

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 8/2006

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 21 december 2006 in de zaak van:

KvT 8/2006

[klager],
wonende te [woonplaats],
klager,
in persoon,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
verweerder,
gemachtigde: prof. mr W.R. Meijer.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klager en de notaris.

Klager heeft zich bij brief, ingekomen op 18 juli 2006, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de notaris. De notaris heeft bij brief, ingekomen op 21 augustus 2006, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klager. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. Bij brief, ingekomen op 17 oktober 2006, heeft klager nader stukken overgelegd. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 26 oktober 2006. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1. In de nalatenschap van [erflaatster] bevonden zich vier percelen verpachte landbouwgrond. De erfgenamen besloten deze percelen te vervreemden. De opdracht tot bemiddeling werd gegeven aan Van Alten & Van Hoeve, Agrarische Makelaardij (verder:

de makelaardij) te Terneuzen. De schriftelijke opdracht dateert van 18 februari 2005. Aanbieding vond allereerst aan de pachters plaats, ingevolge het hen toekomende voorkeursrecht, door de makelaardij bij brief van 25 mei 2005. Drie van de vier betrokken pachters wilden van dit voorkeursrecht gebruik maken, één pachter, [naam pachter], was volgens zijn verklaring niet in staat de door hem gepachte grond in eigendom te verwerven. Namens de erfgenamen werd aan de makelaardij opdracht gegeven dit perceel (verder: het perceel) te verkopen.

2.2. De heer J.H. Bromelow heeft als vertegenwoordiger van de erfgenamen op 23 september 2005 contact opgenomen met de notaris om de koopovereenkomsten met en leveringsakten aan de pachters voor te bereiden.

2.3. Bij de overgelegde stukken bevinden zich twee versies van een koopovereenkomst met betrekking tot het perceel, waarbij de erven dit perceel verkopen aan dochter en zoon van klager. De koopovereenkomst zijn alleen namens de kopers getekend. Beide overeenkomsten zijn gedateerd 2 november 2005, waarbij bij een van de overeenkomsten vóór het woord november een (aantal) letter(s) is(zijn) doorgehaald.

2.4. De echtgenote van de notaris had belangstelling voor de verwerving van het perceel. De notaris heeft dit in november 2005 in een gesprek dat hij met Bromelow op kantoor voerde aan hem meegedeeld.

2.5. Op 12 februari 2006, de avond voordat de akte waarbij het perceel aan [echtgenote notaris] werd geleverd, zou worden gepasseerd, heeft klager telefonisch contact opgenomen met de notaris en diens echtgenote en meegedeeld dat hij het perceel had gekocht.

2.6. De erfgenamen en de echtgenote van de notaris hebben op 13 februari 2006 besloten om de transactie niet door te laten gaan. De overige drie percelen zijn bij akten opgemaakt door en verleden voor de notaris op 13 februari 2006 aan de betrokken pachters geleverd.

2.7. Bij brief van 16 februari 2006 aan de makelaardij heeft Bromelow onder meer het volgende meegedeeld:

“Eind december 2005 melde u mij telefonisch dat de zoon van klager gegadigde was. Daar ik kort tevoren had vernomen dat de echtgenote van de notaris ook belangstelling had, heb ik u gevraagd daarover contact op te nemen met de notaris. Dat hebt u niet gedaan! Met alle ellendige gevolgen vandien: twee aspirant kopers die van elkaar niet afwisten. Wat eerst bleek op 13 02 2006 toen wij bij de notaris de koopakten zouden tekenen. Ter vermijding van onaangename gevolgen heb ik besloten het perceel nu niet te verkopen. Voorlopig blijft het in bezit van de erven”

2.8. Bij brief van 9 juni 2006 aan klager heeft de heer H. van Hoeve, van de makelaardij, onder meer het volgende meegedeeld:

“Op 28 september 2005 heb ik met u gesproken en heeft u aangegeven het perceel grond te willen aankopen dat verpacht was aan [naam pachter] en in eigendom was van dhr Bromelow, die u op 27 september 2005 had ontmoet in hotel De Gentse Poort te Biervliet.

Op 29 september 2005 bent u bij mij op kantoor geweest en heeft u aangegeven het perceel te willen kopen voor € 12.000,= k.k./ ha. Nogmaals is u uitdrukkelijk aangegeven dat de grond was verpacht en dat er snel moest worden gepasseerd.

U heeft aangegeven de grond nader te willen onderzoeken op in technische zin landbouwkundige kwaliteit. Ik heb 29 september 2005 zowel dhr Bromelow als de pachter geïnformeerd en tevens aan de pachter gevraagd of hij aan u toestemming wilde verlenen om de gronden te mogen betreden. Pachter stemde hiermee in en dhr Bromelow was tevreden dat er nu een snelle verkoop in het vooruitzicht was. Vraag van dhr Bromelow was wel of alle aktes van levering gelijktijdig bij de notaris konden passeren zodat hij slechts een maal naar Terneuzen voor de ondertekening moest komen. U heeft hiermee ingestemd.

Op 2 november 2005 heeft u mij meegedeeld dat de koop kon doorgaan daar na uw beoordeling van de gronden op kwaliteit, deze goed bleek te zijn. Opmerkelijk was dat toen ik dhr Bromelow belde om hem te informeren hij stelde dat hij diezelfde dag een brief van de notaris had ontvangen, daar feitelijk de pachter nog wenste aan te kopen. Overigens stelde hij dat ik de zaak maar met de notaris moest regelen. Ik heb dhr Bromelow er toen op attent gemaakt dat u de eerste koper was en dat er niet aan een ander kon worden verkocht. De notaris heb ik dit tevens meegedeeld.

Zoals ik u heb laten zien heb ik een exclusieve verkoopopdracht van dhr Bromelow en had ik u op 29 september 2005 bij dhr Bromelow aangemeld als de koper van het perceel grond. Dhr Bromelow had mij op 28 september 2006 meegedeeld dat zijn verkoopprijs € 12.000,= / ha was.”

2.9. Bij faxbericht van 26 juni 2006 aan mr A.J.J. Maat, raadsman van klager, heeft Van Hoeve het volgende meegedeeld:

“29 september 2005 is [klager] akkoord gegaan met de vraagprijs voor de gronden van € 12.000,-- k.k./ha.

[Klager] heeft wel als ontbindende voorwaarde gesteld dat de grond de vereiste landbouwkundige kwaliteiten moest hebben en hij de gronden wilde beoordelen op grondkwaliteit m.b.t. verdroging/onderdroging.

Deze voorwaarde is door dhr Bromelow geaccepteerd toen ik hem 29 september 2005 belde om hem te informeren. Hij was verheugd te constateren dat de grond zo snel was verkocht en heeft ingestemd met de ontbindende voorwaarde.”

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1.1. Klager stelt dat de notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Hij verwijt de notaris onzorgvuldig optreden bij het voorbereiden van een leveringsakte en stelt dat de notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 17 lid 3 van de Wet op het notarisambt. De notaris heeft hierdoor misbruik gemaakt van zijn ambt.

Ter onderbouwing van zijn stelling voert klager het volgende aan:

Klager stelt dat hij c.q. zijn kinderen de eerste koper(s) was c.q. waren van het perceel. De notaris was daarvan op de hoogte. Desondanks heeft hij meegewerkt aan de verkoop van het perceel aan een ander, te weten zijn echtgenote. De notaris had deze medewerking moeten weigeren. De notaris heeft daarnaast in strijd gehandeld met de voor hem geldende regels door een akte te passeren waarbij zijn echtgenote partij is.

3.1.2. In reactie op het verweer van de notaris stelt klager als volgt:

Klager meent wel ontvankelijk te zijn in zijn klacht. Hij heeft het perceel gekocht ten behoeve van zijn kinderen, althans heeft de bedoeling gehad het perceel te schenken

aan zijn kinderen. Hijzelf, en niet zijn kinderen, is/zijn betrokken geweest bij de onderhandelingen die hebben geleid tot het totstandkomen van de koopovereenkomst. Onder die omstandigheden is klager gerechtigd een klacht in te dienen tegen de notaris. Klager stelt voorts dat de notaris wist dat makelaar Van Hoeve de verkoop van het perceel in handen had. Hij heeft kennelijk geen contact opgenomen met Van Hoeve toen hij door Bromelow benaderd werd. Volgens de verklaringen van Van Hoeve - de brieven van 9 juni en 26 juni 2006 - was Bromelow ermee bekend en akkoord dat klager c.q. zijn kinderen koper waren van het perceel. De koopovereenkomst is reeds op 2 november 2005 getekend. De tweede overeenkomst van april 2006 was slechts om de positie van de pachter te vermelden.

De notaris heeft zelf erkend dat hij een leveringsakte heeft opgesteld waarbij zijn echtgenote koper was. Waarom zou hij een dergelijke akte opstellen, als hij deze niet zou passeren? Alleen omdat Bromelow niet wilde tekenen is de akte niet gepasseerd.

Klager stelt dat wel degelijk sprake is van handel en actieve belegging in registergoederen door de echtgenote van de notaris. Hij verwijst daartoe naar de verklaring van [naam pachter], die door de notaris is overgelegd en waarin is opgenomen "dat notaris ondergetekende er op heeft gewezen dat het toch verstandiger was zelf te kopen, in verband met het verschil in waarde verpachte staat en vrije waarde..."

Klager stelt dat de notaris volledig de hand heeft gehad in de voorgenomen koop door zijn echtgenote. Het feit dat de notaris een perceel bouwland in portefeuille had dat tegen de waarde in verpachte staat gekocht kon worden, de zinsnede in het verweerschrift van de notaris die luidt "intussen had de echtgenote van de notaris, belangstelling voor de verwerving van de verpachte grond getoond.." in samenhang met de reeds bestaande kennis van de notaris omtrent dat perceel en met de hiervoor geciteerde verklaring van [naam pachter], kunnen niet tot een andere conclusie leiden, aldus klager.

Klager betwist voorts dat de notaris geen speciale positie heeft ingenomen. Hij was de spil in de transacties met betrekking tot de vier percelen. Hij had vernomen - al dan niet juist - dat de verkoop van het vierde perceel niet vlotte en dat het perceel in ieder geval in verpachte staat verkocht zou kunnen worden. De stelling van de notaris dat zijn echtgenote zich eerder tot het sluiten van een koopovereenkomst met de erven had uitgesproken dan klager, aangezien klager ongeveer twee maanden nadat de koopovereenkomst met de echtgenote van de notaris tot stand was gekomen belangstelling toonde, is in strijd met de verklaring van Bromelow in diens brief van 16 februari 2006. Klager stelt dat tussen de erven en de echtgenote van de notaris geen koopovereenkomst is gesloten.

3.2. De notaris voert aan dat blijkens de tekst van de schriftelijke koopovereenkomst klagers kinderen de kopers zijn en niet klager zelf. Klagers kinderen hebben echter geen klacht ingediend. Daarmee is klager in zijn klacht niet-ontvankelijk aldus de notaris. Voorzover klager wel ontvankelijk is in zijn klacht voert de notaris het volgende verweer. Aan de makelaardij is op 18 februari 2005 opdracht gegeven tot bemiddeling bij de verkoop van een areaal verpachte gronden. De makelaardij slaagde er niet in een gegadigde te vinden voor het perceel dat was gepacht door de heer [naam pachter, althans van haar werd door de erven niets vernomen dat tot het sluiten van enige koopovereenkomst zou kunnen leiden. De echtgenote van de notaris bleek in november 2005 bereid de grond te kopen. De pachter was daarmee gelukkig en de erfgenamen ook.

Op de avond van 12 februari 2006 werd de echtgenote van de notaris opgebeld door klager die haar uitmaakte voor bedriegster en de notaris betichtte van het maken van misbruik van voorwetenschap. Daarop hebben de erven en de echtgenote van de notaris op 13 februari 2006 besloten niet tot overdracht van het betrokken perceel over

te gaan, waarvan de makelaardij op de hoogte is gesteld. De makelaardij heeft bij brief van 12 april 2006 een ingevulde model-overeenkomst toegezonden, die bij "koper" ondertekend moet worden. Deze ondertekening is door kinderen van klager geschied. Klager heeft dit stuk aan de erven toegezonden.

De notaris stelt dat hij op deze feitelijke gang van zaken op geen enkele wijze invloed heeft uitgeoefend. Hij heeft zeker niet meegewerkt aan schending van rechten van klager en/of zijn kinderen door bij de erven zijn echtgenote naar voren te schuiven als mogelijke koper. Nu de makelaardij slechts als bemiddelaar en niet als vertegenwoordiger van de erven optrad, deze nimmer de indruk hebben gegeven dat de makelaardij bevoegd was namens hen een koopovereenkomst te sluiten en zij evenmin zelf een koopovereenkomst met klager en/of zijn kinderen hebben gesloten is geen koopovereenkomst tussen deze partijen tot stand gekomen. Daaraan kan de opstelling van de tekst van een koopovereenkomst en de ondertekening daarvan door de kinderen van klager maanden na dato niets veranderen.

Ten aanzien van de stellingen van klager voert de notaris nog het volgende aan.

1. Met betrekking tot het litigieuze perceel is een tekst van een leveringsakte opgesteld. Toen de notaris van Bromelow vernam welke complicaties hier waren opgetreden heeft de notaris geen akte aan Bromelow voorgelegd, maar hebben deze en de echtgenote van de notaris besloten om van de voorgenomen transactie af te zien. De notaris zou natuurlijk niet de bedoeling hebben gehad een dergelijke akte te zijnen overstaan te doen passeren. Hij is bekend met artikel 19 van de Wna.

Van "handel en actieve belegging" in registergoederen door de echtgenote van de notaris was in deze evenmin sprake, aldus de notaris. Zijn echtgenote wilde slechts het perceel verwerven en behouden. Bovendien betrof het hier de echtgenote van de notaris en niet de notaris zelf en waren met de transactie geen financiële risico's verbonden. Van "misbruik maken van het ambt" kan de notaris derhalve niet worden beticht.

2. De notaris stelt voorts dat van wetenschap die de notaris als zodanig had van een overigens onbekend feit geen sprake was, aangezien ook de erfgenamen en de pachter en de pachters van de andere percelen wisten wat er gaande was. Van een speciale positie van de notaris, die hem in staat stelde de betrokken transactie te sluiten is derhalve geen sprake geweest. Evenmin kan hier van voorwetenschap worden gesproken, daar de echtgenote van de notaris zich eerder tot het sluiten van een koopovereenkomst met de erven had uitgesproken dan klager, die ongeveer twee maanden nadat de koopovereenkomst met de echtgenote van de notaris tot stand gekomen was belangstelling toonde.

De notaris heeft geen misbruik gemaakt van de wetenschap die hij had door de mededelingen die hem waren gedaan door Bromelow. Hij en zijn echtgenote hebben getracht een voor alle partijen werkbare oplossing te vinden, nu verkoop van het betrokken perceel aan de pachter onmogelijk bleek en de makelaardij er niet in slaagde een gedagigde naar voren te brengen.

Met betrekking tot de door klager in het geding gebrachte brief van de makelaardij van 9 juni 2006 betwist de notaris uitdrukkelijk dat hem op 2 november 2005 of eerder of later de mededeling is gedaan dat klager de eerste koper was en dat er niet aan een ander verkocht kon worden. Dat er iets aan de hand was werd de notaris pas duidelijk op de avond van 12 februari 2006.

4. De beoordeling

4.1. Strikt genomen heeft klager alleen bemiddeld bij het totstandkomen van de koopovereenkomst, althans voorzover ervan uit kan worden gegaan dat deze overeenkomst tot stand is gekomen. Partijen verschillen hierover van mening, maar beantwoording van deze vraag is in het kader van onderhavige zaak niet aan de orde. Niet klager maar zijn kinderen zijn partij bij deze litigieuze koopovereenkomst. De Kamer is echter van oordeel dat, gelet op de omstandigheden van het geval, het begrip belang zodanig ruim dient te worden uitgelegd, dat klager voor zichzelf, maar ook als gemachtigde van zijn kinderen, ontvankelijk is in zijn klacht.

4.2. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.3. Uit hetgeen door partijen naar voren is gebracht, is het volgende komen vast te staan. Er bestaat onduidelijkheid over (de datum van) het sluiten van een koopovereenkomst tussen Bromelow en klager, althans zijn kinderen. De notaris heeft in een gesprek met Bromelow op kantoor, toen deze laatste te kennen gaf dat de verkoop van het vierde perceel niet wilde vlotten, meegedeeld dat zijn echtgenote geïnteresseerd was in de aankoop van het betreffende perceel. Bromelow heeft via de notaris rechtstreeks zaken gedaan met de echtgenote van de notaris, terwijl de notaris de makelaar van Bromelow, de verkopende partij, niet heeft geïnformeerd.

De notaris heeft voorts de akte van levering met betrekking tot het betreffende perceel opgesteld.

Uitgaande van het bovenstaande overweegt de Kamer dat de notaris er beter aan had gedaan zich terug te trekken op het moment dat het zakelijke gesprek dat hij met Bromelow voerde omsloeg in een privégesprek, toen hij meedeelde dat zijn echtgenote geïnteresseerd was in het betreffende perceel. Het had op de weg van de notaris gelegen om een collega in te schakelen, die in overleg met verkoper en koper, de echtgenote van de notaris, de zaak had afgewikkeld. Nu de notaris zich niet heeft teruggetrokken van de zaak, had het op zijn minst op zijn weg gelegen om de makelaar te informeren. Dit geldt te meer nu de kopende partij zijn echtgenote betrof.

Uit het voorgaande volgt dat de klacht van klager in zoverre gegrond is. De Kamer acht de ernst van het dienaangaande aan de notaris te maken verwijt echter niet zodanig dat die enige straf of maatregel rechtvaardigt.

4.4. Met betrekking tot hetgeen overigens door klager is gesteld overweegt de Kamer als volgt.

Het enkele feit dat de echtgenote van de notaris grond heeft aangekocht, althans heeft willen aankopen voor haar boerderij, zoals door de notaris is aangevoerd, maakt niet dat de notaris daardoor heeft gehandeld in strijd met artikel 17 lid 3 van de Wet op het notarisambt. Voorzover de aankoop van grond door een echtgenote van een notaris al gelijk moet worden gesteld met aankoop van grond door de notaris zelf, geldt dat de notaris gemotiveerd heeft gesteld dat zijn echtgenote het perceel slechts wilde verwerven en behouden. In het algemeen geldt dat een notaris zowel voor zakelijke als privédoeleinden de mogelijkheid moet hebben om onroerend goed te bezitten. De klacht is op dit punt dan ook ongegrond.

4.5. Ten aanzien van het opstellen en passeren van de leveringsakte met betrekking tot het perceel door de notaris overweegt de Kamer dat de notaris gemotiveerd heeft

weersproken dat het de bedoeling is geweest dat de betreffende akte ten overstaan van hem zou worden gepasseerd. Gelet op het verweer van de notaris is derhalve niet komen vast te staan dat de notaris aan Bromelow een akte ter tekening heeft voorgelegd, waarvan het de bedoeling was dat deze door de notaris zelf zou worden verleden. Dat de notaris zelf het concept van de akte heeft opgesteld, is niet in strijd met de wet. Uit het voorgaande volgt dat dit onderdeel van de klacht eveneens ongegrond is.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht gegrond, voorzover het betreft het niet informeren van de makelaar van de verkopende partij, zonder dat zij de notaris daarbij een straf of maatregel oplegt;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs A.L.R. Melens, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 21 december 2006.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.