

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 9/2008

Nummer: KL 9/2008

BESLISSING

van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Roermond in de zaak van:

de heer en mevrouw X,
wonende te M,
P-weg,
hierna te noemen klager,

tegen:

notaris mr. Y,
gevestigd te A,
Postbus
A
hierna te noemen de notaris.

De procedure

Het verloop van procedure blijkt uit:

- de schriftelijke klacht van klager ingekomen d.d.
19 november 2008;
- de schriftelijke reactie van de notaris op die klacht van 15 januari 2009 met
bijlage;
- de repliek van klager van 3 maart 2009 met bijlage;
- de dupliek van de notaris van 30 maart 2009 met bijlagen.

De kamer heeft de klacht op 22 juni 2009 in het openbaar behandeld. Bij die behandeling is de notaris verschenen. Klager heeft schriftelijk laten weten niet bij de behandeling aanwezig te zullen zijn. De kamer heeft de notaris gehoord.

De vaststaande feiten

De kamer gaat uit van de volgende, tussen partijen vaststaande feiten.

Mevrouw X heeft een woning staande en gelegen te M. aan de Qdonk, verkocht aan S. De notaris heeft hiervoor de leveringsakte opgemaakt welke op 2 juni 2008 is gepasseerd. Partijen zijn overeengekomen dat de sleuteloverdracht pas op 30 juni 2008 zou plaatsvinden. Klager heeft tevens een groot deel van de huisraad aan koper verkocht waarvoor zij een koopsom van EUR 650,00 zijn overeengekomen. EUR 300,00 is betaald op 2 juni 2008 en het resterende deel ad EUR 350,00 zou op 4 augustus 2008 voldaan worden. Deze laatste betaling heeft niet plaatsgevonden.

De inhoud van de klacht

De klacht houdt - zakelijk weergegeven - het volgende in:

De notaris heeft in het bijzijn van derden de financiële toestand van klager besproken (onder andere hoeveel rente klager zou besparen in de maand dat hij na het passeren van de akte en de juridische levering nog in het huis zou wonen) en hij liet koper in de veronderstelling dat klager huur moest betalen aan koper. Van een afspraak om huur te betalen was echter geen sprake.

Als gevolg van de uitlatingen van de notaris weigert koper de tweede deelbetaling ten aanzien van de overgenomen huisraad te betalen, waarbij zij een beroep doet op verrekening met huurpenningen over de maand juni 2008.

Het standpunt van de notaris

De notaris heeft zich tegen de klacht als volgt verweerd.

Vlak voordat de leveringsakte zou passeren werd de notaris medegedeeld dat de sleuteloverdracht niet op 2 juni 2008 maar pas op 30 juni 2008 zou plaatsvinden. Dit was afwijkend van de koopovereenkomst, waarin immers stond "feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op de datum van de juridische levering", „Bij het transporteren, bleek de notaris dat alleen de datum van de juridische levering was vervroegd, niet de datum van de feitelijke overdracht. Hierop heeft de notaris ter plekke de akte aangepast en met partijen over de eventuele gevolgen en risico's van het uitstellen van de feitelijke levering gesproken. Daarbij heeft de notaris ook in algemene bewoordingen gewezen op het mogelijk ontstaan van een huursituatie. De notaris heeft partijen geadviseerd een sleutelverklaring op te maken, maar hiertoe waren partijen niet bereid aangezien dit extra kosten met zich meebracht.

Partijen (kopers bijgestaan door hun financieel adviseur) zijn vervolgens aan de tafel in de kamer van de notaris wel tot een mondelinge overeenkomst gekomen. Met dit gesprek noch met de inhoud heeft de notaris zich bemoeid. Hij heeft tijdens het gesprek van partijen ook meerdere keren de kamer verlaten in verband met de aanpassingen van de akte.

De notaris betwist voorts dat hij mededelingen zou hebben gedaan aan derden over de financiële situatie van klager, meer in het bijzonder over diens hypotheek. Bevestiging hiervoor vindt hij ook in het door klager genoemde bedrag aan hypotheek per dag van EUR 4,65. Dit is niet correct. Wanneer de notaris zich al zou hebben uitgelaten over de hypotheek van klager, dan had hij de juiste bedragen van namelijk EUR 7,40 en EUR 4,80 genoemd en niet een bedrag van EUR 4,65.

De beoordeling van de klacht

De klacht spitst zich toe op de vraag of de notaris mededelingen heeft gedaan waaruit redelijkerwijs de conclusie kon worden getrokken dat klager gehouden was om huur aan koper te betalen.

De kamer is van oordeel dat is gebleken dat de notaris aan zijn notariële verplichtingen heeft voldaan door zowel verkoper als koper te wijzen op de mogelijke rechtsgevolgen van een latere sleuteloverdracht. Dat de notaris daarbij in algemene bewoordingen ook heeft gesproken over het mogelijk ontstaan van een huursituatie tussen partijen, is een essentieel deel van de informatie die de notaris geacht wordt te verstrekken op grond van de verordening beroeps- en gedragsregels.

Dat koper aan de informatievoorziening van de notaris zelf de conclusie heeft verbonden dat er tussen partijen een verrekening diende plaats te vinden voor het gebruik van de woning door de verkoper tot aan de feitelijke levering, kan de notaris niet worden toegerekend.

Het deel van de klacht betreffende de door de notaris gedane uitlatingen over de financiële situatie van klager, wordt door de notaris betwist. Daarbij komt dat tijdens de mondelinge behandeling door de notaris naar voren is gebracht dat hij nooit een bedrag van EUR 4,65 zou hebben genoemd, omdat dit simpelweg niet klopt. De werkelijke hypotheek kosten zouden EUR 7,40 en EUR 4,80, derhalve in totaal EUR 12,20, per dag bedragen.

De kamer ziet hierin aanleiding ook dit deel van de klacht ongegrond verklaren.

De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. E.J.M. Boogaard-Derix, voorzitter, M.P.F. van Dooren, H.J.M.E. Mathijssen, J.A.P. Dings en J.J.G.M. Kuijpers, bijgestaan door J.A.J. Aquina, secretaris, en op 4 augustus 2009 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.

De secretaris,
mr. J.A.J. Aquina

De voorzitter,
mr. E.J.M. Boogaard-Derix