

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 05/2009

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

Klachtnummer:

Beslissing inzake de klacht van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,

tegen

[notaris],
notaris te [plaats].

Partijen worden in deze beslissing mede aangeduid als klager en de notaris.

1. Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de beslissing d.d. 11 mei 2009 van de President van het Gerechtshof te Amsterdam;
- het op 19 mei 2009 bij deze Kamer binnengekomen klachtdossier, met daarin de klachtbrief d.d. 4 november 2008 van klager, de schriftelijke reactie van de notaris, de repliek van klager en de dupliek van de notaris;
- het proces-verbaal van de openbare vergadering d.d. 27 augustus 2009.

2. De feiten

De navolgende feiten worden als vaststaand aangenomen.

2.1 Door het kantoor van de notaris is begin maart 2007 een concept-koopovereenkomst opgesteld inzake het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de tweede etagewoning met berging, plaatselijk bekend [adres]. Als verkoper is [verkoper] vermeld en als koper, de heer [koper], wonende te [plaats] (hierna: de koper).

2.2 Op 14 maart 2007 zijn zowel klager als de koper verschenen in het kantoor van de notaris en hebben zij beiden voormelde koopovereenkomst ondertekend in het bijzijn van mevrouw [medewerkster notaris].

2.3 In deze koopovereenkomst is in artikel 4 onder meer bepaald dat de koper uiterlijk op 21 maart 2007 bij de notaris een waarborgsom van € 11.500,00 dient te storten of een bankgarantie dient af te geven, bij gebreke waarvan de koopovereenkomst kan worden ontbonden. Daarnaast is in artikel 22 aan de koper een bedenktijd van drie werkdagen gegund, ingaande om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld, waarbij de terhandstelling blijkt uit een ontvangstverklaring, die onder berusting is van de notaris.

2.4 Bij brief van 21 maart 2007 van de notaris aan zowel klager als de koper, heeft de notaris beiden uitgenodigd te verschijnen op 30 maart 2007 om 16.15 uur voor het passeren van de leveringsakte en de sleutelafdracht, onder voorbehoud van de tijdige ontvangst van bepaalde stukken van koper. In de brief is vermeld dat het concept van de leveringsakte is bijgesloten. Op genoemd tijdstip is de koper niet in het kantoor van de notaris verschenen.

2.5 Op 4 april 2007 heeft [deurwaarder] namens klager een exploit betekend aan de koper, waarbij laatstgenoemde primair is gesommeerd om binnen acht dagen na de datum van het exploit alsnog uitvoering te geven aan de bijgevoegde koopovereenkomst d.d. 14 maart 2007 en subsidiair is meegedeeld dat na ommekomst van acht dagen de overeenkomst is ontbonden en de koper de direct opeisbare boete verschuldigd is.

2.6 Na een verzoek daartoe heeft de notaris bij schrijven van 27 april 2007 aan de koper meegedeeld dat een afschrift van de getekende koopovereenkomst werd toegezonden. Bij brief van 1 mei 2007 is een dergelijk afschrift per aangetekende post naar de koper gestuurd.

2.7 Bij brief van 8 mei 2007 heeft de notaris aan klager meegedeeld dat de koper hem had bericht, de met klager gesloten koopovereenkomst te hebben ontbonden binnen de bedenktijd.

3. De klacht, de gronden waarop deze berust en het verweer

3.1. De klacht houdt in dat de notaris onzorgvuldig en in strijd met de tuchtnormen heeft

gehandeld. Klager heeft hieraan ten grondslag gelegd dat men naar een notaris gaat om zaken goed geregeld en vastgelegd te krijgen. Dat daarbij meerdere fouten worden gemaakt door de notaris en diens personeel, vindt hij niet acceptabel.

Klager heeft vervolgens uiteengezet op welke onderdelen zijns inziens fouten zijn gemaakt.

Klachtonderdeel 1:

De notaris heeft vergeten hem ervan op de hoogte te stellen dat de passeerafspraak van 30 maart 2007 niet doorging, zodat hij toen voor niets naar het kantoor is gegaan.

Klachtonderdeel 2:

De notaris heeft de brief van 21 maart 2007 ten onrechte niet naar het door klager opgegeven [postadres] gezonden, maar verstuurd naar het al verlaten [woonadres], en ook na de datum waarop het passeren van de leveringsakte was beoogd, is correspondentie naar het voormalige woonadres gestuurd.

Klachtonderdeel 3:

De notaris heeft nagelaten de naamswijziging van zijn kantoor en het e-mailadres aan te kondigen. De door klager gezonden e-mails werden niet meer beantwoord en hij is

eerst na enig speurwerk tot de ontdekking gekomen dat een wijziging had plaatsgevonden.

Klachtonderdeel 4:

Klager is er gaandeweg achter gekomen dat de notaris verzuimd had een afschrift van de voorlopige koopovereenkomst aan de koper te overhandigen of toe te sturen conform artikel 22 van de koopovereenkomst, dit althans niet bewijzen kon. Pas bij brief van 1 mei 2007 is daadwerkelijk een afschrift verstuurd. Hierdoor heeft de koper in mei 2007 getracht nog onder de koopovereenkomst uit te komen met een beroep op zijn bedenkt termijn, naar het oordeel van de door klager benaderde rechtbank te [plaats] ten onrechte.

3.2. Het verweer van de notaris komt in het navolgende voorzover nodig aan de orde.

4. De beoordeling van de klacht

Klachtonderdeel 1

4.1 Vaststaat dat klager op 30 maart 2007 nodeloos is verschenen in het kantoor van de

notaris. De notaris heeft opgemerkt dat in diverse contacten voordien tussen medewerkers van zijn kantoor en klager erop zou zijn gewezen dat nog stukken ontbraken en dat het niet zeker was of alles op tijd geregeld zou zijn. Een en ander is ook door klager erkend.

Dat op enig moment aan klager is meegedeeld dat de afspraak daadwerkelijk niet door zou gaan, heeft de notaris echter niet kunnen bevestigen. Dit betekent dat van de lezing van klager op dit onderdeel moet worden uitgegaan, inhoudende dat hij bij gebrek aan een dergelijke mededeling ervan uit mocht gaan dat de passeerafspraak gewoon zou plaatsvinden. Een dergelijk gebrek aan voldoende duidelijk communiceren komt voor rekening van de notaris.

De klacht moet op dit onderdeel als gegrond worden aangemerkt.

Klachtonderdeel 2

4.2 Ten aanzien van de vermelding door klager dat de post ten onrechte niet aan het

door hem opgegeven postadres is gezonden, wordt het volgende overwogen.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft klager verklaard dat hij niet zeker weet of hij vóór 21 maart 2007 zijn adreswijziging al had doorgegeven. Dat de brief van diezelfde datum naar het adres in [plaats] is gestuurd, komt in dat geval niet klachtwaardig voor.

Daarnaast wordt overwogen dat klager in de tweede helft maart 2007 nog over de sleutels van het onderhavige appartement kon beschikken. Zelfs indien hij feitelijk al niet meer in het appartement woonachtig was, had hij tot het moment dat hij de sleutels moest inleveren de mogelijkheid om de daar nog binnenkomende post op te halen, daargelaten dat het niet ongebruikelijk is om de post van een voormalig woonadres nog enige tijd te laten doorsturen.

Uit de stukken blijkt overigens niet op welk moment klager alsnog zijn postadres heeft doorgegeven, terwijl daaruit bovendien moet worden opgemaakt dat latere brieven aan het oude woonadres klager wel hebben bereikt.

Dit betekent dat de klacht op dit onderdeel ongegrond voorkomt.

Klachtonderdeel 3

4.3 Klager heeft aangevoerd dat hij in september 2007 geen antwoord meer op zijn e-

mails kreeg, omdat de notaris zonder aankondiging zijn e-mailadres en overigens ook de naam van zijn kantoor heeft gewijzigd. De notaris heeft erkend dat klager niet vooraf van deze wijzigingen op de hoogte is gesteld, maar heeft aangevoerd dat het ondoenlijk is om elke cliënt afzonderlijk daarover aan te schrijven.

Hij heeft erop gewezen dat zijn kantoor weliswaar gebruik is gaan maken van een ander e-mailadres, maar dat het oude e-mailadres ongewijzigd in stand is gebleven en naar het laatste adres gezonden e-mail gewoon via het nieuwe adres binnenkwam en werd beantwoord. Uit de overgelegde stukken kan ook worden opgemaakt dat de door klager overgelegde e-mail binnen een week was doorgestuurd en beantwoord, een termijn die niet als onredelijk kan worden beschouwd.

Een en ander betekent dat ook dit onderdeel van de klacht als ongegrond moet worden beschouwd.

Klachtonderdeel 4

4.4 Door de notaris is voorafgaand aan deze procedure reeds erkend dat een medewerker

van zijn kantoor verzuimd heeft om partijen na ondertekening van de koopovereenkomst een afschrift daarvan mee te geven, althans een ontvangstbevestiging van die afgifte te laten tekenen. Gelet op het belang van de tijdige afgifte van een dergelijk afschrift en de registratie daarvan met het oog op de ingangsdatum van de bedenkttermijn van de koper, moet een dergelijk verzuim worden aangemerkt als in strijd is met de zorgvuldigheid die van een notaris mag worden verwacht. In dat oordeel ligt mede besloten dat de notaris het verzuim niet zelf heeft geconstateerd, maar eerst uit correspondentie heeft begrepen dat de terhandstelling niet correct had plaatsgevonden. Dat klager overigens bij exploit van 4 april 2007 de nakoming van de koopovereenkomst heeft gevorderd, zodat de bedenkttermijn van de koper niet meer aan de orde was toen de notaris de koopovereenkomst op 1 mei 2007 aangetekend verzond, heeft weliswaar de gevolgen van het verzuim voor klager beperkt, maar doet aan de geconstateerde tekortkoming niet af.

De klacht is op dit onderdeel gegrond.

Conclusie

4.5 Samengevat volgt uit het voorgaande dat de klacht op twee onderdelen gegrond is.

Voor het opleggen van een maatregel aan de notaris wordt echter onvoldoende aanleiding gevonden. Redengevend daarvoor is het volgende.

De notaris heeft voor de gegrond gebleken onderdelen van de klacht inmiddels meermalen zijn excuses aangeboden en de nodige nazorg betracht richting klager.

Daarnaast heeft hij aangegeven lering te hebben getrokken uit deze klacht, in die zin

dat thans maatregelen zijn genomen om herhaling van de gemaakte fouten te voorkomen. De Kamer zal daarom nu volstaan met de constatering dat deze klachtonderdelen met recht zijn opgeworpen.

5. De beslissing

De Kamer:

- 5.1 verklaart de klacht gegrond op de hiervoor onder 1 en 4 vermelde onderdelen;
- 5.2 verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- 5.3 bepaalt dat aan de notaris geen maatregel wordt opgelegd.

Aldus gegeven door mr. G. Vrieze, voorzitter, en de leden dhr E. Bos, mr. W.M. Eijkelestam, mr. E.J. Oostrik en mr. J.W.J.M. Schurink, in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger als secretaris en uitgesproken ter openbare zitting van 15 oktober 2009.

Secretaris

Voorzitter