

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 10/08

Kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Dordrecht

KvT Klachtnummer: 10/08

Datum: 26 februari 2009

Beslissing op de klacht van:

[Klager],
wonende te De Rijp,
klager

tegen :

mr. [notaris],
notaris te [plaats],
verweerder,
gemachtigde mr. J.G.M. Roels.

Partijen worden hierna aangeduid als 'klager' en 'de notaris.'

1. Verloop van de procedure

1.1. De kamer beslist op de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- het klachtschrijven dat op 27 oktober 2008 bij de kamer te Alkmaar is ingediend, vervolgens is doorgestuurd naar de kamer te Utrecht en vervolgens op 5 november 2008 door de kamer te Dordrecht is ontvangen;
- het verweerschrift dat op 27 november 2008 door de kamer is ontvangen;
- de mondelinge behandeling van 15 januari 2009;
- de pleitaantekeningen van klager en de gemachtigde van de notaris;
- de overgelegde producties.

2. Feiten

2.1. Klager heeft zijn woonboot verkocht aan de heer [koper], een vierdegraads neef van de notaris, hierna te noemen koper. De vergunningen ten behoeve van de ligplaats

voor de woonboot konden pas na levering van de boot op naam van koper worden gesteld.

2.2. De oorspronkelijke datum van overdracht hadden partijen op 14 oktober 2005 afgesproken. De koopakte, opgesteld zonder tussenkomst van de notaris, is op 14 september 2005 aan het notariskantoor toegestuurd. De notaris was op dat moment met vakantie en een kandidaat-notaris op het kantoor van de notaris heeft het dossier in behandeling genomen.

2.3. Koper heeft enkele dagen voor de overdracht te kennen gegeven zekerheid te verlangen met betrekking tot de ontruiming van de woonboot en de afgifte van de vergunningen. Hij heeft om deze reden, door tussenkomst van de notaris, aan klager verzocht 10 % van de koopsom bij de notaris te deponeren. Klager wenste hieraan niet mee te werken.

2.4. Op 14 oktober 2005 heeft koper aan klager medegedeeld voorafgaand aan de overdracht een inspectie van het gekochte te verlangen. Klager heeft geantwoord dat dit op die dag niet mogelijk was. Koper kwam later dan het afgesproken tijdstip voor overdracht bij de notaris. Klager heeft verzocht om bemiddeling door een andere notaris, in verband met de familierelatie tussen de notaris en koper. De notaris heeft die middag een onderhandelingspoging gedaan tussen partijen, in aanwezigheid van een kandidaat-notaris. Deze bespreking heeft niet geleid tot het effectueren op die dag van de overdracht van de woonboot. De notaris heeft toen voorgesteld dat klager en de koper de onderhandelingen op 19 oktober 2005 zouden voortzetten, desgewenst onder begeleiding van een andere notaris van het kantoor.. Partijen hebben echter op 17 oktober 2005 aan de notaris laten weten overeenstemming te hebben bereikt.

2.5. De overdracht van de woonboot is vervolgens gepland op 24 oktober 2005 om 9.30 uur. Aangezien klager op die dag op huwelijksreis zou gaan, heeft hij een volmacht getekend ten behoeve van de levering. Klager heeft een dag voor de levering contact opgenomen met de notaris omdat hem bekend was geworden dat koper nog geen huurovereenkomst had getekend met betrekking tot de ligplaats. De notaris heeft klager verzekerd dat dit de verantwoordelijkheid van koper was en dat de overdracht op 24 oktober 2005 om 9.30 uur zou plaatsvinden.

2.6. Op 24 oktober 2005 heeft koper de notaris bericht eerst om 13.00 uur op het kantoor aanwezig te kunnen zijn, waarop de notaris de ondertekeningsafspraken heeft verplaatst naar 13.00 uur. De notaris heeft klager hiervan niet op de hoogte gesteld. Na 13.00 uur heeft de notaris op de voicemail van klager ingesproken dat de akte gepasseerd was en heeft de notaris klager een e-mailbericht met dezelfde inhoud gestuurd. Klager zat toen al in het vliegtuig en heeft na zijn terugkeer, twee of drie weken later, in november 2005 aan de notaris om uitleg gevraagd.

3. Klacht

3.1. De klacht strekt ertoe dat de kamer een passende maatregel treft tegen de notaris om de volgende redenen.

3.2. De notaris heeft de bestudering van de overdracht van de woonboot te laat ter hand genomen, waardoor twee dagen voor de overdracht – laat en ten onrechte – nog een bindend voorstel is gedaan om 10 % van de verkoopsom in te houden.

3.3. De notaris heeft de bespreking op 14 oktober 2005 niet goed gestuurd en kwam voor wat betreft de overdracht van woonboten onprofessioneel en weinig terzake kundig over. Klager verwijt de notaris dat hij zich op 14 oktober 2005 partijdig ten gunste van zijn neef heeft opgesteld en dat hij geen andere, onpartijdige notaris heeft ingeschakeld om deze bespreking te voeren.

3.4. Tot slot verwijt klager de notaris dat hij de afspraak voor de overdracht op 24 oktober 2005 op verzoek van koper heeft verplaatst en dat hij klager hiervan niet terstond op de hoogte heeft gesteld.

4. Verweer

4.1. De notaris heeft aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, aangezien zijn klachtschrijven eerst op 5 november 2008 bij de juiste kamer van toezicht is ingediend.

4.2. Voor zover klager wel in zijn klachten kan worden ontvangen heeft de notaris aangevoerd dat de voorbereiding van het transport adequaat was en dat het voorstel tot inhouding van 10 % van de koopprijs niet bindend was maar wel objectief gerechtvaardigd.

4.3. Wat betreft de bespreking op 14 oktober 2005 heeft de notaris aangevoerd dat het hem niet kan worden verweten dat koper te laat op de afspraak verscheen, noch dat er op die dag geen andere notaris beschikbaar was voor de onderhandelingspoging. De notaris heeft betwist dat hij partijdig heeft gehandeld. Het enkele feit dat koper een –vierdegraads – neef van hem is, hetgeen aan klager bekend was, vormt hiervoor onvoldoende aanleiding.

4.4. De notaris heeft op 24 oktober 2005 bewust besloten om, na afweging van de betrokken belangen, klager niet op de hoogte te stellen van het uitstel van de afspraak om klager niet nodeloos met extra zorg te belasten. Klager heeft bovendien geen nadeel ondervonden van het feit dat de akte enkele uren later is gepasseerd.

5. Beoordeling van het geschil

5.1. Op grond van artikel 99 lid 12 Wet op het notarisambt kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen.

5.2. Vast staat dat de notaris op 24 oktober 2005 alleen een kort bericht heeft ingesproken op de voicemail van klager en hem een kort e-mailbericht heeft gestuurd met

daarin de boodschap dat de overdracht om 13.00 uur had plaatsgevonden. Niet betwist is dat klager eerst na terugkomst van vakantie, twee of drie weken na 24 oktober 2005, volledig op de hoogte is gesteld van de gang van zaken bij het passeren van de leveringsakte. Geoordeeld wordt dat klager dan ook pas na 5 november 2005 kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van de notaris op 24 oktober 2005, zodat de klacht die hierop betrekking heeft, tijdig is ingediend.

5.3. Tussen de klachten over de voorbereiding van de overdracht en het optreden van de notaris voorafgaand en tijdens de bespreking op 14 oktober 2005 enerzijds en de klacht over de gang van zaken op 24 oktober 2005 anderzijds, acht de kamer niet een zodanig verband aanwezig, dat deze klachten als één geheel moeten worden aangemerkt. Zelfs indien ervan moet worden uitgegaan dat tussen de kamers van toezicht een doorzendplicht bestaat en dat de klacht op 27 oktober 2008 is ingediend, wordt dan ook geoordeeld dat klager zijn klachten over al hetgeen voorafgaand aan 24 oktober 2005 heeft plaatsgevonden, te laat heeft ingediend. Het recht tot klagen is verjaard en klager is in zoverre niet-ontvankelijk.

5.4. Gelet op het voorgaande zal alleen een inhoudelijk oordeel worden gegeven over de klacht met betrekking tot de gang van zaken op 24 oktober 2005. Het feit dat koper niet tijdig op de overdrachtsafspraken is verschenen, ligt geheel buiten de invloedssfeer van de notaris. De stelling dat de notaris de verschuiving van de afspraak heeft geaccepteerd, omdat koper een neef van hem is, is niet onderbouwd. Klager voert aan dat hij de notaris had bericht dat de koper nog een huurovereenkomst moest tekenen. Blijkbaar meent klager dat de notaris daarop alert kon en moest zijn. De kamer is van oordeel dat deze wetenschap niet maakt dat op de notaris een extra zorgplicht rust om de koper tijdig op de overdrachtsbijeenkomst te doen verschijnen. Niet gebleken is bovendien dat de notaris ervan op de hoogte was dat de oorzaak van de vertraging van koper was gelegen in het feit dat koper de huurovereenkomst met betrekking tot de ligplaats nog moest ondertekenen. Klager heeft voorts geen nadeel ondervonden van het feit dat de overdracht niet heeft plaatsgevonden om 9.30 uur maar om 13.00 uur. De notaris heeft klager bewust niet geïnformeerd over het uitstel. Gelet echter op de omstandigheden dat bij de notaris het vertrouwen bestond dat koper wel op diezelfde dag nog aan het transport zou meewerken (wat ook is gebeurd) en hij klager niet onnodig bezorgd wilde maken, is de afweging die de notaris heeft gemaakt verdedigbaar en niet klachtwaardig. De klacht wordt dan ook ongegrond verklaard.

6. Beslissing

De kamer van toezicht:

verklaart klager niet ontvankelijk in zijn klachten die betrekking hebben op het handelen en/of nalaten van de notaris voorafgaande aan 24 oktober 2005;

verklaart de klacht met betrekking tot de gang van zaken op 24 oktober 2005 ongegrond.

Deze beslissing is genomen door mr. R.J. Verschoof, voorzitter, mr. A.J.E. Cartigny, mr. J.H. Jochems, mr. F. Hoppel en mr. W. van Ringelesteijn, leden, in tegenwoordigheid van de secretaris en uitgesproken in het openbaar op 26 februari 2009.