

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-07

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 20/07

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[naam] U.A.,
gevestigd te [plaats],
klaagster sub 1.

[naam] U.A.,
gevestigd te [plaats],
klaagster sub 2,

- tegen -

mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 7 mei 2007;
- verweerschrift d.d. 26 juni 2007;
- e-mail van klagers d.d. 21 juli 2007;
- e-mail van klagers d.d. 22 juli 2007;
- e-mail van klagers d.d. 30 oktober 2007.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 22 november 2007. Daarbij zijn zowel klaagsters, vertegenwoordigd door de heren [naam] en [naam], als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 9 februari 2007 is een koopovereenkomst getekend strekkende tot de verkoop van de woning gelegen aan [adres] te [plaats] (hierna: de woning) tussen de heer de heer [naam] (hierna: de heer [X]) en mevrouw [naam] als verkopende partij, en de heer [naam] en mevrouw [naam] als kopende partij.

2.2

Uit de koopovereenkomst blijkt dat de notaris is aangewezen voor het opmaken en passeren van de akte van levering. In de koopovereenkomst wordt de woning als volgt omschreven:

“Het woonhuis met tuin, erf, ondergrond en verdere aanhorigheden. Plaatselijk bekend, [adres] te [plaats], kadastraal bekend gemeente [plaats], groot twee aren twee en zestig centiareen.”

Voorts luidt artikel 21 van de koopovereenkomst als volgt:

“Koper is bekend met de aanwezigheid van de Eigenaren Coöperatie (€ 155,00 per jaar) en de Garage Coöperatie (€ 180,00 per jaar).”

2.3

Klaagster sub 2 is eigenares van een viertal parkeergarages welke ieder 20 overdekte parkeerplaatsen bieden. De gebruiksrechten van een parkeerplaats kunnen worden gekocht. De heer [X] was eigenaar van het gebruiksrecht voor nummer 7: autostandplaats G1-8

2.4

Op 7 april 2007 is de heer [X] overleden.

2.5

Op 12 april 2007 hebben klaagsters een brief ontvangen van de notaris, waarin onder andere de voorgenomen verkoop van de woning wordt aangekondigd.

2.6

Op 19 april 2007 hebben klaagsters een brief per e-mail aan de notaris gestuurd. Als bijlage is een concept-leveringsakte meegestuurd. In de brief is ook melding gemaakt van het overlijden van de heer [X].

2.7

Op 3 mei 2007 sturen klaagsters nogmaals de brief van 19 april 2007 met bijlagen per e-mail naar de notaris.

2.8

Op 27 april 2007 is de akte van levering met betrekking tot de verkoop van de woning gepasseerd. In de akte van levering wordt de woning als volgt omschreven:

“Het herenhuis met garage, schuur, erf en tuin met toebehoren. Plaatselijk bekend te [plaats], [adres], kadastraal bekend als gemeente [plaats], groot twee aren twee en zestig centiaren.”

2.9

Op 2 mei 2007 is het door kopers verschuldigde inschrijfgeld voor klaagster sub 2 ontvangen.

3. De klacht

3.1

Klaagsters stellen dat de omschrijving van de woning zoals verwoord in de akte van levering niet juist is; de garage is eigendom van klaagster sub 2 en slechts het gebruiksrecht van een parkeerplaats kan worden verkocht. Klaagster heeft de notaris hieromtrent twee maal per e-mail informatie en een concept-akte toegestuurd. De notaris heeft deze informatie echter niet of onvoldoende gebruikt. Voorts stonden klaagsters in artikel 21 van de koopovereenkomst vermeld en had dit voor de notaris een reden moeten zijn om nader onderzoek te verrichten. Klaagsters verwijten de notaris dat hij onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het opstellen van de akte van levering, waardoor het overdracht van het gebruiksrecht van de garageplaats onnodige vertraging heeft opgelopen.

3.2

Tenslotte verwijten klaagsters de notaris dat hij in de communicatie met klaagsters tekort is geschoten, aangezien hij geen antwoord heeft gestuurd of contact met klaagsters heeft opgenomen naar aanleiding van de correspondentie van klaagsters.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris stelt dat hij bij het opstellen van een akte van levering mag afgaan op de koopovereenkomst en het bewijs van eigendom en dat in geen van beiden iets stond vermeld over de garageplaats. Naar aanleiding van de brief van klaagsters d.d. 19 april 2007 heeft de notaris contact opgenomen met de behandelend makelaar, [naam] makelaardij (hierna: de makelaar). De makelaar heeft de notaris bevestigd dat het hier de verkoop van een woning mét garage betrof. Vervolgens heeft de notaris een concept-akte en een concept-nota van afrekening naar kopers en verkoopster gestuurd. De notaris heeft hierop geen reactie ontvangen.

4.2

Naar aanleiding van de brief van klaagster d.d. 3 mei 2007 heeft de notaris wederom verscheidene malen contact opgenomen met de makelaar. De makelaar heeft de notaris wederom bevestigd dat het een gewone verkoop van een woning met garage betrof. De notaris is derhalve van mening dat hij op de juiste wijze uitvoering heeft gegeven aan de koopovereenkomst en dat er juridisch geen titel was om het gebruiksrecht van de parkeergarage ook te leveren.

4.3

Voorts stelt de notaris dat hij het betreurt dat er niet voortvarender op de correspondentie van klaagsters is gereageerd. De notaris stelt dat de behandelend medewerkster zeer aangegrepen was door de mededeling dat de heer [X] overleden was en dat hierdoor de rest van de inhoud van de correspondentie aan de aandacht ontsnapt is.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

De notaris stelt dat in de koopovereenkomst en het bewijs van eigendom niets stond vermeld omtrent de garage. Dit verweer faalt nu in artikel 21 verwezen wordt naar klaagster sub 2, die eigenares is van de garageplaats. Voorts hebben klaagsters de notaris ruim voorafgaand aan de voorgenomen leveringsdatum geïnformeerd omtrent de bijzondere situatie rond de woning en de garageplaats. Zij hebben de notaris daarnaast een concept-akte doen toekomen. Noch in het artikel in de koopovereenkomst noch in de correspondentie van klaagsters heeft de notaris aanleiding gezien om de situatie omtrent de verkoop van de woning nader te onderzoeken, terwijl dit wel van hem verwacht mocht worden. De notaris heeft in zoverre dus klachtwaardig gehandeld.

5.3

Ten aanzien van de klacht met betrekking tot de communicatie van de notaris, is de Kamer van oordeel dat het op de weg van de notaris had gelegen voortvarender te reageren op de correspondentie van klaagsters. Dit klachtonderdeel is derhalve ook gegrond.

5.4

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de klacht gegrond is. Het nalaten van een grondige recherche en de onvoldoende adequate reactie op de informatie van klaagsters is zodanig ernstig dat een berisping op zijn plaats is.

5.5

Ten overvloede acht de Kamer voorts de titel van aankomst in de akte van levering niet volledig beschreven. De Kamer geeft de notaris in overweging deze titel te controleren en zonodig te rectificeren.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht gegrond met oplegging van de maatregel van berisping;

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. Van Veen, A.G. Scheele-Mülder, R. van der Galiën, R.G.M. Gores en W.F.O. Stricker in tegenwoordigheid van de secretaris, W. Blokland.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 17 januari 2008.

De secretaris,

De voorzitter,

W. Blokland

W. van Veen

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.