

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14-17

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 20 augustus 2014 inzake de klacht onder nummer 14-17 van:

**[klager],**

hierna ook te noemen: klager,

tegen

**[notaris],**

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 10 maart 2014,
- aanvullend stuk van klager, ingekomen op 17 maart 2014,
- aanvullend stuk van klager, ingekomen per e-mail op 27 maart 2014, met bijlagen,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek van klager,
- de dupliek van de notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 juni 2014. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris tezamen met de officemanager van zijn kantoor, mevrouw [A]. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

#### De feiten

Op 8 januari 2014 ontving de notaris de opdracht van [B] (hierna B) om een koopovereenkomst op te stellen met betrekking tot het bedrijfspand gelegen aan de [adres] te [vestigingsplaats]. De grond waarop het pand van verkoper, [C]. (hierna: C) is gebouwd is in erfpacht uitgegeven en voor deze levering aan [B] was de toestemming vereist van het [D]. Verder was het recht van erfpacht belast met een recht van hypotheek ten behoeve van [E] (hierna: E). De notaris heeft een concept koopovereenkomst en een concept akte van levering opgesteld en heeft die aan partijen gestuurd. De leveringsakte is uiteindelijk niet bij de notaris gepasseerd, maar op 13 februari 2014 voor [notaris] te [vestigingsplaats], verleden.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris het volgende. Op dezelfde dag dat [B] de opdracht heeft verstrekt aan de notaris om de koopovereenkomst op te stellen, heeft klager telefonisch contact gehad met het notariskantoor. Klager heeft toen aangegeven dat er snel gepas-

seerd kon worden, aangezien [B] geen hypotheek nodig had. In verband met het recht van erfpacht heeft klager vervolgens de contactgegevens doorgegeven van het [D]. Ook heeft klager de gegevens verstrekt van de bankmedewerker in verband met de af te lossen hypotheek. In de concept koopovereenkomst stond dat klager verklaarde dat er geen asbest aanwezig was. Ook was er een financieringsvoorbehoud opgenomen. Nu de koper onderzoek had laten doen naar asbest, waaruit was gebleken dat er geen asbest aanwezig was en er geen hypotheek nodig was, waren beide bepalingen overbodig. Beide bepalingen zijn toen door de notaris uit het concept verwijderd. Volgens partijen kon er de daarop volgende week gepasseerd worden. De notaris liet echter weten dat er in verband met de hypotheek een aflosnota moest worden opgevraagd. Klager heeft aangegeven dat er de week erna gepasseerd moest worden, maar kreeg van een medewerker van de notaris de mededeling dat volgende week niet haalbaar was in verband met het opvragen van de aflosnota en het feit dat de notaris met voorjaarsvakantie ging. Er zou op zijn vroegst op [datum] gepasseerd kunnen worden. Toen heeft klager in overleg met de koper de opdracht aan de notaris ingetrokken en de opdracht aan een notaris in [vestigingsplaats] gegeven. Klager ontving nog diezelfde dag de betreffende aflosnota.

Kennelijk omdat de notaris nu een zaak was misgelopen, heeft hij vervolgens contact opgenomen met de bankmedewerker. De notaris heeft die bankmedewerker de huid vol gescholden en het gesprek beëindigd met de woorden “vuile kankerlijer”. Ook heeft klager uiteindelijk de rekening van € 871,00 van de notaris moeten betalen. Deze handelwijze van de notaris vindt klager schandalig.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. [B] was al geruime tijd cliënt van het notariskantoor. Van meet af aan was duidelijk dat klager niet content was met de keuze van [B] voor het notariskantoor. Klager heeft direct na het verstrekken van de opdracht meerdere malen per dag het notariskantoor gebeld en gevraagd wanneer de koopovereenkomst “er nu eindelijk eens” aankwam. Daarbij maakte klager iedere keer de opmerking dat hij “anders wel naar zijn eigen notaris zou gaan”. Klager gedroeg zich daarbij erg onbeleefd tegenover het kantoorpersoneel. Op [datum] is het concept van de koopovereenkomst naar partijen gestuurd. Op [datum] een kantoormedewerker [B] gevraagd of zij akkoord ging met het verwijderen van de bepalingen omtrent asbest en financieringsvoorbehoud. Er was toen nog geen (fictieve) passeerdatum bekend. Diezelfde dag stuurde klager een pro-forma overzicht van de bank af te lossen bedragen. De kantoormedewerker heeft vervolgens contact opgenomen met de bank. Zij kreeg de mededeling dat de aflosnota op zeer korte termijn kon worden opgesteld. Daarna is er verschillende malen contact geweest tussen het notariskantoor en [B] en het [D]. Op [datum] heeft een kandidaat-notaris van het kantoor aan klager meegedeeld dat de bank had bericht eerst de week erop de aflosnota gereed te kunnen hebben. Klager reageerde agressief. Op [datum] 2014 heeft kantoormedewerker mevrouw [A] nogmaals contact opgenomen met de bank met de vraag of de aflosnota gereed was. Toen vernam zij dat de aflosnota was verstuurd naar een ander notariskantoor. De notaris heeft het gesprek overgenomen en gevraagd aan de bankmedewerker waarom hij op [datum] meedeelde dat de aflosnota nog een week op zich zou laten wachten, terwijl een dag erna door hem de aflosnota naar een andere notaris was verstuurd. De bankmedewerker gedroeg zich erg klantvriendelijk en liet blijken daar geen verklaring voor te willen geven. De notaris heeft vervolgens het gesprek beëindigd. De notaris kan zich niet herinneren dat hij de bankmedewerker “vuile kankerlijer” zou hebben genoemd. Toen de notaris had vernomen dat de akte van levering op [datum] gepasseerd zou worden,

heeft hij zijn declaratie aan de passerende notaris gestuurd. Dit aangezien klager had gemeld dat hij de declaratie van de notaris niet wilde voldoen.

Uit het voorgaande blijkt, aldus de notaris, dat het kantoor van de notaris zich tot het uiterste heeft ingespannen om de overdracht van het bedrijfspannd zo spoedig mogelijk te doen plaatsvinden. Het feit dat er derden ([D] en de bank) bij betrokken waren, die ieder hun eigen termijnen hanteren, is de notaris niet aan te rekenen.

Het blijkt onmogelijk om een cliënt (klager) tevreden te stellen die vrijwel iedere dag telefonisch contact opneemt en laat blijken dat zijn dossier met veel weerzin bij de notaris in behandeling is en die bovendien zonder reden het kantoorpersoneel schoffeert. De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Wat betreft het verwijt dat de notaris niet voortvarend zou hebben gehandeld na het verstrekken van de opdracht tot het opstellen van de koopovereenkomst en akte van levering overweegt de Kamer het volgende. Niet is komen vast te staan dat de notaris niet voldoende voortvarend zou hebben gehandeld. De notaris was onder meer afhankelijk van de reactiesnelheid van het [D] en de bank. De opdracht tot het opstellen van de koopovereenkomst is verstrekt op [datum]. Op [datum] heeft de notaris vernomen dat de opdracht naar een andere notaris is gegaan. De notaris heeft aangevoerd dat hij in de tussentijd een koopovereenkomst heeft opgesteld en aangepast en meerdere malen contact heeft gehad met koper en verkoper en met de bank en het [D] om te vragen naar de stand van zaken. De alleen door koper ondertekende koopovereenkomst is op [datum] door het notariskantoor ontvangen. Dit alles is onweersproken gebleven. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Wat betreft het verwijt dat de notaris de bankmedewerker zou hebben uitgescholden overweegt de Kamer het volgende. Artikel 99, eerste lid Wna bepaalt, voor zover hier van belang, dat klachten kunnen worden ingediend door “een ieder met enig redelijk belang”. Vast staat dat klager zelf niet bij het telefoongesprek tussen de notaris en de bankmedewerker aanwezig is geweest. Nu het echter een gesprek betrof tussen de notaris en een [medewerker E] van de hypotheekbank van klager is naar het oordeel van de Kamer het indirect en/of afgeleid belang van klager voldoende onderbouwd. Klager is ontvankelijk voor zover het dit klachtonderdeel betreft, zodat de Kamer aan een inhoudelijke behandeling toekomt.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de voorzitter aan de kantoormedewerker die bij het telefoongesprek aanwezig was, mevrouw [A] gevraagd wat zij zich kon herinneren van het telefoongesprek. Zij zei letterlijk: “ik was aanwezig en heb dit niet gehoord”. De notaris heeft desgevraagd tijdens de mondelinge behandeling betwist dat hij de bankmedewerker “vuile kankerlijer” heeft genoemd. Gelet op deze verklaring en betwisting en gelet op het feit dat klager niet zelf aanwezig was bij het telefoongesprek tussen de notaris en de bankmedewerker en zijn verwijt op dit onderdeel uitsluitend gebaseerd is op een “verklaring van horen zeggen” is de Kamer van oordeel dat niet is komen vast staan dat de notaris de hem verweten uitlating tegenover de bankmedewerker heeft gedaan. Ook dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

De beslissing  
De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op beide onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, voorzitter, R.R. Roukema, L.G. Vollebregt, P.H.B. Gorsira en R.B. van der Horst en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **20 augustus 2014**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.