

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/428561 / KL RK 23-138

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/428561 / KL RK 23-138

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager],

gevestigd te [plaatsnaam],

klager,

tegen

mr. [naam notaris],

notaris te [plaatsnaam],

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 20 november 2023;
- het verweer van de notaris van 26 januari 2024;
- de pleitaantekeningen van de notaris en de verklaring van [naam persoon A] van 22 april 2024, ter zitting overgelegd.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 13 mei 2024 behandeld, waarbij zijn verschenen:

- namens klager: [naam X], mr. [naam Y] en [naam Z];
- de notaris, vergezeld door [naam persoon A].

2. De feiten

2.1. De notaris houdt kantoor op het adres [straatnaam en plaatsnaam]. Aan de linkerkant van de voordeur is een bordje bevestigd waarop staat vermeld “Notariaat [naam notaris]”.

2.2. [naam persoon A] (hierna: [A]) is notarisklerk en kantoomanager geweest bij een ander notariskantoor dan dat van de notaris. Sinds [jaartal] is hij zzp-er voor het notariaat en aanverwante bedrijven in zijn eenmanszaak. Hij houdt kantoor in hetzelfde pand als de notaris. Aan de rechterkant van de voordeur is een bordje bevestigd waarop staat vermeld “[naam onderneming van persoon A]” en daaronder: “[naam projectontwikkelaar]”. [naam persoon A] is daarnaast mededirecteur/-bestuurder van enkele besloten vennootschappen binnen de [naam projectontwikkelaar] die zich bezig houden met projectontwikkeling en de exploitatie van onroerend goed.

2.3. Klager heeft in juli 2022 een aannemingsovereenkomst gesloten met [naam aannemersbedrijf] B.V. uit [plaatsnaam] (hierna: [naam aannemer]) voor de bouw van (opslag)units op een bedrijventerrein in [plaatsnaam]. Klager wilde deze units doorverkopen aan derden.

2.4. [naam persoon A] heeft in opdracht van de notaris voor een afgesproken tarief per akte de uitponing in dit project verzorgd.

2.5. [naam aannemer] is in augustus 2022 begonnen met de bouw. Klager betaalde de afgesproken aanneemtermijnen niet of te laat, hetgeen tot onenigheid leidde.

2.6. Begin 2023 hebben er, onder begeleiding van [naam persoon A], gesprekken plaatsgevonden tussen klager en [naam aannemer] waarbij klager en [naam aannemer] nadere afspraken hebben gemaakt.

2.7. [naam persoon A] heeft op 3 april 2023 een conceptakte van levering gemaakt van [aantal] percelen grond, te leveren door klager aan [naam aannemer]. Vermeld is dat de akte op 11 april 2023 ten overstaan van de notaris zal worden gepasseerd.

2.8. Tussen klager en [naam aannemer] is weer onenigheid ontstaan en op de geplande leveringsdatum van 11 april 2023 is klager niet bij de notaris verschenen voor de ondertekening van de akte van levering.

2.9. [naam aannemer] heeft klager op 11 april 2023 in gebreke gesteld. Klager is niet nagekomen.

2.10. In het vonnis in kort geding van [datum] van de rechtbank [arrondissement] is klager veroordeeld om mee te werken aan de levering van de [aantal] percelen grond, conform de concept-leveringsakte, met betaling van de contractuele boete van ruim [bedrag]. Ook is klager veroordeeld in de proceskosten.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager voert aan dat hij in de veronderstelling verkeerde dat [naam persoon A] werkzaam was op het notariskantoor. Als er contact met [naam persoon A] was, dacht klager met het notariskantoor van doen te hebben. Klager nam hem vanwege deze positie in vertrouwen. De voorzieningenrechter in kort geding heeft [naam persoon A]

in het vonnis ook aangeduid als 'klerk en vastgoedconsulent bij notariskantoor [naam notaris] te [plaatsnaam]', op grond waarvan er veel vertrouwen is gehecht aan de verklaring van [naam persoon A].

[naam persoon A] blijkt echter vastgoedadviseur en via [naam projectontwikkelaar] zakelijk verbonden te zijn met de familie [naam] (de eigenaren van onder meer [naam aannemer]), waaruit volgt dat [naam persoon A] een (mogelijk) tegenstrijdig belang heeft gehad bij de transacties waarover de gesprekken tussen klager en [naam aannemer] plaatsvonden.

3.2. Klager verwijt de notaris dat hij wist of had moeten weten dat [naam persoon A] een (mogelijk) tegenstrijdig belang heeft gehad bij de transacties en stelt dat [naam persoon A] nooit voor de notaris had mogen werken. Nu is de schijn van partijdigheid gewekt en dat had de notaris moeten voorkomen.

3.3. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2. De kamer overweegt als volgt. Vast staat dat [naam persoon A] niet bij de notaris in dienst is en dat ook nooit is geweest. [naam persoon A] is zzp-er en heeft in opdracht van de notaris tegen een vooraf afgesproken tarief per akte het onderhavige project opgezet en de uitponding verzorgd. Ook is [naam persoon A] mededirecteur/-bestuurder van enkele besloten vennootschappen binnen de [naam projectontwikkelaar] en op die wijze een zakelijke relatie van [naam aannemer]. Toch heeft de notaris [naam persoon A] de gelegenheid gegeven om zich te presenteren alsof hij verbonden was aan het notariskantoor. Dat komt naar voren uit de volgende feiten en omstandigheden. [persoon A] maakte in al zijn e-mailcommunicatie gebruik van het e-mailadres [e-mailadres van persoon A, waarin de naam van de notaris voorkomt] en op elk e-mailbericht van [naam notaris] is het logo van het notariskantoor nadrukkelijk aanwezig. De gesprekken tussen klager en [naam aannemer] vonden plaats op het kantoor van [naam persoon A] in hetzelfde pand als waar de notaris kantoor hield. Tijdens deze gesprekken had [naam persoon A] toegang tot de computersystemen van de notaris in die zin dat [naam persoon A] in ieder geval inzage had in het systeem van de notaris om het kadaster te kunnen raadplegen. Ook bracht de klerk van de notaris tijdens die gesprekken op verzoek van [naam persoon A] koffie.

4.3. Klager beroept zich er verder op dat voor hem niet duidelijk was dat [naam persoon A] geen kantoor hield op het notariskantoor. Dat is ook niet onbegrijpelijk; immers, het ging om hetzelfde pand en dat binnen het kantoorpand een scheiding

bestond (de spreekkamer van [naam persoon A] lag op de eerste verdieping lag en de passeerkamer van de notaris bevond zich op de begane grond), hoefde voor klager niet duidelijk te zijn. Klager had ook de indruk gekregen dat [naam persoon A] toegang had tot alle computerbestanden van de notaris. Voor hem is niet duidelijk geweest dat [naam persoon A] maar beperkt toegang had en bijvoorbeeld zijn conceptleveringsaktes maakte met een ander model dan de modellen waarmee de notaris werkte, zoals de notaris ter zitting uiteen heeft gezet.

4.4. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris desgevraagd het navolgende verklaard. Hij was er van op de hoogte dat er onenigheid was tussen klager en [naam aannemer] en dat er veel gesprekken tussen die partijen plaatsvonden onder begeleiding van [naam persoon A]. Hij heeft bij [naam persoon A] nagevraagd of hij zijn positie als louter gesprekspartner duidelijk had gemaakt naar klager en [naam aannemer] en ook of [naam persoon A] had gemeld dat hij een zakenrelatie van [naam aannemer] was. [naam persoon A] heeft dit bevestigend beantwoord. Die situatie voelde voor de notaris op dat moment wel slecht, maar hij heeft het maar zo heeft gelaten omdat sommige dingen nu eenmaal gebeuren, zo heeft hij verklaard. De afspraak was ook dat [naam persoon A] het e-mailadres van zijn kantoor alleen onder voorwaarden mocht gebruiken. Inmiddels is het door [naam persoon A] gebruikte e-mailadres opgeheven, hoe onpraktisch dat ook is. De notaris erkent dat hij het niet helemaal handig heeft aangepakt en dat [naam persoon A] zich niet helemaal aan de afspraken heeft gehouden.

4.5. Het vorenstaande betekent dat klager op goede gronden de indruk heeft kunnen krijgen dat [naam persoon A] verbonden was aan het notariskantoor. De notaris heeft [naam persoon A] de gelegenheid gegeven om zich als zodanig te presenteren en heeft nagelaten erop toe te zien dat [naam persoon A] zich niet presenteerde als verbonden met de notaris. Dat had, gelet op de kernwaarde van onpartijdigheid in het notariaat, wel op zijn weg gelegen.

4.6. Daarbij komt dat de notaris ervan op de hoogte was dat [naam persoon A] zelf, als mededirecteur/-bestuurder van de ondernemingen binnen de [naam projectontwikkelaar], zakelijke belangen heeft in het vastgoed. De kamer is van oordeel dat de notaris had moeten voorkomen dat de indruk kan ontstaan dat een ondernemer met vastgoedconnecties met hem als notaris verbonden is.

4.7. De kamer komt daarom tot de conclusie dat de notaris in deze zaak heeft gehandeld in strijd met de vereiste onpartijdigheid en onafhankelijkheid. De klacht zal daarom gegrond worden verklaard.

4.8. Vanwege de aard en ernst van de geconstateerde tekortkoming, die de kernwaarden van het notariaat betreffen, kan naar het oordeel van de kamer in dit geval niet met een waarschuwing worden volstaan en dient aan de notaris de maatregel van berisping te worden opgelegd. Bij dit oordeel weegt de kamer mee dat hetgeen de notaris verweten wordt zich niet éénmalig heeft voorgedaan, maar gedurende langere tijd, in ieder geval gedurende de maanden van onenigheid tussen klager en [naam aannemer]. Daarbij komt dat de notaris tijdens de mondelinge behandeling niet de indruk heeft gegeven dat hij inziet dat hij tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

4.9. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klager te vergoeden.

4.10. Nu de kamer de klacht tegen de notaris gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2020, nr. 67893), veroordelen in de kosten van klager, forfaitair vastgesteld op € 50,00.

4.11. De kamer bepaalt dat de notaris voornoemde bedragen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager moet betalen. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notaris door te geven.

4.12. Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67893), te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,00 (wegingsfactor 1). De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van € 50,00 griffierecht en € 50,00 aan andere kosten, op de wijze en binnen de termijn als onder 4.11. bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 2.000,00 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als onder 4.12. bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. M.L. Braaksma, mr. H.R. Grievink, leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 26 juni 2024.

De secretaris

De voorzitter

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.