

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 560474/NT 14-8P

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 3 juli 2014 in de klacht met nummer 560474/NT 14-8 P van:

[klager],
wonende te Amsterdam,
raadsman: mr. C.J.P. Liefding,
klager,

tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 25 februari 2014;
- verweerschrift met bijlagen van 28 maart 2014.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 22 mei 2014 zijn klager, bijgestaan door zijn raadsman en de notaris, bijgestaan door [naam oud-notaris], oud-notaris, verschenen. Op de zitting hebben partijen het woord gevoerd. De raadsman van klager heeft gesproken aan de hand van een pleitnotitie. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

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

- a. De notaris heeft van de ex-echtgenote van klager, mevrouw [A] (hierna: [A]) in 2013 opdracht gekregen om een splitsingsakte op te maken van het pand [naam straat, plaats] in verband met de verkoop van de twee na splitsing te ontstane appartementsrechten [huis] en [tweede etage].
- b. Op 4 december 2013 heeft de raadsman van [A] aan de raadvrouw van klager geschreven: "(...) Plezierig is het in uw brief te lezen, dat uw cliënt instemt met een verkoopprijs van € 925.000,00 voor het benedenhuis. Ik heb echter nog geen bevestiging ontvangen, dat hij ook instemt met de verkoop en prijs van het bovenhuis voor € 302.000,00."

- c. Op 5 december 2013 is de koopovereenkomst ten aanzien van het appartementsrecht [huis] tot stand gekomen. In deze koopovereenkomst is geen ontbindende voorwaarde opgenomen voor het niet-verkrijgen van de medewerking van klager.
- d. Op 17 januari 2014 heeft de notaris aan klager het volgende geschreven: “Bij ondergetekende is in behandeling de splitsing van bovenvermeld erfpachtrecht (splitsing [pand], KN). U en [A] zijn gezamenlijk erfpachter, zodat voor splitsing uw medewerking is vereist. (...) [A] heeft mij gevraagd de splitsing voor te bereiden in verband met de verkoop van de na splitsing in appartementsrechten ontstane appartementsrechten. Thans is verkocht de woning op de begane grond, plaatselijk bekend [huis]. Ik begreep van [A] dat zij u van deze verkoop op de hoogte heeft gesteld. Voor de levering van het appartementsrecht is ook uw medewerking vereist. Ik zal u daartoe nog de nodige bescheiden toesturen. Voor de splitsing sluit ik een volmacht bij. Indien u met zich met de splitsing kunt verenigen, verzoek ik u deze te ondertekenen en vergezeld van een kopie van uw geldig paspoort of rijbewijs te retourneren. U kunt de volmacht ook hier op kantoor tekenen dan wel aanwezig zijn bij de akte. De levering van het appartement [huis] zal plaatsvinden binnen drie weken nadat de splitsing heeft plaatsgevonden, waarvan de uiterste datum is vastgesteld op 30 juni 2014.(..)”
- e. Op 23 januari 2014 is ten overstaan van de notaris het ‘koopcontract appartementsrecht’ gesloten ten aanzien van [de tweede etage]. In de koopovereenkomst wordt uitsluitend [A] als verkoper genoemd.
- f. Op 29 januari 2014 heeft klager de notaris het volgende geschreven: “In het koopcontract appartementsrecht [pand], sta ik niet vermeld. Ik ben voor de onverdeelde helft eigenaar van dit ongesplitste pand. Kunt U mij uitleggen waarom U mij niet in het koopcontract heeft vermeld als één van beide verkopers. (..)”
- g. Op 4 februari 2014 heeft de notaris aan klager geschreven: “In aansluiting op mijn brief van 17 januari jl. doe ik u bijgaand een kopie van de getekende koopovereenkomst toekomen van [huis] en [tweede etage]. Beide woningen zijn inmiddels verkocht. Ik begreep dat u hierover door [A] bent geïnformeerd. De koopakten zijn door [A] getekend. [A] heeft aangegeven dat u geen medewerking wilde verlenen aan de verkoop, maar zij wel al de appartementsrechten wilde verkopen. Dit staat de verkoop niet in de weg, uiteraard is voor de levering wel uw medewerking vereist. Daartoe doe ik u bijgaand twee volmachten toekomen. Indien u zich met beide verkopen kunt verenigen, verzoek ik u deze te ondertekenen en vergezeld van een kopie van uw geldig paspoort of rijbewijs te retourneren.(...) In de koopovereenkomst [tweede etage] is een ontbindende voorwaarde opgenomen voor uw medewerking. Deze zou uiterlijk op 20 maart a.s. moeten zijn verleend. Net als het appartementsrecht [huis], zal de levering van [tweede etage] plaatsvinden binnen drie weken nadat de splitsing heeft plaatsgevonden, waarvan de uiterste datum is vastgesteld op 30 juni 2014.”

De klacht

De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld door niet - naast [A] - klager als gerechtigde in de koopovereenkomst [huis] te noemen. Het nalaten van het vermelden van de naam van klager als mede-eigenaar in de koopovereenkomst acht klager onjuist en misleidend, zowel voor hem als voor koper(s).

Ter zitting heeft klager zijn klacht nader toegelicht. Hij heeft erkend dat hij met de verkoopprijs van [huis] van € 925.000,- had ingestemd. Wat hij de notaris echter verwijt is dat zij hem bewust buiten de koopovereenkomst heeft gelaten, terwijl klager als mede-eigenaar over de voorwaarden van de overeenkomst had willen meeonderhandelen. Dat recht is hem door het handelen van de notaris ontnomen.

Het verweer

In september 2013 heeft de notaris van de makelaar van [A] vernomen dat klager niet wilde meewerken aan de verkoop van de appartementsrechten die zouden ontstaan na de splitsing van [het pand]. [A] wilde de verkoop toch doorzetten in verband met afspraken die zij met de hypotheekbank had gemaakt.

In de conceptversie van de koopovereenkomst ten aanzien van [huis] was daarom aanvankelijk ook een ontbindende voorwaarde opgenomen voor het niet-verkrijgen van de medewerking van klager.

Op 4 december 2013 heeft de notaris echter van de makelaar van [A] begrepen dat deze ontbindende voorwaarde kon vervallen. Tijdens de bespreking van de koopovereenkomst op 5 december 2013 heeft de notaris verkoper en koper daarover geïnformeerd. Aangezien een en ander uitvoerig aan de orde is geweest bij de ondertekening van de koopcontracten, meent de notaris dan ook dat het niet-vermelden van klager als verkoper in de koopovereenkomst niet principieel onjuist of misleidend was.

Uit de brief van 4 december 2013 van de raadsman van [A] aan de raadvrouw van klager blijkt dat klager, door [A] of door haar raadvrouw, op de hoogte was gesteld van de voorgenomen splitsing en verkoop en dat hij zijn medewerking had toegezegd aan de verkoop van [huis]. Van die brief heeft de notaris overigens pas vernomen bij de bespreking van de koopovereenkomst ten aanzien van de [tweede etage].

In overleg met [A] en na intern overleg op het notariskantoor over de bijzondere situatie dat één van beide eigenaren niet wilde meewerken, heeft de notaris besloten klager achteraf te informeren, namelijk nadat de koopovereenkomst voor [huis] was getekend. Indien de notaris klager vooraf (telefonisch) zou hebben benaderd met de vraag of hij zijn medewerking aan de verkoop en levering wilde geven en zijn antwoord zou daarop ontkennend zijn geweest, had de verkoop volgens de notaris ook gewoon door kunnen gaan. De notaris meent nu echter dat zij toch beter vooraf klager had kunnen benaderen, zodat klager geen aanleiding zou hebben gehad te klagen.

Klager heeft overigens niet inhoudelijk gereageerd op de brieven van de notaris, anders dan in de brief van 29 januari 2014.

De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

5.2 De kamer is van oordeel dat geen sprake is van klachtwaardig handelen van de notaris. Hoewel de kamer met de notaris van oordeel is dat zij beter vóór het tekenen van de koopovereenkomst van [huis] met klager had kunnen spreken over de gang van zaken, heeft de notaris door haar handelen aan klager niet het recht of de mogelijkheid ontnomen om voorafgaand aan de levering te onderhandelen over de inhoud van de koopovereenkomst.

Immers: verkoop zonder medewerking van klager is (juridisch) weliswaar mogelijk, maar de levering van de woning kan slechts plaatsvinden met instemming van klager. De klacht zal daarom ongegrond worden verklaard.

5.3 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.Y.C. Poelmann, voorzitter, J.J. Dijk, A.M.J.M. Ploumen, E.H. Huisman, W.R. Bruinink, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 3 juli 2014.

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.