

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/367795 KL RK 20-33

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/367795 / KL RK 20-33

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager],
wonende te [woonplaats klager],
klager,
gemachtigde: [naam gemachtigde], wonende te [woonplaats gemachtigde],

tegen

[naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris].

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 5 maart 2020, ingekomen via de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie op 13 maart 2020;
- het verweer van de notaris van 9 april 2020;
- de repliek van klager, met bijlagen, van 19 juni 2020.

1.2. Vanwege de door het kabinet getroffen maatregelen wegens de uitbraak van covid-19 is er geen mondelinge behandeling geweest. Partijen hebben ingestemd met een schriftelijke behandeling van de klacht.

2. De feiten

2.1. Op 1 november 2019 heeft mevrouw [naam verkoopster] (hierna: verkoopster) de woning aan de [straat], [postcode] [plaats] (hierna: de woning) verkocht aan klager en zijn partner.

2.2. Klager heeft de notaris opdracht gegeven de levering van de woning te verzorgen.

2.3. Na het sluiten van de koopovereenkomst is tussen verkoopster en klager een geschil ontstaan over (het herstel van de) schade aan de parketvloer in de hal van de woning. Om het geschil op te lossen heeft klager aan verkoopster voorgesteld om een bedrag van € 2.000,- in depot te stellen bij de notaris, ter zekerheid dat de reparatie aan de vloer door verkoopster wordt uitgevoerd. Verkoopster ging hier niet mee akkoord.

2.4. Op 5 februari 2020 heeft de notaris een concept van de akte van levering verstuurd.

2.5. Omdat klager en verkoopster er onderling niet uitkwamen, heeft klager op 22 februari 2020 aan de notaris een brief gestuurd. Klager verzocht de notaris om bemiddelend op te treden. In dezelfde brief schreef klager dat lid a van de koop- en leveringsbepalingen in de conceptleveringsakte aangepast diende te worden. In die bepaling stond: *“De koper heeft het verkochte vóór de levering kunnen inspecteren en aanvaardt het in de huidige staat. Dit is volgens partijen dezelfde staat als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.”*

2.6. Op 24 februari 2020 heeft de notaris per e-mail op de brief van klager gereageerd. De notaris schreef:

“M.b.t. uw brief d.d. 22 februari moet ik u mededelen dat ik u niet specifiek kan adviseren, omdat ik anders door wederpartij kan worden aangesproken op partijdigheid.

In het algemeen kunt u:

- 1. De levering door laten gaan zonder verdere maatregelen*
- 2. De levering door laten met een lagere koopsom of geld in depot als zekerheid voor de herstel van de vloer binnen een bepaalde termijn (dit moet allemaal in overleg met verkoper)*
- 3. De levering niet door laten. Dan kan de verkoper 10% op u verhalen indien nadien mocht blijken dat uw klacht niet terecht was.”*

2.7. Dezelfde dag verzocht klager de notaris nogmaals om als ‘onpartijdig notaris’ te bemiddelen door herstel van de vloer voor transport zeker te stellen óf (de makelaar van) verkoopster te overtuigen van de redelijkheid van een depot. De notaris reageerde eveneens dezelfde dag met de mededeling dat hij niets kon toevoegen aan zijn e-mail van eerder die dag.

2.8. Op 27 februari 2020 heeft het transport van de woning plaatsgevonden op het kantoor van de notaris. Tijdens de bespreking voorafgaand aan het passeren is lid a van de koop- en leveringsvoorwaarden in de leveringsakte gewijzigd in:

“De koper heeft het verkochte vóór de levering kunnen inspecteren en aanvaardt het in de huidige staat. Dit is volgens partijen dezelfde staat als ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst met dien verstande dat de houten vloer plaatselijk een bolling vertoont die ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet aanwezig was. Koper gaat desalniettemin toch akkoord met deze huidige staat van de vloer, en zal de verkoper hier verder niet op aanspreken. Onder de verantwoordelijkheid van de verkoper is bij haar verzekeraar een verzoek tot herstel gedaan. De verkoper is niet aansprakelijk of deze verzekeraar wel of niet of gedeeltelijk de vloer laat herstellen of gelden uitkeert. Wordt er geld uitgekeerd dan komt dat toe aan de koper.”

Daarna is de akte van levering gepasseerd.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- 1) De notaris is duidelijk nalatig in zijn zorgplicht terwijl hij specifiek en uitvoerig op de hoogte werd gebracht van de gerezen problematiek. De (voor het eerst) kopers konden meer van hem verwachten en zijn in hun vertrouwen in het notariaat geschaad nadat ze de notaris expliciet om hulp hadden gevraagd.
- 2) De notaris heeft een gewijzigde transportakte slechts naar één van de betrokken partijen doorgestuurd en de andere partij daar pas bij het passeren van de akte mee geconfronteerd. Koper is dus niet in de gelegenheid gesteld de pas dan ter tafel komende akte te controleren. Dat is op zijn minst onzorgvuldig.
- 3) De notaris wordt geruime tijd voor het passeren van de akte schriftelijk gewezen op een onjuistheid in de akte maar blijkt daar, bij beoogd transport, niets mee te hebben (willen) doen of gedaan. Partijen worden daardoor onnodig in een conflictueuze situatie gebracht en dat is de notaris verwijtbaar.
- 4) De notaris doet, vlak voor het passeren van de akte, een wijzigingsvoorstel waarvan hij zelf stelt dat dit in het voordeel van één van de partijen is. Dat is, gelet op zijn rol in het maatschappelijk verkeer, een ongepast voorstel- en aanpassing van- de akte.
- 5) De vennootschap [naam notariskantoor] presenteert zich als ‘notaris’. Als dit onjuist is, dient dit in alle publieksuitingen te worden aangepast.
- 6) Het kantoor van de notaris presenteert zich middels een kreet welke zou moeten suggereren dat zij ‘de goedkoopste’ zijn. Niet alleen zijn zij dat niet, maar is het een reclame-uiting welke (door zijn verwarrende inhoud) niet past bij de beroepsgroep en diens rol in het maatschappelijk verkeer. De notaris heeft in het verleden aangegeven nogal precies te willen zijn over uitingen van collega’s naar potentiële klanten toe, dan zou hij zich nu voor zichzelf ook die regels moeten opleggen.

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

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. Op grond van artikel 99 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) kunnen klachten door een ieder met enig redelijk belang bij de kamer worden ingediend. De notaris stelt dat klager de vader van de kopende partij is en niet als belanghebbende in onderhavige zaak kan worden aangemerkt. Klager is echter de kopende partij en hij heeft zijn vader aangesteld als gemachtigde. Omdat klager partij was bij de akte kan hij worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 99 lid 1 Wna. Klager kan daarom worden ontvangen in zijn klacht.

Inhoudelijke beoordeling

4.2. Ingevolge artikel 93 lid 1 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 behoeve 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.

Klachtonderdeel 1

4.3. Anders dan klager stelt heeft de notaris niet klachtwaardig gehandeld met zijn reactie op het verzoek van klager om bemiddelend op te treden tussen hem en verkoopster. Het betrof een conflict tussen de partijen van de koopakte en de notaris stond hier buiten. Vanwege zijn onpartijdige, lijdelijke rol lag het niet op zijn weg om verkoopster te overtuigen van het door klager gewenste depot. De notaris heeft klager op correcte wijze gewezen op de opties die hij had ten aanzien van de geplande levering. Dat het geschil tussen klager en verkoopster vervolgens verder is geëscaleerd, althans voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte niet was opgelost, kan de notaris niet worden verweten.

Klachtonderdeel 2

4.4. De notaris heeft onbetwist gesteld dat de wijziging alleen het nieuwe adres van verkoopster betrof. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris niet onzorgvuldig gehandeld door de gewijzigde conceptakte enkel aan verkoopster te sturen. Klager is hierdoor niet in zijn belangen geschaad.

Klachtonderdeel 3

4.5. Klager stelde in zijn brief van 22 februari 2020 dat een bepaling in de leveringsakte diende te worden aangepast als gevolg van het gestelde gebrek aan de vloer in de woning. De kamer heeft begrip voor de keuze van de notaris om te wachten met het aanpassen van de akte totdat beide partijen zich hierover hadden kunnen uitlaten. De aanpassing diende immers niet alleen door klager maar ook door verkoopster te worden goedgekeurd.

Klachtonderdeel 4

4.6. Partijen hebben een verschillende lezing hoe de bespreking voorafgaand aan het passeren is verlopen, zodat de kamer zich daarover geen oordeel kan vormen. Vast staat in ieder geval dat klager door het ondertekenen van de akte akkoord is gegaan

met de tekst van de leveringsakte zoals die met instemming van alle partijen is vastgesteld. Van klachtwaardig handelen van de notaris is de kamer niet gebleken.

Klachtonderdeel 5

4.7. Onbetwist heeft de notaris gesteld dat hij zelf de naam van zijn besloten vennootschap alleen in zijn algemene voorwaarden vermeldt. Van klachtwaardig handelen is dan ook geen sprake.

Klachtonderdeel 6

4.8. Naar het oordeel van de kamer heeft klager onvoldoende onderbouwd waarom de door hem gehekeld reclame-uiting schadelijk zou zijn voor de beroepsgroep en de rol van de notaris in het maatschappelijk verkeer. Bij gebrek aan feitelijke grondslag is dit klachtonderdeel ongegrond.

4.9. Gelet op voorgaande overwegingen dient de klacht op alle onderdelen ongegrond te worden verklaard.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin en mr. J.G.T.M. Castrop, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, in het openbaar uitgesproken op 8 september 2020.

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.

