren.

d. Op 29 september 2011 heeft de notaris aan klager het volgende e-mailbericht gezonden: “De op de site van de MvA aangegeven veilcondities bevatten integraal de tekst van de akte waarbij de veilingvoorwaarden voor de onderhavige veiling zijn vastgesteld. In deze akte wordt op een aantal punten uitdrukkelijk afgeweken van de bepalingen van de AVEA 2001. Zo staat ondermeer gemeld dat de inzetpremie eerst zal worden voldaan als de verklaring zoals bedoeld in artikel 11 lid 4 van de AVEA door de notaris wordt afgegeven (derhalve bij de kwijting). Zoals al eerder meegedeeld wordt expliciet vermeld in de veilingvoorwaarden: bij niet-gunning geen inzetpremie. Ik ben het niet met u eens dat er geen reden is om “je nek uit te steken” op de veiling; immers in de meeste gevallen wordt er wel gegund en wordt de plok uitgekeerd.”

e. Klager heeft vervolgens op dit e-mailbericht op 29 september 2011 geantwoord: “Zoals reeds in de eerdere mail aangegeven heb ik geciteerd uit het veilingboekje. Dit is het medium dat door alle aanwezige in de veiling wordt geraadpleegd. Hierin stond niets vermeld omtrent een afwijkende wijze van benadering van de plokpenning. Ook heeft u hier niets over laten meedelen bij het begin van de veiling.

2. De klacht

Klager verwijt de notaris dat hij hem niet de plokpenning van € 1.900, - heeft uitgekeerd, terwijl het kantoor van klager daar als hoogste bieder op het pand naar de mening van klager wel recht op had. In tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is bij de EAOGV was wel in het veilingboekje bepaald dat de plokpenning inclusief BTW was, maar niet dat bij geen gunning de plok niet zou worden uitgekeerd. De notaris had daarover de juiste informatie dienen te verschaffen. Zo had de notaris bij de start van de veiling van het pand kunnen omroepen dat hij afweek van het bij de EAOGV gebruikelijke systeem, dat altijd de plokpenning wordt uitgekeerd.

3. Het verweer

De notaris heeft als verweer aangevoerd dat in de door hem op 5 augustus 2011 verleden akte houdende de veilingvoorwaarden van de executieveiling van het pand uitdrukkelijk is vermeld dat er bij niet-gunning geen inzetpremie is verschuldigd.

Deze veilingvoorwaarden zijn gepubliceerd op de website van de veilingorganisatie en lagen ter inzage op het notariskantoor. De notaris wijst erop dat hij telefonisch benaderd kon worden met vragen omtrent die voorwaarden. Ook voorafgaand aan de veiling was er de mogelijkheid tot vragen stellen, aangezien de notaris ruimschoots voor de veiling aanwezig was. In het veilingboekje is vermeld dat uiterlijk binnen zes weken na gunning de plok door de verkoper moet worden betaald, hetgeen volgens de notaris impliceert dat er voor het uitkeren van een plokpenning ook sprake diende te zijn van een gunning.

4. De beoordeling

4.1 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 ver-

ordering, 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. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Klager heeft zich ter zitting aangevoerd dat op de veiling van de EAOGV de inhoud van het veilingboekje voor de aanwezigen leidend is. Volgens klager dient een notaris daarom te controleren of zijn gegevens in het veilingboekje wel juist zijn vermeld en de aanwezigen op de veiling te informeren over eventuele afwijkingen. Klager merkt in dat verband op dat in het veilingboekje van de EAOGV van 26 oktober 2011 ten aanzien van het pand wel (met hoofdletters) is vermeld dat bij niet-gunning geen plokpenning wordt uitgekeerd.

Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hij zich bewust was van het feit dat hij afweek van het gebruik bij de EAOGV om (ook bij niet-gunning) de plokpenning uit te keren. Naar zeggen van de notaris veilt hij meestal in Alkmaar, waar het gebruikelijk is dat alleen bij gunning de plok wordt uitgekeerd. De notaris heeft het veilingboekje van de EAOGV van 21 september 2011 niet vóór de veiling van 26 september 2011 ingekeken, maar is ervan uitgegaan dat de gegevens van de internetsite daarin zouden worden overgenomen. Volgens de notaris is de authentieke akte leidend; daarin is vermeld dat bij niet-gunning geen plok zal worden uitgekeerd.

In het veilingboekje van 21 september 2011 is voorts vermeld dat de verkoper uiterlijk binnen 6 weken na gunning de plok dient te betalen. Uit die omschrijving kan naar het oordeel van de kamer worden opgemaakt dat bij niet-gunning de plok niet hoeft te worden betaald. De kamer is van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld door de aanwezigen op de EAOGV niet (nader) te attenderen op het feit dat hij afweek van het gebruik op die veiling.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, M.V. Ulrici, J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 19 juni 2012.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving