

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KLN.11.28

KLN 11.28
19 juli 2012

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

neemt de volgende beslissing op de klacht van de heer [...], hierna te noemen klager, tegen de heer mr. [...], notaris te [...], hierna te noemen de notaris.

1. De procedure

1.1 Bij brief van 5 november 2011, bij de kamer binnengekomen op 8 november 2011, heeft klager de klacht tegen de notaris ingediend.

1.2 Mr. M.P.J. Heerkens heeft namens de notaris bij brief van 16 december 2011, bij de kamer binnengekomen op 19 december 2011, schriftelijk geantwoord op de klacht.

1.3 Bij brief van 2 februari 2012, bij de kamer binnengekomen op 7 februari 2012, heeft klager gerepliceerd.

1.4 Mr. M.P.J. Heerkens heeft namens de notaris bij brief van 12 maart 2012, bij de kamer binnengekomen op 13 maart 2012, gedupliceerd.

1.5 De plaatsvervangend voorzitter van de kamer van toezicht heeft de zaak verwezen naar de volle kamer.

1.6 De kamer van toezicht heeft de klacht behandeld op de openbare vergadering van 21 juni 2012. Klager is verschenen, bijgestaan door de heer J.H.L. Harmsen. De notaris is verschenen, bijgestaan door de gemachtigde mr. M.P.J. Heerkens.

2. De feiten

2.1 De notaris heeft op [datum] een conceptkoopovereenkomst opgesteld met betrekking tot de verkoop door klager van een perceel grond gelegen nabij de [...] te [...], kadastraal bekend bij de gemeente [...], [...], [...]. De verkoper diende ingevolge deze overeenkomst een aantal verplichtingen na te komen vóór 1 juni [jaar], de juridische leverdatum van het onroerend goed, waaronder de sloop van de panden op het perceel en de sanering van de grond.

2.2 Op [datum] heeft de notaris op verzoek van de koper een gewijzigd concept van de koopovereenkomst opgesteld met daarin, in artikel 24, een door de koper gewenste ontbindende voorwaarde, die inhield, dat de overeenkomst kon worden ontbonden indien niet vóór 1 juni [jaar] het bestemmingsplan zou zijn gewijzigd.

2.3 Op [datum] is de koopovereenkomst met de koper en de verkoper op het kantoor van de notaris besproken, doorgenomen en getekend.

2.4 Op 24 mei [...] heeft de koper de koopovereenkomst op grond van artikel 24 ontbonden. Klager had aan zijn verplichting tot sloop en sanering voldaan.

3. De klacht en het verweer daartegen

3.1 Klager stelt, zakelijk weergegeven, het volgende.

Met betrekking tot de verkoop van het onroerend goed is een conceptkoopovereenkomst opgesteld van [datum]. Klager is akkoord gegaan met deze conceptkoopovereenkomst. De koper heeft vervolgens bij de notaris aangedrongen om een ontbindende voorwaarde op te laten nemen die nadelig kon uitpakken voor klager. Het opnemen van deze voorwaarde heeft de notaris onvoldoende onder de aandacht gebracht van klager. Klager is alle verplichtingen uit de koopovereenkomst die hij vóór 1 juni [jaar] moest nakomen en die in zijn macht lagen ook nagekomen. Het bestemmingsplan moest nog worden gewijzigd, maar dat lukte niet voor 1 juni [jaar]. De koper heeft kort voor 1 juni [jaar], te weten op 24 mei [jaar], de koopovereenkomst laten ontbinden. Op dat moment bemerkte klager dat de koopovereenkomst afweek van de conceptkoopovereenkomst van [datum], die klager had geaccordeerd. De notaris heeft onvoldoende de belangen van klager behartigd en heeft klager onvoldoende gewezen op het bestaan van en de mogelijke risico's aan de door de koper verlangde ontbindende voorwaarde. Hierdoor heeft de notaris niet voldaan aan zijn zorgplicht ten aanzien van klager. Klager verzoekt de klacht gegrond te verklaren.

3.2 De notaris stelt, zakelijk weergegeven, het volgende.

De notaris heeft een conceptkoopovereenkomst opgesteld en deze op [datum] verzonden naar klager en naar de koper van het onroerend goed. Klager heeft de notaris telefonisch bericht dat hij ten aanzien van het concept geen nadere uitleg benodigde. De koper heeft de notaris verzocht een aanvullende (ontbindende) voorwaarde in de koopovereenkomst op te nemen. Naar aanleiding hiervan heeft de notaris de conceptkoopovereenkomst van [datum] opgemaakt. Deze gewijzigde conceptovereenkomst kon niet per e-mail worden verzonden naar klager en is op het kantoor van de notaris besproken, voorafgaande aan het ondertekenen van de koopovereenkomst. Tijdens deze bespreking is de koopovereenkomst artikelsgewijs doorgenomen en ook de (nieuwe) ontbindende voorwaarde is daarbij aan de orde gekomen. Klager is daarbij nogmaals gewezen op de verplichtingen die hij moest nakomen vóór 1 juni [jaar]. De koopovereenkomst is aansluitend aan deze bespreking door alle partijen ondertekend. Klager is voldoende geïnformeerd en is tijdig op de hoogte gesteld van het bestaan van de ontbindende voorwaarde, zodat de klacht ongegrond verklaard dient te worden.

4. De beoordeling

4.1 De kamer van toezicht constateert dat de partijen bij de verkoop van het onroerend goed in deze zaak ongelijkwaardig waren, in die zin dat de verkoper (klager) niet deskundig is op het gebied van onroerend goed transacties en de koper een op dat gebied professionele marktpartij is. Het ligt op de weg van een notaris om in zo'n situatie de belangen van de niet deskundige partij goed in ogenschouw te nemen, zeker omdat de ontbinding van de koopovereenkomst grote financiële gevolgen voor de verkoper kon hebben.

4.2 De kamer van toezicht neemt aan, zoals de notaris stelt, dat de conceptkoopovereenkomst op [datum] met beide partijen is besproken, zo ook het punt van de ontbindende voorwaarde die op verzoek van de koper op het laatste moment in de overeenkomst was opgenomen.

4.3 De op verzoek van de koper op het laatste moment toegevoegde ontbindende voorwaarde betrof een zeer ingrijpende wijziging van de conceptkoopovereenkomst zoals die op dat moment bij klager bekend was. De notaris heeft klager niet schriftelijk in kennis gesteld van deze wijziging en heeft hem hiervoor ook niet vóór de bespreking van de conceptkoopovereenkomst op [datum] gewaarschuwd. Evenmin heeft de notaris de afspraak voor het bespreken en tekenen van de koopovereenkomst op [datum] verzet. De positie van de notaris was er naar het oordeel van de kamer van toezicht een die maakt dat hij klager had moeten waarschuwen voor de gevaren en risico's die zijn verbonden aan het opnemen van een dergelijke ontbindende voorwaarde.

4.4 De kamer van toezicht overweegt dat als gevolg van het opnemen van de door de koper gewenste ontbindende voorwaarde een onevenwichtige koopovereenkomst was ontstaan. Het ging om een zeer ingrijpende wijziging van het bij klager bekende concept van de koopovereenkomst. Klager moest vóór 1 juni [jaar] voldoen aan de verplichtingen zoals vastgelegd in de koopovereenkomst. Deze verplichtingen waren ingrijpend. Daartegenover staat dat de koper zonder compensatie of verplichtingen de ontbindende voorwaarde kon invoeren, ook nadat de opstallen waren gesloopt en de grond was gesaneerd. Nu op zeer korte termijn deze ingrijpende wijziging in de conceptkoopovereenkomst is opgenomen, had dit naar het oordeel van de kamer van toezicht moeten lijden tot een andere, voor de koper en de verkoper meer evenwichtigere koopovereenkomst. De notaris heeft deze ingrijpende wijziging niet afzonderlijk met de verkoper (klager) besproken, terwijl deze juist door de notaris in bescherming genomen had moeten worden. De notaris had op dit punt meer moeten doen dan deze wijziging aan de orde te laten komen bij de bespreking van de koopovereenkomst. Hij had klager tevoren moeten wijzen op de mogelijke verstrekkende gevolgen in het geval de koper deze ontbindende voorwaarde zou invoeren. Het had ook in de rede gelegen dat de notaris een wijziging had aangebracht in het systeem van de koopovereenkomst. Door dit na te laten is de notaris tekortgeschoten in de bescherming van de belangen van klager. De klacht wordt dan ook gegrond verklaard.

4.5 De kamer van toezicht zal aan de gegrondverklaring van de klacht een maatregel verbinden. De kamer van toezicht zal volstaan met een maatregel van waarschuwing. De notaris heeft niet eerder een tuchtrechtelijke maatregel gekregen.

5. De beslissing

De kamer van toezicht:

verklaart de klacht gegrond;

verbindt aan de gegrondverklaring de maatregel van waarschuwing;

Aldus gegeven te 's-Hertogenbosch door mr. J.P.M. van der Ham, plaatsvervangend voorzitter,

mr. M.A.M. Kessels, mr. M.H.G. Giesbers, mr. J.J.G.M. Kuijpers, leden, mr. H.G. Robers, plaatsvervangend lid, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 19 juli 2012, 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.