

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 719990/NT 22-21

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummers 719990 / NT 22-21 en 719991 / NT 22-22 van:

1. [naam klager]

en

2. [naam klaagster]

beiden wonend te [plaats],

gemachtigde: mr. S.J. Mijdam, advocaat te Amsterdam,

hierna: klagers,

tegen:

2. [naam notaris],

notaris, gevestigd te [plaats],

hierna: de notaris,

en

2. [naam kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [plaats],

hierna: de kandidaat-notaris,

samen hierna ook: de notarissen,

gemachtigde: mr. L.H. Rammeloo, advocaat te Amsterdam.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij e-mail/brief van 1 juli 2022 hebben klagers een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij e-mail van 1 augustus 2022 hebben klagers een aanvullende bijlage bij de klacht ingediend.

1.3. Bij e-mail/brief van 8 september 2022 hebben de notaris en de kandidaat-notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.4. Bij e-mail van 14 oktober 2022 hebben klagers nadere producties ingediend, met een aanvulling daarop bij e-mail van 19 oktober 2022.

1.5. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 27 oktober 2022. Aanwezig waren: klager sub 1, bijgestaan door zijn gemachtigde en de notarissen, bijgestaan door hun gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. De klacht heeft betrekking op de verkoop van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning [straat en plaats] en het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats gelegen in de ondergrondse parkeergarage van het complex (hierna: het appartement).

2.2. Het appartement is onderdeel van het nieuwbouwproject [X], de projectontwikkelaar is FRED Developers BV (hierna: FRED).

2.3. Eigenaar van het appartement was mevrouw [A] (hierna: [A]). Haar echtgenoot is de heer [B] (hierna: [B]), CEO bij FRED en (indirect) bestuurder van De Kijkduinse Herontwikkelingsmaatschappij (hierna: DKH). [A] heeft het appartement van DKH gekocht en is op 12 februari 2018 eigenaar geworden.

2.4. Eind 2020/begin 2021 heeft [A] een makelaar ingeschakeld om het appartement te verkopen.

2.5. In april 2021 hebben klagers bij de makelaar geïnformeerd naar een mogelijke aankoop van het appartement en een extra parkeerplaats nabij het appartement, die in eigendom was van DKH.

2.6. Op verzoek van de heer [C] (hierna: [C]), werkzaam bij FRED, heeft het notariskantoor van de notaris in augustus 2021 een conceptkoopovereenkomst opgesteld. In april 2022 zijn in de conceptovereenkomst met daarop vermeld “enkel voor discussiedoeleinden” tweemaal aanpassingen aangebracht.

2.7. Bij e-mail van 25 april 2022 heeft [C] aan [namen medewerkers], beiden medewerkers van FRED, en aan de kandidaat-notaris, met cc aan een notarieel medewerker van het notariskantoor (hierna: de notarieel medewerker) bericht: “Hi [naam medewerker], Had jij hier nog opmerkingen over? Vanuit Dhr. [naam klager] nog drie punten (voorzien van mijn commentaar in het rood). (...)”

2.8. Bij e-mail van 26 april 2022 (10:05 uur) heeft de notarieel medewerker aan twee medewerkers van FRED, met cc aan de kandidaat-notaris en [C], onder meer bericht: “(..) In de bijlage twee aangepaste versies (clean + compare). (...) Om de overeenkomsten te kunnen finaliseren ontvangen we graag jullie input op het volgende.

2.9. Bij e-mail van 26 april 2022 (16:07 uur) heeft [C] klager de e-mail van de notarieel medewerker doorgezonden en heeft hij klager sub 1 verzocht om identiteitsbewijzen aan te leveren. Op 27 april 2022 hebben klagers hun legitimatiebewijzen en adresgegevens verzonden aan [C], die deze vervolgens heeft doorgezonden aan het notariskantoor.

2.10. Op 5 mei 2022 heeft [A] het appartement verkocht aan de heer [X] (hierna: [X]). De notarieel medewerker heeft de koopovereenkomst bij volmacht voor [A] getekend. Op 6 mei 2022 is de koopovereenkomst door de notaris medeondertekend.

2.11. Op 10 mei 2022 hebben klagers conservatoir beslag tot levering gelegd op het appartement en op de (extra) parkeerplaats.

2.12. Bij e-mail van 1 juni 2022 heeft de gemachtigde van klagers aan de notarissen geschreven: “(..) Morgenochtend om 10:00 uur vindt een kort geding plaats voor de rechtbank Den Haag (..). *Betoogd wordt door mevrouw [A] (eisende partij in dat kort geding) dat zij niet bekend was met cliënten. Vast staat dat u als notaris (notariskantoor) koopovereenkomsten hebt opgesteld. (..) U vraagt op 26 april 2022 per e-mail om de identiteit van de beoogd kopers. Graag vraag ik u mij uiterlijk heden:*

1. *Of u wist dat mijn cliënten kopers zouden zijn;*
2. *Of u de identiteitsbewijzen van mijn cliënten hebt ontvangen (meer in het bijzonder van de heer [C]);*
3. *Of u die informatie (ad 1 en 2) met mevrouw [A] hebt gedeeld (en zo nee, waarom niet); (...)*

Hierop hebben de notarissen niet geantwoord.

2.13. Bij vonnis van 9 juni 2022 heeft de voorzieningenrechter in kort geding van de rechtbank Den Haag de vordering tot opheffing van het beslag afgewezen, overwegende dat niet valt uit te sluiten dat in een bodemprocedure wordt geoordeeld dat klagers tegenover [A] recht hebben op levering van het appartement.

2.14. Bij e-mail van 13 juni 2022 heeft de gemachtigde van klagers de notarissen gesommeerd om uiterlijk vóór 14 juni 2022 om 15:00 uur een antwoord te geven op de volgende vragen:

“1. Handelde u als notaris als partijdige notaris voor mevrouw [A] en/of de heer [B]?

2. Had u een last en/of volmacht om namens mevrouw [A] te handelen? En zo ja, ook ten aanzien van de verkoop van het onroerend goed aan cliënten (en was u dus gevolmachtigd om de conceptovereenkomsten op te stellen)?

3. Had u een last en/of volmacht om de conceptovereenkomsten op te stellen, ter verkoop van het onroerend goed?

4. Hebt u de identiteitsbewijzen van mijn cliënten ontvangen (meer in het bijzonder van de heer [C])?

5. Hebt u enige informatie aangaande de verkoop aan mijn cliënten met mevrouw [A] gedeeld (en zo nee, waarom niet)?

6. Is het juist dat de heer [X] een bekende is van de heer [B]/[A]?

Mocht beantwoording uitblijven, dan zien cliënten zich genoodzaakt ook tegen u allen rechtsmaatregelen te treffen. Graag ontvang ik in dat kader de bevestiging dat u deze kwestie aan uw beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar heeft gemeld. (..)”

2.15. Bij e-mails van 15 juni 2022, respectievelijk 21 juni 2022, heeft de notaris geantwoord dat de notarissen niet inhoudelijk ingaan op voornoemde e-mail van de gemachtigde van klagers en dat de e-mail is doorgezonden aan de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. In een telefoongesprek van 15 juni 2022 met de gemachtigde van klagers heeft de notaris, mede namens de kandidaat-notaris, zich beroepen op de geheimhoudingsplicht. In dat gesprek heeft de notaris benadrukt niet als partijnotaris te hebben opgetreden.

2.16. Bij brief van 16 juni 2022 hebben klagers de notarissen aansprakelijk gesteld.

2.17. Per 1 juli 2022 is de kandidaat-notaris werkzaam op een ander notariskantoor.

3. De klacht:

Samengevat verwijten klagers de notarissen dat zij:

1. geen (althans onvoldoende) rekening hebben gehouden met de belangen van klagers als kopers en niet met de gepaste zorgvuldigheid hebben gehandeld. De notarissen hadden ministerie moeten weigeren ten aanzien van de koopovereenkomst van 5 mei 2022 én klagers moeten informeren over de verkoop aan een ander;
2. niet onafhankelijk en onpartijdig hebben gehandeld en niet hebben gecommuniceerd dat zij feitelijk optraden als notaris voor de verkoper;
3. desgevraagd niet meer reageren op vragen van klagers (bij e-mail van 1 juni 2022), terwijl zij weten dat de zaak wordt voorgelegd aan de rechter en zich beroepen op de geheimhoudingsplicht (na de vragen van klagers in de e-mail van 13 juni 2022), terwijl hun een dergelijk beroep niet toekomt (althans niet algeheel) aangezien klagers zelf partij zijn bij de door de notarissen opgestelde akte.

4. Het verweer

De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd. De standpunten van partijen zullen, voor zover van belang, hierna in de beoordeling worden besproken.

5. De beoordeling

5.1. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna.
De klacht tegen de kandidaat-notaris

5.2. De notarissen hebben als verweer tegen de klacht tegen de kandidaat-notaris aangevoerd dat die klacht niet-ontvankelijk is omdat de kandidaat-notaris na het versturen van de aangepaste conceptkoopovereenkomst van 28 april 2022 geen bemoeienis meer heeft gehad met het dossier. De kandidaat-notaris was vanaf begin juni 2022 feitelijk niet meer werkzaam op het notariskantoor en werkt sinds 1 juli 2022 op een ander notariskantoor. Ter zitting hebben klagers bevestigd dat zij de klacht tegen de kandidaat-notaris handhaven.

5.3. Aangezien de klachtonderdelen 3.1. en 3.3. zien op de periode na 28 april 2022 zal de kamer die klachtonderdelen voor zover gericht tegen de kandidaat-notaris ongegrond verklaren. Niet gebleken is dat de kandidaat-notaris enige betrokkenheid heeft gehad bij het in die klachtonderdelen genoemde handelen en/of nalaten.

Klachtonderdeel 3.1.

5.4. Volgens klagers hebben de notarissen (concept)koopovereenkomsten opgesteld voor klagers als kopers en voor [A] als verkoper. In de e-mail van 25 april 2022 van [C] met cc aan de kandidaat-notaris is de naam van klagers vermeld (“Vanuit [klager] nog drie punten”). En in de e-mail van 26 april 2022 van de notarieel medewerker wordt gesproken over ‘finalisering van de overeenkomsten’ waarbij onder meer wordt verzocht om ‘input over de identiteit van de kopende partij’. [C] heeft nog diezelfde dag bij klagers de paspoorten opgevraagd en de paspoorten aan het notariskantoor gezonden. Dat klagers de kopers waren was de notaris dus bekend, aldus klagers.

5.5. Klagers stellen voorts dat [A] is aan te merken als professionele verkoper, aan wie de bescherming van het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7.2 BW niet toekomt. Hoewel dat niet blijkt uit de koopovereenkomst is het volgens klagers duidelijk dat DKH feitelijk als verkoper dient te worden beschouwd, aangezien [A] de onderhandelingen geheel heeft overgelaten aan [C]. Klagers gaan er dan ook van uit dat tussen hen en [A] een perfecte (mondeline) koopovereenkomst tot stand is gekomen.

5.6. De notarissen wijzen erop dat klagers geen contact hebben gehad met hen. Het notariskantoor communiceerde uitsluitend met [C], op wiens verzoek de kandidaat-notaris in augustus 2021 (met twee wijzigingen in april 2022) een conceptkoopovereenkomst voor het appartement (en de parkeerplaats) heeft opgesteld. De conceptkoopovereenkomst was gebaseerd op het “Amsterdamse model”, met aanpassingen in verband met een mogelijk te realiseren dakterras bij het appartement. De notaris betwist dat sprake is van samenwerking met de projectontwikkelaar. Na ontvangst van de paspoorten heeft de notaris eind april 2022 van [C] begrepen dat er geen (volledige) overeenstemming was tussen klagers en [A].

5.7. De kamer stelt voorop dat zij in deze zaak geen antwoord geeft op de vraag of al dan niet sprake is van een particuliere verkoop. Dat ligt ter beoordeling voor aan de civiele rechter in het geschil tussen klagers en [A] en is voor de beoordeling van de klachten niet relevant.

5.8. Vast staat dat er geen schriftelijke koopovereenkomst tot stand gekomen is tussen [A] en klagers. In deze zaak gaat het om de vraag of er voor de notaris aanleiding was om te betwijfelen of [A] een particuliere verkoper was, in welk geval de notaris vervolgens zijn diensten bij de koopovereenkomst van 5 mei 2022 tussen [A] en [X] had moeten weigeren, althans had moeten onderzoeken of tussen [A] en klagers een (perfecte) mondeline koopovereenkomst tot stand gekomen was. Naar het oordeel van de kamer moet die vraag ontkennend worden beantwoord. Daarvoor is redengevend dat het appartement op naam stond van [A] en er voor de notaris geen aanwijzingen waren dat [A] bij de verkoop van het appartement handelde

in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In ieder geval gezien vanuit het perspectief van de notaris hield de betrokkenheid van FRED/DKH, in de persoon van [C], verband met de (on)mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras. DKH zou zich bij de verkoop van het appartement aan [A] hebben verplicht zich sterk te maken voor de realisatie van een dakterras. In de overgelegde conceptkoopovereenkomst van 21 april 2022, waarin geen gegevens van de koper(s) zijn opgenomen, is in dit verband ook een opschortende voorwaarde opgenomen met betrekking tot de afgifte van de (omgevings)vergunning voor de aanleg van een dakterras. Gelet hierop was de betrokkenheid van [C] voor de notaris geen signaal dat [A] mogelijk geen particuliere verkoper zou zijn. Dat [C] voor [A] de onderhandelingen zou hebben gevoerd, leidt niet tot een ander oordeel. De onderhandelingen speelden zich immers buiten het zicht van de notaris af. Bovendien was in de verkoop ook betrokken een extra parkeerplaats die nog op naam stond van DKH. Ook het feit dat de echtgenoot van [A] CEO is bij FRED en (middellijk) bestuurder van DKH betekent niet dat er voor de notaris reden was om te veronderstellen dat [A] mogelijk niet als particuliere verkoper was aan te merken.

5.9. Uit het voorgaande volgt dat er voor de notaris geen beletsel was om zijn medewerking ten aanzien van de koopovereenkomst van 5 mei 2022 tussen [A] en [X] te weigeren. Dat geldt te meer omdat de notaris ook geen opdracht had gekregen om de levering van het appartement aan klagers op basis van een mondelinge koopovereenkomst te verzorgen. Dit betekent dat klachtonderdeel 3.1. ook ten aanzien van de notaris ongegrond zal worden verklaard.

Klachtonderdeel 3.2

Dit klachtonderdeel mist ten aanzien van de notarissen een feitelijke grondslag. Geen van beiden is opgetreden als partijnotaris voor de verkoper. Van partijdig of niet-onafhankelijk handelen is de kamer niet gebleken. Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Klachtonderdeel 3.3.

5.10. De kamer zal klachtonderdeel 3.3. ten aanzien van de notaris grotendeels gegrond verklaren.

5.11. Naar het oordeel van de kamer staat de geheimhoudingsplicht van de notaris niet in de weg aan het geven van antwoord op de vragen in de e-mail van de gemachtigde van klagers van 1 juni 2022 (zie de feiten onder 2.12) en de eerste vijf vragen in de e-mail van 13 juni 2022 (zie de feiten onder 2.14). Deze vragen gaan niet over de (inhoud van de) koopovereenkomst van 5 mei 2022, maar zijn van feitelijke aard, zodat de notaris deze had kunnen beantwoorden zonder zijn plicht tot geheimhouding te schenden. Op de vraag of de notaris als partijnotaris optrad, heeft de notaris overigens op 15 juni 2022 geantwoord.

De zesde vraag in de e-mail van 13 juni 2022 (of het juist was dat [X] een bekende is van [A] dan wel [B]), heeft de notaris naar het oordeel van de kamer terecht niet beantwoord. Nog daargelaten of de eventuele kennis hierover onder de geheimhoudingsplicht van de notaris valt, is de kamer van oordeel dat het een behoorlijk notaris niet betaamt om tegenover derden uitlatingen te doen over andere cliënten.

5.12. Ter zitting heeft de notaris ook toegegeven dat hij de meeste vragen wel had kunnen beantwoorden. Er was ~~er~~ ~~daar~~ ~~ter~~ ~~af~~ ~~bezien~~ ~~en~~ ~~dit~~ ~~zo~~ ~~zeer~~ sprake van een geheimhoudingsplicht, maar wel van kopschuwheid, aldus de gemachtigde van de notaris. De notaris aarzelde om antwoord te geven. Hij wilde in het geschil tussen klagers en [A] geen partij kiezen en vreesde 'door de hond of de kat' te worden gebeten. Bovendien had de gemachtigde van klagers in de e-mail van 13 juni 2022

(voorwaardelijk) aangekondigd rechtsmaatregelen te treffen en de notaris verzocht te bevestigen dat hij de kwestie bij zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar heeft gemeld.

Maatregel

5.13. Klachtonderdeel 3.3. wordt (grotendeels) gegrond verklaard. De kamer ziet echter, gelet op de geringe ernst van de gedraging, geen aanleiding om de notaris een maatregel op te leggen. Daarbij houdt de kamer rekening met het feit dat de notaris in het geschil tussen [A] en klagers geen partij wilde kiezen en dat hij, gelet op de inhoud van met name de e-mail van de gemachtigde van klagers van 13 juni 2022, begrijpelijkerwijs terughoudend was om de in die e-mail door haar gestelde vragen te beantwoorden.

Griffierecht

5.14. Omdat de kamer de klacht ten aanzien van de notaris deels gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klagers betaaldegriffierecht van € 50,- aan klagers te vergoeden.

5.15. De notaris moet het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers vergoeden. Klagers dienen daarvoor tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

6. Beslissing

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, C.E. Jonker en O. Schlaman, leden, en uitgesproken in het openbaar op 8 december 2022, in aanwezigheid van de secretaris.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).