

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 481250 / NT 11-7 J

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

Beslissing van 15 september 2011 in de klacht met nummers 481250 / NT 11-7 J van:

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

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 30 december 2010;
- beslissing notariskamer Hof Amsterdam van 11 januari 2011 (waarin de kamer is belast met deze zaak);
- verweerschrift van 22 februari 2011;
- repliek van 14 maart 2010;
- brief van 22 maart 2011, waarin de notaris afziet van dupliek.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 5 juli 2011 waren klager en de notaris aanwezig. Beiden hebben het woord gevoerd. De uitspraak is bepaald op 15 september 2011.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op het kantoor van de notaris is eind juni 2008 een fout gemaakt in de opzegging aan de Postbank van de hypothecaire lening van klager. Klager heeft daardoor niet zijn hypotheek bij een andere hypotheekhouder (Argenta) kunnen oversluiten. Die fout heeft de notaris bij brief van 12 september 2008 erkend. In die brief heeft de notaris verder het volgende geschreven - voor zover hier van belang - : "Ik heb de opgave van Argenta en de bestaande constructie goed bestudeerd en het lijkt mij moeilijk om de schade te berekenen als ik door u of door de heer Goll (de hypotheekbemiddelaar, kvt) niet van

verdere informatie wordt voorzien. In het kader van de Wet Financiële Dienstverlening heeft de heer Goll u een voorstel gedaan op grond waarvan het verdedigbaar is dat u uw bestaande hypothecaire situatie zou herzien. Graag ontvang ik dat voorstel want naar mijn mening zou voortzetting van de lening van de Postbank goedkoper zijn dan door de voorgestelde nieuwe situatie het geval zal zijn. Met dat voorstel ontvang ik graag beargumenteerd en gekwantificeerd welke de schade is die u dan lijdt. In dat kader ontvang ik ook graag een kopie van de Gidi-advieswijzer van uw hypotheekbemiddelaar. Bij de beoordeling van uw schade willen wij graag de mogelijkheid hebben het door de heer Goll gedane voorstel dan wel het door hem gegeven advies te laten toetsen door de daarvoor staande organisatie.”

b. Bij brief van 2 maart 2009 heeft de advocaat van klager de notaris aansprakelijk gesteld voor de schade als gevolg van voornoemde fout. Naar aanleiding van die brief heeft de notaris telefonisch contact opgenomen met de advocaat van klager om op korte termijn tot een minnelijke oplossing te komen. De notaris heeft in dat gesprek een aanbod gedaan tot het kosteloos verlijden van een nieuwe hypotheekakte.

c. In een brief van 27 juni 2010 heeft de advocaat, onder verwijzing naar zijn brief van 2 maart 2009, medegedeeld dat klager inmiddels een nieuwe hypothecaire geldlening heeft gesloten en heeft hij het rentenadeel berekend dat door klager is geleden omdat niet de onder a bedoelde lening tot stand is gekomen, maar deze nieuwe lening. Deze schade is begroot op € 4.070, -. Namens klager is de notaris verzocht deze schade te voldoen.

d. Vervolgens heeft klager de zaak voorgelegd aan de KNB, met het verzoek te bemiddelen. Op 13 november 2010 heeft de notaris de KNB laten weten daarop geen prijs te stellen.

2. De klacht

De kern van de klacht is niet gelegen in het feit dat de notaris bij de opzegging van de hypotheek van klager een fout heeft gemaakt, maar in het feit dat de notaris, na het erkennen van die fout, niet voortvarend heeft gehandeld. De notaris heeft niet gereageerd op een concreet financieel voorstel van de raadsman van klager tot betaling van de door klager geleden schade door het niet kunnen oversluiten van de hypotheek in juli 2008.

3. Het verweer

De notaris verweert zich als volgt. Voor de notaris is het zonder de zogenaamde Gidi-advieswijzer (Gedragscode informatieverstrekking dienstverlening intermediair) van de hypotheekbemiddelaar niet mogelijk de schade in te schatten. Hij kan ook niet de werkelijke beweegredenen voor het oversluiten van de hypotheek zien en heeft daarom ook aan de advocaat van klager gevraagd waarom dat nodig is, onder aanbod van het kosteloos verlijden van een nieuwe hypotheekakte. Op die vraag heeft de notaris echter nooit een antwoord gekregen.

De notaris ziet niet in welke traagheid hem kan worden verweten nu juist de advocaat van klager op zijn brieven steeds heel laat heeft gereageerd.

De door klager veronderstelde onwil van de notaris om tot een oplossing te komen zou volgens de notaris moeten worden bestreden door een civielrechtelijke aanspraak op schadevergoeding.

4. De beoordeling

4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrecht 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 niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer is van oordeel dat de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door niet te reageren op de brief van 27 juni 2010. Ook stelt de kamer vast dat de notaris de bemiddeling van de KNB op onduidelijke gronden heeft afgewezen. Het had op de weg van de notaris, als behoorlijk handelend notaris, gelegen om op de brief van 27 juni 2010 te reageren dan wel de bemiddeling van de KNB te accepteren. De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

Klager heeft zelf steeds geruime tijd laten verlopen alvorens te reageren op het standpunt van de notaris. Bovendien heeft klager, nadat de door hem ingeroepen bemiddeling door de KNB was afgewezen, niet aangedrongen op een reactie op zijn brief van 27 juni 2010, maar is hij aanstonds overgegaan tot het indienen van een klacht. Gezien deze omstandigheid acht de kamer het laakbaar handelen zo weinig ernstig dat geen maatregel behoort te worden opgelegd.

4.3 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond, maar legt geen maatregel op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.H.C. Jongeneel, voorzitter, M.V. Ulrici, J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 september 2011.