

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 12/2005

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 16 augustus 2005 ingekomen klacht van [naam], wonende te [plaatsnaam], tegen notaris mr. [naam], gevestigd te [plaatsnaam].

1. Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, wat blijkt uit hun brieven van 6 en 22 september 2005 en 20 oktober 2005, heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden op 16 november 2005, bij welke gelegenheid zijn verschenen klager en de notaris, beiden in persoon.

2. De strekking van de klacht en het standpunt van klager.

Klager verwijt de notaris dat hij ter zake van een door klager verworven onroerende zaak en de daarvoor benodigde hypothecaire financiering onvoldoende de regie heeft gevoerd, waardoor de hypotheekstukken niet tijdig voor de uiterlijk overeengekomen transportdatum waren ontvangen en tengevolge waarvan dat transport op dat tijdstip geen doorgang kon vinden.

Klager heeft hierdoor schade geleden, bestaande uit het verbeurd zijn van een contractuele boete en rente, waarvoor hij de notaris aansprakelijk houdt.

Klager stelt zich op het standpunt dat het op de weg van een notaris ligt toe te zien op een tijdige toezending door de bank van de hypotheekstukken en tijdige storting van de koopsom en de nodige actie te ondernemen teneinde dit te bewerkstelligen.

Daarnaast verwijt klager dat de notaris zijn op deze kwestie betrekking hebbende brieven van 3 april en 5 juli 2005 onbeantwoord heeft gelaten.

De notaris heeft met dit alles in de opvatting van klager jegens hem onzorgvuldig en strijd met het notarisambt gehandeld en acht de notaris aansprakelijk voor de door hem geleden schade.

3. De feiten.

Op grond van de klachtstukken en van hetgeen ter gelegenheid van de mondelinge behandeling naar voren is gekomen, moet worden uitgegaan van de volgende aan de klacht ten grondslag liggende feiten.

- Op 28 december 2004 is ter voorbereiding van de daarmee gemoeide akten van levering en hypotheekrechtverstrekking aan het kantoor van de notaris toegezonden de koopakte van het pand [straatnaam] te [plaatsnaam].

- In bedoelde koopovereenkomst had klager als koper van die onroerende zaak zich op verbeurte van een contractuele boete en rente verbonden aan een uiterlijke transportdatum, te weten 8 maart 2005.

- De ontvangst van de koopovereenkomst is bij brief van 30 december 2004 aan de verkoper, klager en de betrokken makelaar bevestigd, waarin tevens werd verzocht om de verplichte legitimatie en om de nog ontbrekende gegevens.

- Tijdens een op 3 januari 2005 met klager en een kantoormedewerker van de notaris plaatsgehad hebbend gesprek is als voorlopige datum voor het passeren van de akten 28 februari 2005 vastgelegd.

- Klager heeft op 3 februari 2005 via een e-mailbericht aan het kantoor van de notaris aandacht gevraagd voor de tijdige aanlevering van de hypotheekstukken.

- Klager heeft vervolgens op of rond 20 februari 2005 bij een medewerker van het notariskantoor telefonisch navraag gedaan of de hypotheekstukken reeds waren ontvangen, hetgeen niet het geval bleek te zijn.

- Op 21 februari is door of vanwege de notaris aan de betrokken partijen de conceptakte van levering toegezonden en is voorts, vanwege het uitblijven van de hypotheekstukken, door een medewerkster van de notaris met de geldverstrekker, in casu de Postbank, contact opgenomen, waarbij bleek dat het betreffende dossier van de bank niet compleet was, omdat de gezondheidsverklaring van klager ten behoeve van de mede te verbinden levensverzekering nog ontbrak.

- Dit laatste is door of namens de notaris aan klager gemeld, waarbij deze de naam van zijn betreffende tussenpersoon heeft opgegeven. Een medewerkster van de notaris heeft herhaaldelijk getracht met die tussenpersoon contact op te nemen, maar deze bleek niet bereikbaar en reageerde evenmin op de ingesproken voicemail.

- Klager heeft regelmatig bij de notaris geïnformeerd naar de stand van zaken, ook naar de uiterste datum waarop de hypotheekstukken binnen zouden moeten zijn, doch er waren geen nieuwe ontwikkelingen en de hypotheekstukken bleven uit.

- Door of vanwege de notaris is via intensief e-mail- en faxverkeer getracht de hypotheekbescheiden zo spoedig mogelijk te verkrijgen, aangezien de verkoper van het pand, zich daarbij beroepend op zijn rechten uit de koopovereenkomst, nakoming eisten met verrekening van de contractuele boete vanaf 8 maart 2005.

- De hypotheekstukken, waaronder de hypotheekofferte, gedateerd 17 maart 2005, zijn door de bank op 18 maart 2005 aan het kantoor van de notaris verzonden, waarna de leverings- en de hypotheekakte op 22 maart 2005 door de notaris zijn gepasseerd.

- Klager heeft daartoe aan de verkopende partij wegens niet tijdige nakoming de contractuele boete ad € 6.250,-- en een bedrag van € 434,-- aan rente dienen te voldoen en heeft daarvoor de bank aangesproken wegens nalatigheid.

- Bij brief van 3 april 2005 heeft klager zich over de kwestie bij de notaris beklaagd en de notaris, voor zover zijn aansprakelijkstelling van de bank niet succesvol mocht blijken, de notaris aansprakelijk gesteld.
- De bank heeft de aansprakelijkstelling van klager van de hand gewezen en klager heeft bij brief van 5 juli 2005 de notaris hiervan mededeling gedaan en daarbij zijn brief van 3 april 2005 in herinnering gebracht.
- De notaris heeft op de brieven van klager niet gereageerd.

4. Het standpunt van de notaris.

Onder verwijzing naar de hiervoor onder 2.1 tot en met 2.11 vermelde feiten, voert de notaris aan dat hij vanwege het ontbreken van de benodigde hypotheekstukken niet

eerder dan op 22 maart 2005 tot het passeren van de akten heeft kunnen overgaan. Deze hypotheekstukken waren immers eerst op 18 maart 2005 door hem van de bank ontvangen, terwijl de overboeking van de (hypotheek)gelden eerst op 22 maart 2005 heeft plaatsgevonden.

De notaris betoogt verder dat de bank bekend was met de voorgenomen passeerdatum en dat uitsluitend haar cliënt en zijn tussenpersoon verantwoordelijk zijn voor de completering van de stukken, benodigd voor het verkrijgen van de noodzakelijke hypothe-caire financiering.

Het enige wat op de weg van een notaris ligt is het signaleren van een eventueel gebrek en er bij zijn cliënt en zijn tussenpersoon er op aandringen dit op te lossen, aldus de notaris.

De notaris meent dat hij in de concrete situatie hieraan in voldoende mate heeft voldaan, zodat hem geen verwijt kan treffen van het desondanks niet tijdig toezenden van de hypotheekstukken en hij niet aansprakelijk kan worden gehouden voor de door klager tengevolge daarvan geleden schade.

Ten aanzien van het onbeantwoord laten van klagers brieven voert de notaris aan dat zijn kantoor op dit punt niet geheel correct naar klager toe is opgetreden; de notaris biedt daarvoor aan klager zijn excuses aan.

5. De beoordeling en de gronden daarvoor.

Met betrekking tot de voorliggende klacht staat ter beantwoording de vraag in hoeverre de taak en de verantwoordelijkheid van de notaris zich uitstrekt met betrekking tot een tijdige ontvangst van hypotheekstukken, benodigd voor de hypothe-caire financiering ten behoeve van de levering van een onroerende zaak, dit met het oog op het passeren van de leveringsakte (uiterlijk) op het daarvoor contractueel vastgestelde tijdstip.

Daarbij moet worden voorop gesteld dat daarbij –anders dan klager kennelijk veronderstelt- niet ter beoordeling kan staan een uit die verantwoordelijkheid mogelijk voortvloeiende civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris voor de door klager geleden schade ten gevolge van een latere levering van de onroerende zaak als contractueel

was overeengekomen. De kamer komt immers als tuchtrechtelijk rechtsprekend orgaan daartoe niet de bevoegdheid toe, omdat deze is voorbehouden aan de civiele rechter.

Voor de beantwoording van voormelde vraag is het volgende van belang.

Door de notaris is onweersproken aangevoerd dat hij op 21 februari 2005, derhalve ongeveer een week vóór de afgesproken transportdatum in verband met het nog ontbreken van de vereiste hypotheekstukken contact heeft doen opnemen met de betreffende hypotheekbank, waarbij bleek dat die bank nog in afwachting was van een gezondheidsverklaring van klager in verband met de mede te verbinden levensverzekering.

Verder is onweersproken gebleven dat door of vanwege de notaris klager hiervan op de hoogte is gesteld en dat ook diverse malen is gepoogd hierover contact op te nemen met diens tussenpersoon, terwijl er verder via e-mail- en faxverkeer is getracht om de hypotheekstukken alsnog tijdig te verkrijgen.

Weliswaar dient de notaris er op toe te zien dat de voor de hypothecaire financiering en de daarmee verband houdende te passeren hypotheekakte vereiste stukken tijdig vóór de levering van de betreffende onroerende zaak zijn ontvangen, doch, anders dan klager meent, gaat de daarop betrekking hebbende taak van de notaris niet verder dan het tijdig signaleren van mogelijke tekortkomingen en/of gebreken die aan die tijdige ontvangst in de weg staan.

Nog afgezien dat de notaris het ook veelal niet in zijn macht heeft die tekortkomingen of gebreken op te heffen en evenmin een tijdige ontvangst van de hypotheekstukken af te dwingen, blijft het naar het oordeel van de kamer tot de verantwoordelijkheid van degene die ten behoeve van de koop van een onroerende zaak een hypothecaire financiering wenst, er voor te zorgen dat de bank beschikt over de daarvoor vereiste stukken en, voor zover de bank daarover reeds mocht beschikken, dat door de bank de voor het vestigen van het hypotheekrecht noodzakelijke stukken tijdig aan de notaris worden toegezonden.

In dat licht gezien heeft de notaris datgene gedaan wat van hem verwacht mocht worden, namelijk het signaleren zowel naar klager toe, als naar de betreffende bank, dat hij niet kon beschikken over de voor de levering benodigde hypotheekstukken en er vervolgens op aandringen dat deze stukken alsnog tijdig aan hem zouden worden toegezonden.

Het daarvoor door de notaris gekozen tijdstip van circa een week voor de overeengekomen transportdatum moet als voldoende tijdig worden aangemerkt en is ook niet ongebruikelijk. Aannemelijk is immers dat, naar door de notaris is aangevoerd, eerder contact met banken over de tijdige verstrekking van de hypotheekstukken in verband met de daaraan door de bank gestelde prioriteit, geen zin heeft.

De klacht is dan ook op dit onderdeel ongegrond.

Daarentegen treft klagers nog aan de notaris gemaakte verwijt van het onbeantwoord laten van zijn brieven van 3 april en 5 juli 2005 doel. De notaris heeft dit immers erkend. Op zich genomen is deze nalatigheid laakbaar, doch deze draagt naar het oordeel van de kamer, daarbij in aanmerking nemend de door de notaris daarvoor reeds gemaakte

excuses, niet een zodanig substantieel zwaarwegend karakter, dat daaraan tuchtrechtelijke gevolgen moeten worden verbonden.

6. De beslissing.

De kamer van toezicht

verklaart de klacht, voor zover betrekking hebbend op het verwijt van klager van het onbeantwoord laten van zijn als hiervoor vermelde brieven, gegrond;

bepaalt dat ten aanzien daarvan het opleggen een tuchtrechtelijke maatregel achterwege zal worden gelaten;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 23 november 2005 door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, H. Quispel, Th.G.M. de Kort en Th.H.M. Fikkers, allen leden, in tegenwoordigheid A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, t.a.v. kamer 17A)