

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 384940 / NT 07-43 Pee

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDI- DAAT-NOTARISSEN

TE AMSTERDAM

Beslissing – bij vervroeging – van 20 augustus 2008

op de klacht met nummers 384940 / NT 07-43 Pee van:

[klager],
wonende te [woonplaats],

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats].

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 15 augustus 2007, ingekomen bij de kamer van toezicht op 18 november 2007;
- aanvulling op het klaagschrift van 1 december 2007;
- verweerschrift van 25 januari 2008;
- repliek van 11 februari 2008;
- dupliek van 26 februari 2008;
- brief van klager aan de kamer van toezicht van 3 maart 2008.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 3 juli 2008 waren klager en de notaris aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 9 september 2008. Naderhand zijn partijen er schriftelijk van in kennis gesteld dat bij vervroeging uitspraak zal worden gedaan op 20 augustus 2008.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Klager heeft ten overstaan van de notaris een koopovereenkomst gesloten met [K] (hierna: verkopers), waarbij hij de woning aan de [adres] (hierna: de woning) heeft gekocht voor een koopsom van € 223.000,=, onder ontbindende voorwaarde van financiering, uiterlijk in te roepen op 15 december 2005. De leveringsdatum is bepaald op 28 februari 2006. Op grond van de koopovereenkomst dient een beroep op de ontbindende voorwaarde schriftelijk te worden gedaan, waarbij schriftelijke verklaringen van twee erkende geldverstrekende instellingen dienen te worden meegestuurd.
- b. Op 2 december 2005 heeft klager ingevolge de koopovereenkomst een bankgarantie gesteld ter hoogte van 10% van de koopsom.
- c. Op verzoek van klager is de in de koopakte bepaalde uiterste datum waarop de ontbindende voorwaarde kon worden ingeroepen verlengd tot 4 januari 2006.
- d. Bij fax van 4 januari 2006 heeft de aankopend makelaar aan de notaris geschreven: "Helaas moeten wij het koopcontract van de [adres] (...) ontbinden i.v.m. het niet kunnen verkrijgen van een financiering van [klager]. Ik heb de verkopers hier reeds van in kennis gesteld. (...)."
- e. Bij brief aan klager van 6 januari 2006 heeft de notaris gereageerd: "Voor de goede orde deel ik u hierbij mede van partijen te hebben vernomen, dat in verband met het niet verkrijgen van een hypotheek, bovenvermeld koopcontract is ontbonden."
- f. Vervolgens heeft de notaris de bankgarantie aan de Postbank geretourneerd.
- g. Op 9 januari 2006 heeft de notaris een fax van de verkopend makelaar ontvangen waarin deze verzocht om klager in gebreke te stellen en de bankgarantie aan te spreken, omdat geen afwijzende verklaringen van geldverstrekende instellingen waren overgelegd.
- h. In de periode van 13 januari 2006 tot en met 28 februari 2006 heeft de notaris de Postbank herhaaldelijk verzocht om de bankgarantie aan hem te retourneren, echter zonder resultaat.
- i. Op 28 februari 2006 is klager niet verschenen voor het passeren van de leveringsakte. De notaris heeft op verzoek van verkopers een akte van non-comparitie opgemaakt.
- j. Bij deurwaardersexploit van 1 maart 2006 is klager gesommeerd om alsnog aan zijn verplichtingen op grond van de koopovereenkomst te voldoen, bij gebreke waarvan hij de contractuele boetes verschuldigd zou worden. De deurwaarder heeft dit exploit op het kantoor van de notaris betekend. Nog diezelfde dag heeft de notaris een kopie van het exploit aan klager gestuurd, evenwel niet naar diens adres maar naar het adres van het verkochte pand.
- k. Klager heeft niet aan de sommatie voldaan, en verkopers hebben op 22 maart 2006 de koopovereenkomst ontbonden en aanspraak gemaakt op de contractuele boete ter hoogte van 10% van de koopprijs.
- l. Een brief van 7 april 2006 van de notaris aan klager luidt, voor zover relevant: "(...) Op 4 januari 2006 ontvingen wij een fax van de [aankopend makelaar] waarin hij namens u een beroep deed op de ontbindende voorwaarde (...). In deze fax gaf de [aankopend makelaar] aan dat hij verkoper reeds hiervan in kennis had gesteld. Door mijn kantoor is toen ten onrechte aangenomen dat verkopers accoord gingen met de ontbinding van het koopcontract. (...)"
- m. Omdat klager de boete niet voldeed, hebben verkopers hem in rechte betrokken. Bij vonnis van de rechtbank Amsterdam van 25 april 2007 is klager veroordeeld om aan verkopers de boete van € 22.300,=, vermeerderd met rente, te betalen. Het vonnis luidt, voor zover van belang:

“Voor zover [klager] heeft willen stellen dat hij er op basis van de brief van de notaris van 6 januari 2006 op mocht vertrouwen dat [verkopers] de door [klager] ingeroepen ontbinding had geaccepteerd, gaat de rechtbank hieraan voorbij. Voorop staat dat de notaris geen partij is bij de tussen [verkopers en klager] gesloten overeenkomst en dus niet, ook niet uit hoofde van zijn functie, vast kan stellen, laat staan beslissen, dat die overeenkomst is ontbonden. (...) [Klager] kon dan ook niet aan de brief van de notaris het gerechtvaardigd vertrouwen ontnemen dat [verkopers] had ingestemd met de door [klager] gekozen wijze van ontbinding. (...) [Klager] heeft zich op het standpunt gesteld dat hij niet op de hoogte is gebracht van de leverdatum, dat hij het deurwaardersexploot pas heeft ontvangen als bijlage bij de brief van de notaris van 7 april 2006 en dat de overeenkomst tot op heden niet door [verkopers] is ontbonden. (...) In artikel 7 van de overeenkomst zijn plaats, datum en tijdstip van levering bepaald, zodat [klager] zich er niet op kan beroepen dat hij daarvan niet (nogmaals) op de hoogte is gebracht. (...)”

2. De klacht

Klager stelt dat de notaris hem op het verkeerde been heeft gezet door in de brief van 6 januari 2006 te vermelden dat de koopovereenkomst was ontbonden. Klager heeft op deze mededeling vertrouwd en hij stelt dat hij daarop mocht vertrouwen, omdat de koopovereenkomst ook door de notaris was opgemaakt. De notaris heeft vervolgens het exploit naar het verkeerde adres gestuurd, zodat dit klager niet heeft bereikt. Pas veel later, in zijn brief van 7 april 2006, heeft de notaris aan klager meegedeeld dat zijn brief van 6 januari 2006 op een vergissing berustte.

3. Het verweer

De notaris erkent dat hij een aantal fouten heeft gemaakt. Ten eerste is in de brief van 6 januari 2006 ten onrechte bevestigd dat de koop was ontbonden. Ten tweede heeft de notaris nagelaten om direct nadat hem was gebleken dat de brief van 6 januari 2006 was verstuurd, met klager contact op te nemen om het gerezen misverstand recht te zetten. Ten derde heeft de notaris het exploit naar een verkeerd adres gestuurd en ten vierde heeft de notaris de bankgarantie geretourneerd. De notaris voert echter aan dat hij deze fouten, voor zover zij nadelige gevolgen voor klager konden hebben, snel heeft hersteld. Hij heeft op de eerste werkdag na 6 januari 2006 contact gelegd met de aankopend makelaar en hem geïnformeerd dat de verkopers niet akkoord waren met ontbinding op grond van de ontbindende voorwaarde. Deze makelaar heeft de notaris desgevraagd bevestigd dat hij – zo begrijpt de kamer – ook nádat de ontbindingsverklaring was betwist, nog regelmatig contact met klager heeft gehad en dat hij hem heeft geïnformeerd over de stand van zaken. Klager moet, aldus de notaris, derhalve bekend worden verondersteld met alle ontwikkelingen. De situatie waarin hij terecht is gekomen is dan ook niet te wijten aan de door de notaris gemaakte fouten.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 In zijn brief van 6 januari 2006 aan klager is de notaris er ten onrechte vanuit gegaan dat de partijen bij de koopovereenkomst overeenstemming hadden bereikt over de ontbinding daarvan. Een kopie van deze brief heeft hij aan de verkopers en makelaars gestuurd. Zodra de notaris erachter kwam dat deze fout was gemaakt, heeft hij actie ondernomen om deze te herstellen. Daarbij heeft hij echter uitsluitend telefonisch contact gehad met de aankopend makelaar. Deze handelwijze valt niet goed te begrijpen. In het geval van herstel van een fout ligt het voor de hand dat dezelfde geadresseerde wordt ingelicht, door middel van hetzelfde – althans in ieder geval niet van een lichter – communicatiemiddel als bij het maken van de fout is gebruikt. Het had dan ook op de weg van de notaris gelegen om klager rechtstreeks en schriftelijk te informeren over de gemaakte fout. Uit het feit dat hij dit heeft nagelaten, alsmede het feit dat hij het exploit naar een verkeerd adres heeft gestuurd, blijkt dat het dossier met een zodanig gebrek aan zorgvuldigheid is afgehandeld, dat dit tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen oplevert. De klacht zal daarom gegrond worden verklaard.

4.3 Het gebrek aan zorgvuldigheid wordt dermate ernstig geacht, dat de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing passend voorkomt.

4.4 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond;
- bepaalt dat aan de notaris de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing wordt opgelegd.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, S.G. Ellerbroek, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 20 augustus 2008.

mr. E. van Bennekom,
secretaris

mr. J.A.J. Peeters,
voorzitter

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.