

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 29 08 Wna

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

Klachtzaak: 29 08 Wna

UITSPRAAK

inzake: < naam >,
wonende te <plaats>,
klager,
gemachtigde: mr. < naam >, advocaat te Enschede;

tegen: < naam >,
notaris te < plaats >,
hierna te noemen de notaris.

1 Verloop van de procedure

Bij brief van 10 december 2008 is door klager een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 12 januari 2009. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 12 februari 2009. Door de notaris is gedupliceerd bij brief van 9 maart 2009.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 2 juni 2009. Klager is verschenen tezamen met zijn gemachtigde. De notaris is eveneens verschenen.

2 Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

3 Feiten

Gelet op hetgeen klager en de notaris over en weer hebben verklaard gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- Bij akte van 24 juli 2006 is aan klager een perceel bouwgrond met een daarop in aanbouw zijnde recreatiewoning geleverd.
- Het aan klager geleverde perceel maakt deel uit van een recreatiepark.
- < A > , heeft op het terrein van het recreatiepark een hypotheekrecht verleend aan Camping < B > , hierna < B > .

4 Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna 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.

Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris met betrekking tot de leveringsakte van 24 juli 2006 klachtwaardig heeft gehandeld. Het is klager achteraf gebleken dat het aan hem in eigendom geleverde perceel ten tijde van het passeren van de transportakte bezwaard is gebleven met een hypotheekrecht, terwijl hij het perceel vrij van hypotheek had gekocht en dit ook in de transportakte door de notaris zo is vermeld. Naar de mening van klager heeft de notaris ten onrechte nagelaten zich er van te vergewissen dat het perceel ten tijde van de eigendomsoverdracht vrij was van hypotheekrechten.

Voorts stelt klager zich op het standpunt dat de notaris onvoldoende actie heeft ondernomen om de gemaakte fout te herstellen. Tevens stelt klager zich op het standpunt dat de notaris ten onrechte nog niet is gekomen tot een passend voorstel van schadevergoeding.

De notaris erkent de door klager gesignaleerde fout bij het transport en betreurt het ten zeerste dat de fout is gemaakt. Voor zover het gaat om het herstel van de fout is de notaris naar zijn mening voldoende actief geweest. Bovendien wil de notaris nog steeds meewerken aan mogelijke oplossingen. De notaris wijst er op dat het gaat om een complex probleem en dat hij telkens binnen een redelijk termijn heeft gereageerd op brieven van de advocaat van klager. De notaris heeft verklaard de kantoorprocedure te hebben aangepast om herhaling te voorkomen. Ook heeft de notaris de hypotheeknemer, < B > , gevraagd mee te werken aan een royement en heeft hij getracht de verkoper, < A > , aan te spreken. Dat alles heeft echter nog niet tot een oplossing geleid.

De Kamer stelt vast dat, mede gelet op hetgeen partijen ter zitting naar voren hebben gebracht, dat door de notaris bij het onderhavige transport een ernstige fout is gemaakt. Een fout die niet had mogen voorkomen. Het gaat om het passeren van een akte van levering van een onroerende zaak waarop een hypotheek is blijven rusten, terwijl klager er juist door de tussenkomst van de notaris op mocht vertrouwen dat dit zou worden voorkomen. De Kamer is van oordeel dat de notaris met betrekking tot zijn onderzoekplicht ten tijde van het passeren van de akte van levering ernstig in gebreke is gebleven. De klacht is op dit onderdeel derhalve gegrond.

Met betrekking tot het klachtonderdeel dat de notaris niet tijdig en onvoldoende actief is geworden overweegt de Kamer als volgt. Zoals de notaris heeft aangegeven gaat

het om een complex geheel en is voor herstel de medewerking van andere partijen nodig. De omstandigheid dat de aansprakelijkheidsverzekeraar van de notaris (te) traag is, komt echter geheel voor zijn rekening en risico. De notaris heeft evenwel zijn zorgplicht in dit geheel niet ontkend en de Kamer heeft geen aanleiding om te twijfelen aan de reeds door de notaris ondernomen pogingen om tot herstel te komen. Alles afwegend is de Kamer van oordeel dat dienaangaande door de notaris niet klachtwaardig is gehandeld. De klacht is derhalve wat dit onderdeel betreft ongegrond.

Met betrekking tot de klacht dat de notaris nog niet voldoende heeft meegewerkt aan het vaststellen van een passende schadevergoeding is de Kamer van oordeel dat klager daarin niet-ontvankelijk is. Het oordeel over dergelijke civielrechtelijke vraagstukken behoort niet tot de bevoegdheid van de Kamer.

Op de gegrondverklaring van het voormelde klachtonderdeel past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. De Kamer is van oordeel dat de gemaakte fout behoort tot een belangrijk aandachtsgebied waarvoor nu juist de professionaliteit van de notaris wordt gevraagd. Daarmee is niet alleen het vertrouwen dat klager in de notaris had in geding, maar ook het vertrouwen van de burger in het notariaat in algemene zin. Het voorgaande leidt tot het oordeel dat de maatregel van berisping gepast en geboden is.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

5 Beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op het onderzoek voorafgaande aan de akte van levering van 24 juli 2006;
- legt de notaris de tuchtmaatregel van een berisping op;
- verklaart de klacht ongegrond voor zover deze betrekking heeft op het tijdig willen meewerken aan herstel;
- verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze betrekking heeft op een schadevergoeding.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. W. Meijling, mr. F.M.J. Mulder en mr. G.J. Numan, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 26 juni 2009.

De secretaris,
ter,

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 29 juni 2009