

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-14, 18-15, 18-16

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 31 oktober 2018 inzake de klacht onder nummer 18-14, 18-15 en 18-16 van:

[klagers];
hierna ook te noemen: klagers,
gevolmachtigde [klaagster 1],

tegen

[notaris];
notaris te [vestigingsplaats]
hierna ook te noemen: notaris [A],

en

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: notaris [B],

en

[toegevoegd notaris],
toegevoegd notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: notaris [C],
hierna tezamen te noemen: de notarissen.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 28 maart 2018,
- zes volmachten van klagers aan [klaagster 1],
- het antwoord van notaris [B] met bijlagen,
- het antwoord van notaris [C],
- het antwoord van notaris [A].

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 26 september 2018. Daarbij waren aanwezig klaagster en gemachtigde [klaagster 1] en klaagster [klaagster 3], en de notarissen. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door klagers overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Eind december 2017 is de koopovereenkomst van het woonhuis met schuren en weiland aan de [adres en woonplaats] getekend door verkopers en kopers. Klagers waren samen met vier andere broers en zusters de verkopers. Kopers in de koopovereenkomst waren [G] en [H] i.o. Het betrof de verkoop van het ouderlijk huis van de verkopers.

Op 8 januari 2018 is de koopovereenkomst door het notariskantoor ontvangen en aan partijen bevestigd.

Conform de koopovereenkomst dienden kopers een waarborgsom te voldoen. Op 1 maart 2018 is de waarborgsom danwel bankgarantie niet ontvangen. Op 5 maart 2018 heeft [klager 2] (contactpersoon van de verkopers) kopers ingebreke gesteld.

Op 5 maart 2018 melden kopers dat alleen [G] (hierna te noemen: koper 1) zal aankopen. De notarisklerk, mevrouw [P], meldt aan verkopers ([klager 2]) dat zij hiermee dienen in te stemmen en dat de koopovereenkomst aangepast dient te worden.

Op 13 maart 2018 om 17.29 uur is de waarborgsom van € 80.000,- voldaan.

Op 13 maart 2018 om 21.31 uur dient koper bij verkopers ([klager 2]) een verzoek in om het registergoed te laten kopen door een andere koper, namelijk [Y] omdat koper meer tijd nodig heeft om de koopprijs te voldoen. Verkopers verlenen geen uitstel.

Omdat het restant van de koopsom (€ 720.000,-) voor 9.00 uur de volgende dag binnen moet zijn, wordt het tijdstip van passeren verplaatst van 9.00 uur naar 13.30 uur.

Op 14 maart 2018 is de notarisklerk in de ochtend bezig geweest met telefoneren met kopers, verkopers en de makelaar met betrekking tot het feit dat de koopsom door een derde werd gestort, kopers niet kunnen afnemen zoals is afgesproken in de koopovereenkomst, [H] i.o. nog niet is opgericht en niet duidelijk is aan wie geleverd dient te worden, de koopovereenkomst met instemming van verkopers dient te worden aangepast, de koopsom niet is ontvangen en verkopers van ver moeten komen.

Op 14 maart 2018 om 11.40 uur heeft het notariskantoor het gewijzigde concept aan alle partijen gestuurd, waarbij [E] B.V. de koper is.

Op 14 maart 2018 om 14.07 uur is de koopprijs voldaan door [E] B.V.

Op 14 maart 2018 is om 18.25 uur de akte van levering gepasseerd door notaris [C] als waarnemer van notaris [A].

De klacht en het verweer van de notarissen

De klacht bestaat uit de volgende onderdelen:

1. meewerken aan een vertragingstraject van de kopers om toe te werken naar het "niet kunnen leveren", waarbij de belangen van de verkopers ondergeschikt worden gemaakt. Notaris [C] meldt bij het begin van de passeerafspraak (20 minuten later dan afgesproken) dat zij de waarneming heeft, dat zij het dossier niet kent en ook nog een andere afspraak heeft. Zij treedt de hele middag erg schuchter op. Klagers vinden het vreemd dat notaris [C] heeft gemeld dat de bankier had bevestigd dat de koopsom gestort was, maar dat het online nog niet zichtbaar was. Verder meldde zij dat de kopers de hele dag de tijd hebben om het geld te storten. Dit achten klagers bedenkelijk, aangezien zij alle stukken wel op tijd moesten aanleveren. Klagers zijn niet akkoord gegaan met de doorverkoop aan [E]., zoals in de aangepaste akte van levering stond. Notaris [C] zegt toe dit aan te passen in de akte, maar blijft anderhalf uur weg. Tijdens de wachttijd meldt de receptioniste dat de koopsom is gestort. Het heeft er alle schijn van dat zowel koper 1 als de notaris erop gegokt heeft dat er niet geleverd zou kunnen worden door verkopers. Na terugkomst uitten klagers hun boosheid. Notaris [C] heeft geen verklaring, excuses of iets dergelijks. Alle gevolmachtigden dienden opnieuw akkoord te geven op de aangepaste tekst van de akte. Klager willen nu dat kopers zelf verschijnen;

2. de onverkwikkelijke gang van zaken tijdens het passeren op het notariskantoor. Tot stomme verbazing van verkopers wordt duidelijk dat [W] (hierna te noemen: koper 2) geen rechtspersoon is, want zij is nog in oprichting. Had de notaris er niet al ruim voor de passeerdatum op moeten toezien dat [W] opgericht moest zijn? Besloten wordt om koper 2 uit de akte te halen en alleen aan koper 1 te leveren (akte van afstand). Klagers hebben aan notaris [B] aangegeven zeer ontstemd te zijn over de gang van zaken. Het heeft er alle schijn van dat het notariskantoor alles in het werk heeft gesteld om de koper te redden. Koper had immers de financiering niet rond gekregen, maar had ook de koopovereenkomst niet ontbonden;

3. de getoonde ondeskundigheid, onoorbare handelingen en fouten die men op de dag van passeren op het notariskantoor tentoonspreidde, waarbij de grondslag "de notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar uw belangen én die van de koper met voeten getreden is.

Zo zijn verkopers op 2 maart 2018 door het notariskantoor niet geïnformeerd over het feit dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de ingebrekestelling.

Verder was de koopsom niet op tijd gestort. Notaris [C] wilde wel overgaan tot het passeren van de akte van levering, terwijl niet aantoonbaar was dat de koopsom was gestort op de rekening van de notaris.

Het notariskantoor heeft zich niet gehouden aan afspraken richting kopers (zij hebben hen geen deadlines gesteld). Zij hebben daar verder geen consequenties aan verbonden. Op de dag van oprichting heeft notaris [B] [H] opgericht, terwijl niet duidelijk was of dit haalbaar was.

Zonder overleg met verkopers heeft het notariskantoor enkele fundamentele wijzigingen in de akte aangebracht. De akte van levering moet in overeenstemming zijn met hetgeen is overeengekomen in de koopovereenkomst. In de conceptakte is toegevoegd dat het perceel geheel ontruimd opgeleverd moest worden, terwijl in de koopovereenkomst stond dat partijen zijn overeengekomen dat zowel de woning, de agrarische opstallen als de landbouwgrond worden opgeleverd in de staat waarin deze zich alsdan bevinden, inclusief de dan aanwezige roerende goederen.

De tekst over de doorverkoop aan [E]. wordt enkele malen gewijzigd, echter steeds niet tot tevredenheid van verkopers die uitsluitend aan koper 1 leveren. De doorverkoop is een vervolgstap tussen koper 1 en de nieuwe koper. Pas als de tekst in de akte van levering op de juiste manier is aangepast, zijn verkopers over gegaan tot ondertekening.

Notaris [A] heeft aangevoerd dat hij zowel tijdens de voorbereiding als tijdens het passeren niet betrokken is geweest bij het dossier. De akte is door notaris [C] gepasseerd als waarnemer van notaris [A].

Notaris [B] heeft het volgende aangevoerd. Enigszins met verbazing heeft de notaris kennisgenomen van het klaagschrift. Hij herkent de aantijgingen niet en het verloop van de feiten en gebeurtenissen begrijpt en deelt hij niet. Alle betrokken medewerkers hebben in het dossier veel meer dan hun best gedaan om in het belang van verkopers en koper de overdracht van het registergoed te laten plaatsvinden, ondanks de weinig coöperatieve houding van partijen.

Op een gegeven moment werd notaris [B] door de notarisklerk gebeld of hij naar beneden wilde komen, omdat een passeerafspraak van notaris [C] dreigde te escaleren en de notaris wellicht vanuit zijn ervaring als mediator wat zou kunnen betekenen. Bij binnenkomst werd de notaris getroffen door de zeer onaangename en vijandige sfeer die er heerste. Er werd op luide toon gecommuniceerd tussen partijen. Notaris [B] heeft luid

en duidelijk iedereen gevraagd om even stil te zijn en naar hem te luisteren en hem niet voortdurend te onderbreken. Notaris [B] heeft vervolgens getracht uit te leggen hoe de zaak juridisch in elkaar stak en wat de rechten en plichten van partijen waren. Met regelmaat werd de notaris onderbroken.

Om de onverwacht gerezen B.V. i.o. problematiek op te lossen heeft de notaris voorgesteld de betreffende B.V. i.o. niet als partij te laten optreden in de akte van levering, maar deze vennootschap voor levering eerst op te richten. Nadat partijen akkoord gingen heeft notaris [B] met een medewerker de oprichtingsakte en statuten opgesteld, de benodigde formulieren en documenten laten maken en daarna alle stukken met de oprichter besproken in een aparte kamer. Daarna is de oprichtingsakte gepasseerd en is deze ter inschrijving aangeboden bij de Kamer van Koophandel. Dit om tijdig een inschrijvingsnummer te ontvangen, zodat de levering niet belemmerd zou worden door het bepaalde in artikel 2:180 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Van begin af aan heeft notaris [B] partijen erop gewezen dat hij geen invloed had op het al dan niet tijdig verkrijgen van het inschrijvingsnummer en dat daar het wachten op was.

Nu notaris [B] in de veronderstelling verkeerde dat met de in zijn bijzijn besproken en goedgekeurde instructie de belangrijkste angel uit de discussie was, leek zijn bemiddelende rol uitgespeeld en is hij bij het verdere vervolg van de bespreking niet meer aanwezig geweest.

Notaris [C] heeft het volgende aangevoerd. Op 14 maart 2017 om 9.00 uur stond de passeerafspraak in de agenda van notaris [C] om de akte van levering te passeren als waarnemer van notaris [A]. Van de notarisklerk had notaris [C] vernomen dat het een dossier was met veel bijzonderheden. Aangezien de benodigde gelden van de koper op 13 maart 2017 aan het einde van de dag nog niet zichtbaar waren op de kwaliteitsrekening is besloten in overleg met [klager 2] om de afspraak te verplaatsen naar 13.30 uur. Niet alle verkopers zouden aanwezig zijn bij het passeren, dus een aantal van hen had een volmacht ondertekend. Van de verkopers wilde broer [V] niet meewerken aan de verkoop en levering. Voor zijn medewerking kwam een rechterlijk vonnis met vervangende toestemming in de plaats. [klager 2] had de zorgen geuit dat [V] wellicht zou kunnen verschijnen om ruzie te maken en daarom was de receptie geïnstrueerd om de politie te bellen.

Om 13.30 uur startte notaris [C] de passeerafspraak en meldde aan de verkopers dat de gelden nog niet binnen waren. Anders dan klagers beweren is notaris [C] er van overtuigd dat zij niet heeft gezegd dat er gepasseerd zou worden zonder dat het geld zichtbaar was op de rekening. Dit zou namelijk haaks staan op alle protocollen die het notariskantoor hanteert.

Verkopers waren vanaf het begin zeer wantrouwig en notaris [C] kreeg van alle kanten ongenueanceerd commentaar. Ondanks het feit dat de houding van sommige verkopers bijna onbehoorlijk vijandig was jegens notaris [C], heeft zij hen alle ruimte gegeven om hun commentaar te geven en heeft zij alle vragen beantwoord.

De A-B-C levering was afgestemd met [klager 2], dus notaris [C] was erg verbaasd dat tijdens de bijeenkomst bleek dat sommige verkopers grote bezwaren hadden tegen de voorgestelde levering.

Koper [F] had een volmacht getekend. Aangezien verkopers er op stonden dat hij aanwezig zou zijn, heeft notaris [C] hem hiervan overtuigd.

Door alle bezwaren, vragen en commentaar liep de afspraak behoorlijk uit en waren de cliënten voor de volgende afspraak gearriveerd. Notaris [C] heeft gemeld dat zij die middag andere afspraken had, zodat zij verkopers alleen moest laten. Bezwaarlijk was

dit niet, omdat ten eerste de gelden nog niet binnen waren en ten tweede gewacht moest worden op de heer [M].

Toen in de loop van de middag de gelden binnen waren heeft de receptioniste op verzoek van de notarisklerk dit gemeld aan verkopers. De notarisklerk was zelf druk doende met het aan elkaar knopen van alle losse eindjes.

Na afloop van de afspraken van notaris [C] heeft zij alles doorgenomen met de notarisklerk. De heer [F] was inmiddels ook gearriveerd. [F] vervoegde zich bij de verkopers samen met de [W] en twee assistenten. Verkopers hadden bezwaar tegen de aanwezigheid van [vertegenwoordiger van H] en de andere twee personen, zodat de notaris hen heeft weggestuurd.

Verkopers uitten zich vijandig en aanvallend richting koper vanwege de A-B-C constructie. Koper reageerde hierdoor geïrriteerd waardoor de zaak escaleerde.

Het verwijt van klagers over de B.V. i.o. constructie snijdt geen hout, omdat in de koopovereenkomst verkocht werd aan diezelfde B.V. i.o.

Omdat het notaris [C] niet lukt om partijen tot bedaren te brengen is de notarisklerk notaris [B] gaan halen. Als gediplomeerd mediator heeft hij eerst partijen gemaand tot kalmte en heeft daarna naar ze geluisterd en de situatie juridisch uitgelegd.

Omdat verkopers niet wilden leveren aan de B.V. i.o. en gepoogd werd om partijen op één lijn te krijgen werd voorgesteld door de notarissen om de betreffende B.V. diezelfde middag nog op te richten.

Wachtende op het KvK-nummer kreeg de zaak een nieuwe wending, want ondertussen gaf de heer [F] aan niet akkoord te gaan met de koop door [G] en [W] en doorlevering bij afzonderlijke akte aan [E] B.V., maar te willen vasthouden aan koop door [E] B.V. middels een A-B-C levering in een akte.

Tot verbazing van notaris [C] bleek dat de verkopers bereid waren mee te werken aan een A-B-C levering in één akte. Verkopers hadden contact gehad met hun makelaar en die had hen geadviseerd mee te werken.

De akte van levering moest daarom voor de zoveelste keer worden aangepast. De titelwijziging is nadrukkelijk omschreven in de akte. Bij deze aanpassing is de foutieve vermelding, namelijk het niet geheel ontruimd zijn van het verkochte, gecorrigeerd. Dat eerder in de akte stond dat het verkochte geheel ontruimd was, was anders dan klagers beweren in het geheel geen opzet, doch door de notarisklerk in de hectiek van de behandeling van het dossier per abuis verkeerd omschreven. Noch bij de makelaar, noch bij [klager 2] is dit eerder opgemerkt.

De akte is uiteindelijk om 18.25 uur getekend, bijna vijf uur na de aanvang van de initiële bespreking.

Het feit dat juist in dit dossier waar door het notariskantoor in het belang van verkopers en koper zo ongelooflijk veel extra werk is verricht – welk extra werk volledig onbetaald is gebleven – verkopers tegen de notaris en haar twee collega notarissen een tuchtklacht hebben ingediend is pijnlijk en moeilijk te verteren. Zowel verkopers als koper is uitvoerig en onafhankelijk van elkaar de gelegenheid gegeven om hun kant van de zaak toe te lichten. Van bewuste vertraging van de kant van de notarissen is absoluut geen sprake. Er is veel werk verzet en diverse kantoorgenoten hebben zich met het dossier beziggehouden die bewuste middag.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen zijn 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 zij als notaris behoren te betrachten

ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat behoorlijk notarissen niet betaamt.

Vast is komen te staan dat notaris [A] niets met het dossier te maken heeft gehad. Hij is niet betrokken geweest bij het handelen of nalaten waarover de onderhavige klachten gaan. Het enige is dat hij protocolhouder is van het protocol waarin de akte van levering is gepasseerd. Klagers dienen dan ook niet-ontvankelijk te worden verklaard in de klacht tegen notaris [A].

Voor wat betreft de klachten tegen notaris [B] overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat notaris [B] de bewuste middag van het passeren zich vooral met het dossier heeft bemoeid in zijn rol als mediator. Verder heeft hij de stukken met betrekking tot de oprichting van de B.V. opgesteld en besproken met koper. Niet is gebleken dat notaris [B] bij deze werkzaamheden onzorgvuldig danwel partijdig heeft gehandeld. De klachten zijn ongegrond.

Voor zover de klachten zich richten tegen notaris [C] overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat notaris [C] alles in het werk heeft gesteld samen met diverse collega's om het passeren van de akte doorgang te verlenen. Dat er in de akte stond dat het verkochte ontruimd zou zijn, was weliswaar onjuist, maar kan de notaris niet tuchtrechtelijk worden aangerekend, nu het een verschrijving betreft. [klager 2] was de contactpersoon namens de verkopers en de conceptakten zijn met hem besproken (ook dat er werd verkocht aan een B.V. i.o). Hij heeft akkoord gegeven voor de concepten. Dat klagers tijdens de passeerafspraak allerlei wijzigingen wilden is de notaris niet te verwijten. De klachten zijn ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart klagers in de klacht tegen notaris [A] niet-ontvankelijk;

verklaart de klachten tegen mr. [B] ongegrond;

verklaart de klachten tegen mr. [C] ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, O. van der Burg, en H.M. Kolster en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 31 oktober 2018.

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. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.