

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 06-40

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

Beslissing d.d. 1 augustus 2007 inzake de klacht onder nummer **06-40** van:

1. [...],
hierna ook te noemen: klager 1,
2. [...],
hierna ook te noemen: klaagster 2,
3. [...],
hierna ook te noemen: klager 3,
allen hierna ook te noemen: klagers,

tegen

1. [...],
notaris te [...],
hierna ook te noemen: de notaris,
2. [...],
als kandidaat-notaris werkzaam bij de notaris,
hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 14 november 2006;
- het antwoord, met bijlagen, van de notaris en de kandidaat-notaris;
- de repliek van klagers;
- de dupliek van de notaris en de kandidaat-notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 juni 2007.

Daarbij waren aanwezig:

- klagers,
- de notaris en zijn kandidaat-notaris.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Met het notariskantoor heeft klager 3 afgesproken dat de akten in verband met de door hem en zijn partner beoogde aankoop van de aan de [adres] gelegen woning op maandag 2 oktober 2006 zouden worden gepasseerd. Klagers 1 en 2 zouden zoals daarbij door klager 3 aan de kandidaat-notaris kenbaar gemaakt de aankoop gedeeltematig financieren.

Bij die gelegenheid heeft klager 3 aan de kandidaat-notaris een kopie van een hypothe-caire akte van 19 januari 2006 verstrekt betreffende de aankoop van een appartement door klagers broer eerder in 2006. Deze akte zou zoals toen door klager 3 aan de kandidaat-notaris kenbaar gemaakt voor de kandidaat-notaris als voorbeeld moeten dienen teneinde tot een gelijklopende althans in essentie gelijksoortige akte te komen, nu de situaties van beide broers nagenoeg identiek waren. In beide gevallen lenen de broers van hun ouders [klagers 1 en 2], zijn alleen de broers schuldenaar en niet hun partners. Omdat de appartementen ook op naam van hun partners [zullen] staan, zijn naast de broers ook de respectieve partners hypotheekverstrekkers. Met de opbrengst uit de overlijdensrisicoverzekering, afgesloten op het leven van de betreffende schuldenaar [klager 3], zou aldus klagers de schuld dienen te worden afgelost. Uitsluitend betreffende deze overlijdensverzekering zou een pandrecht op de verzekeringsuitkering gevestigd moeten worden door de begunstigde, de partner van klager 3, ten gunste van de geldverschaffers.

Na een telefoongesprek met de kandidaat-notaris heeft klager 1 bij email van 22 september 2006 de kandidaat-notaris nogmaals gewezen op de voorbeeldakte van 19 januari 2006 en op de strekking daarvan. Na ontvangst van de bij hieropvolgende email verzonden concepten van de kandidaat-notaris, heeft klager 1 bij email van 26 september 2006 de kandidaat-notaris verzocht de nodige veranderingen in deze concepten aan te brengen. Na ontvangst van de herziene concepten van de kandidaat-notaris, heeft klager 3 naar aanleiding hiervan in overleg met de andere klagers bij email van 28 september 2006 een gecorrigeerde geldleningsovereenkomst en tweede hypotheekakte aan de kandidaat-notaris gezonden, zulks met de mededeling dat hij niet tevreden was over het werk van de kandidaat-notaris en dat hij dit onder de aandacht van de notaris zou brengen. Klager 3 heeft de notaris hiervan op dezelfde dag in een afzonderlijke email op de hoogte gebracht.

Op de pogingen van klager 3 om vervolgens op diezelfde dag, 28 september 2006, telefonisch in contact te treden met het notariskantoor, kreeg hij geen gehoor. Ook zijn direct daarna verzonden email bleef onbeantwoord. Na op de volgende dag nogmaals zonder succes telefonisch contact met het notariskantoor te hebben gezocht, is klager 3 persoonlijk langs het notariskantoor gegaan. Op zijn bellen werd echter niet opengedaan. Na tussenkomst van de KNB is klager 1 vanuit Parijs opgebeld door de kandidaat-notaris. Deze op dat moment met de rest van het kantoor op excursie in Parijs in het kader van een personeelsfeest heeft toen klager 1 zijn excuses aangeboden voor de gemaakte fouten en voor het niet informeren van klagers over de afwezigheid van het voltallige personeel vanaf donderdagmiddag 28 september 2006. Ook de notaris, die klager 1 vervolgens op klagers verzoek aan de lijn kreeg, heeft toen zijn excuses aan klager 1 aangeboden. Daarbij heeft de notaris klager 1 de toezegging gedaan, dat hij, tezamen met de kandidaat-notaris, ervoor zou zorgen dat klagers op zondag 1 oktober 2006 alsnog correcte concepten zouden krijgen van de op maandag 2 oktober 2006 te passeren akten.

Op zondag 1 oktober 2006 hebben klagers per email nieuwe varianten van de geldleningsovereenkomst en de hypotheekakte ontvangen. Na overleg met klagers 1 en 2 heeft klager 3 op dezelfde dag deze stukken teruggezonden en deze voorzien van correcties. Later op de dag hebben klagers 1 en 2 zich per email bij de notaris beklagd over de kwaliteit van de op zondag geleverde concepten en hem meegedeeld dat zij pas volmacht zouden geven om hen te vertegenwoordigen bij het passeren, indien zij zo spoedig mogelijk en ruim voor het passeren 100 % correcte stukken van de notaris en niet van de kandidaat-notaris zouden ontvangen.

Op 2 oktober 2006 heeft de notaris de betreffende akten gepasseerd, in aanwezigheid van klager 3 en diens partner.

De klacht en het verweer van de notaris en de kandidaat-notaris

De klacht valt zakelijk en verkort weergegeven uiteen in twee onderdelen.

1. De kandidaat-notaris heeft tot op het allerlaatste moment de verstrekking van de conceptakten op 1 oktober 2006 vóór het passeren daarvan op 2 oktober 2006 geen kans gezien om een en ander correct in de concepten weer te geven, zulks ondanks dat hij van het begin af aan het hem door klager 3 verstrekte voorbeeld in handen heeft gehad en ondanks dat klagers hem vervolgens meermalen de door hen gewenste correcties hebben aangereikt.

De fouten strekten zich bij herhaling uit van incorrecte weergaven van personalia en data tot essentiële fouten zoals het niet correct weergeven in de akten van de hoedanigheid van de verschillende partijen. Tijdsaanduidingen werden bijvoorbeeld niet in schrijffletters uitgedrukt en meermalen werd nagelaten klager 3 in tegenstelling tot zijn partner als "schuldenaar" aan te duiden, naast zijn hoedanigheid evenals zijn partner van hypotheekverstrekker.

2. De notaris had ervoor moeten zorgen dat hij of een door hem aangewezen waarnemer bereikbaar voor klagers was, toen zijn ingrijpen noodzakelijk was. Hij is vervolgens zijn toezegging niet nagekomen om klagers alsnog correcte concepten te verstrekken. In zoverre is hij tekortgeschoten in zijn toezicht op de kandidaat-notaris. Bij het passeren op 2 oktober 2006 van de akten heeft hij bovendien gezien de voor geschiedenis onnodige druk op klager 3 en diens partner uitgeoefend om het doornemen van de als definitief bedoelde akten achterwege te laten, omdat de verkopende partij zat te wachten.

De notaris en de kandidaat-notaris hebben gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna voor zover nodig zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht

De door klagers gestelde en blijkens overgelegde kopieën gemaakte fouten zijn door de kandidaat-notaris en de notaris erkend.

De kandidaat-notaris

Het betreft hier bij herhaling [tot driemaal toe] gemaakte fouten in de conceptakten, die naar het oordeel van de Kamer niet vallen onder de noemer "kennelijke verschrijvingen of misslagen", maar die telkens weer ontegenzeggelijk in strijd zijn geweest met de door

klagers beoogde en bij de kandidaat-notaris bekende inhoud en strekking van deze akten. Daar doet niet aan af dat de kandidaat-notaris klagers zijn excuses hiervoor heeft aangeboden.

De klacht is daarom gegrond en de Kamer acht de handelwijze van de kandidaat-notaris dermate laakbaar dat zij een tuchtmaatregel op zijn plaats acht.

Bij het bepalen van de zwaarte van de maatregel ten aanzien van de kandidaat-notaris heeft de Kamer rekening gehouden met het feit dat hij al sinds 1999 werkzaam is als kandidaat-notaris [vanaf 1 mei 2006 bij de notaris] en sinds medio 2002 als vaste waarnemer is opgetreden.

In dit geval acht de Kamer de maatregel van berisping passend.

De notaris

Uitgangspunt is dat de notaris tuchtrechtelijk verantwoordelijk is en blijft voor de organisatie van zijn kantoor en voor de kwaliteit van het werk dat door zijn personeel wordt geleverd.

In het onderhavige geval had de notaris ervoor moeten zorgdragen dat op donderdag [...] en de daaropvolgende dag[en] hijzelf [of een waarnemer] onmiddellijk beschikbaar was voor het verlenen van zijn notariële dienst op eventuele verzoeken van cliëntèle, althans voor het beantwoorden van hun vragen. De notaris mag zijn protocol in ieder geval niet onbeheerd achterlaten. Artikel 28 Wet op het notarisambt [Wna] voorziet in de waarneming van het protocol van de notaris, indien deze door omstandigheden gedwongen is zijn protocol te verlaten, en artikel 29 Wna regelt de procedurele aspecten van de waarneming. De maatregelen die de notaris echter in dit geval voor zijn afwezigheid heeft getroffen, zijn niet voldoende gebleken.

Had de notaris immers wel afdoende maatregelen voor zijn notariële beschikbaarheid getroffen, dan had hij veel eerder, namelijk onmiddellijk bij ontvangst van de aan hem gerichte email van 28 september 2006, waarin klager 3 zich over de kwaliteit van het door de kandidaat-notaris geleverde werk had beklaagd, de regie in handen kunnen [en moeten] nemen. Hiermee had de aanvankelijk vergeefse poging van klager 3 voorkomen kunnen worden om de notaris, diens waarnemer of de kandidaat-notaris de daaropvolgende dag te bereiken.

Echter, ook na de telefonische toezegging op vrijdag 29 september 2006 van de notaris eenmaal door klager 1 confronteerd met de klachten van klagers om de conceptakten onder zijn directe toezicht door de kandidaatnotaris verder te laten bewerken, bleken de op zondag 1 oktober 2006 aangeleverde concepten nog steeds niet de door klagers gewenste inhoud en strekking te hebben. De concepten bleken ten derden male soortgelijke fouten als eerder gemaakt te bevatten, terwijl in het concept van de geldleningsovereenkomst het aanvankelijk correct vermelde geboortjaar "1948" van klager 1 nu was gewijzigd in het evident foutieve "2006".

Aan het voorgaande doet niet af dat de notaris aan klagers zijn excuses heeft aangeboden, dat hij ter verontschuldiging heeft verwezen naar de drukte op het kantoor, aan de Kamer ter zitting heeft toegezegd de kantoorbezetting bij afwezigheid van het per-

soneel al dan niet vanwege personeelsuitjes voortaan beter te zullen regelen en persoonlijk ervoor heeft gezorgd dat de akten uiteindelijk met de door klagers gewenste inhoud en strekking in de woorden van de notaris: "een degelijk notarieel product" zijn gepasseerd.

De klacht is daarom in beiderlei opzicht gegrond. Daarbij laat de Kamer als door de notaris betwist en niet verder door klagers geadstrueerd in het midden of de notaris op 2 oktober 2006 al dan niet druk op klager 3 en diens partner heeft uitgeoefend om het verder doornemen van de akten achterwege te laten.

De Kamer is van oordeel dat de tekortkomingen van de notaris dusdanig verwijtbaar zijn, dat de maatregel van waarschuwing op zijn plaats is.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

1. verklaart de klacht ten aanzien van de kandidaat-notaris gegrond;
legt aan de kandidaat-notaris de maatregel van berisping op;
bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden tenuitvoergelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris;
2. verklaart de klacht ten aanzien van de notaris gegrond;
legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;
bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden tenuitvoergelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, R. van der Galiën, J.Z. Moree, M.G.L. den OsBrand en J. Smal, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **1 augustus 2007**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.