

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 01-2011

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Datum uitspraak:
01-2011
19 juli 2011

UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

A,
wonende te C,
hierna te noemen: klager,

en

B,
wonende te C,
hierna te noemen: klaagster

hierna gezamenlijk ook te noemen: klagers,
procederende in persoon,

tegen

mr. D,
kandidaat-notaris te E,
hierna te noemen: de kandidaat-notaris,
gemachtigde: mr. M. Kremer.

PROCESVERLOOP

- 1.1 Bij brief van 30 januari 2011 hebben klagers een klacht ingediend tegen de kandidaat- notaris.
- 1.2 De kandidaat-notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 4 maart 2011.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 11 juli 2011 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klaagster is - mede namens klager - verschenen. De kandidaat-notaris is, in het bijzijn van haar gemachtigde, eveneens verschenen. Van het verhandelde ter zitting zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt. De gemachtigde van de kandidaat-notaris heeft een pleitnota overgelegd.

MOTIVERING

Vaststaande feiten

- 2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.
- 2.2. Klagers hebben van Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. een woning gelegen in een bouwplan van Heijmans gekocht en daartoe in juli 2010 een koop-/aannemings-overeenkomst gesloten met Heijmans.
- 2.3 De betreffende overeenkomst is gesloten onder toepassing van de SWK Garantie- en waarborgregeling in het kader waarvan door SWK een waarborgcertificaat aan de koper is afgegeven. Zonder dit certificaat mag de notaris de akte van levering niet passeren.
- 2.4 In de herfst van 2010 heeft Heijmans besloten een korting te geven op de koopprijs van de woningen in verband met een herontwikkeling van het bouwplan waarvan de woning van klagers deel uitmaakt. Heijmans heeft toegezegd klagers, ondanks het feit dat zij in juli 2010 reeds een overeenkomst hadden gesloten, dezelfde korting te verlenen.
- 2.5 Op 14 januari 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klagers en de kandidaat-notaris ter zake van het passeren van de akte van levering en de hypotheekakte. Vanwege het ontbreken van bepaalde stukken is het passeren van de akte van levering en de hypotheekakte uitgesteld.
- 2.6 Klagers hebben vervolgens een notariële volmacht getekend, zodat zij vertegenwoordigd konden worden door een medewerker van de notaris bij het passeren van de akten. Klagers en de kandidaat-notaris hebben afgesproken dat de betreffende akten pas gepasseerd zouden worden nadat een door Heijmans ter zake aan klagers te versturen brief door klagers zou zijn ontvangen en zij daarover gebeld zouden zijn door het kantoor van de kandidaat-notaris.
- 2.7 Op 18 januari 2011 om 11:29 uur zijn de akte van levering en de hypotheekakte gepasseerd door een ander dan de kandidaat-notaris.
- 2.8 Bij brief van 18 januari 2011, door klagers per mail om 12:13 uur ontvangen, heeft Heijmans haar toezegging schriftelijk bevestigd.

Het standpunt van klagers

3. Klagers hebben aangevoerd dat een door aannemer Heijmans beloofde korting van

€ 10.000,- ter zake van de aankoop van een woning in het nieuwbouwproject F te E niet in het contract was verwerkt. Klagers hebben daarom op 14 januari 2011 besloten dat de akte van levering en de hypotheekakte niet konden worden gepasseerd. Volgens klagers hebben zij vervolgens een volmacht getekend met het voorbehoud dat de akte van levering en de hypotheekakte pas gepasseerd zouden worden nadat een door Heijmans ter zake aan klagers te versturen brief door klagers zou zijn ontvangen en er telefonisch contact zou hebben plaatsgevonden tussen klagers en de kandidaat-notaris. De betreffende akten zijn echter gepasseerd zonder dat daarover voorafgaand met klagers contact is geweest en zonder dat klagers de brief van Heijmans hadden ontvangen. Naast dat de kandidaat-notaris in het telefoongesprek dat daarna heeft plaatsgevonden uitspraken heeft gedaan die zij volgens klagers niet had behoren te doen, heeft de kandidaat-notaris volgens klagers onprofessioneel gehandeld door een akte te passeren zonder hun medeweten en door haar ongenoegen over klagers in hun bijzijn te uiten richting een derde.

Het standpunt van de kandidaat- notaris

4. De kandidaat-notaris heeft verweer gevoerd. Zij heeft gesteld als een zorgvuldig handelend notaris te hebben gehandeld. Zij heeft daartoe aangevoerd dat tijdens het gesprek op 14 januari 2011 is gesproken over het niet kunnen passeren van de akte van levering en de hypotheekakte vanwege de - naar later bleek vermeende - afwezigheid van het waarborgcertificaat en het ontbreken van de brief van Heijmans met betrekking tot de toegezegde korting. De kandidaat-notaris heeft gesteld klagers te hebben geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van het niet passeren van de akten en met hen te hebben gesproken over de alternatieve handelwijzen voor uitstel. Ze heeft betwist te hebben getracht klagers over te halen tot het ondertekenen van de akten. Voorts heeft zij gesteld dat het haar niet bekend was dat het passeren van de akten heeft plaatsgevonden vóórdat haar instructies met betrekking tot de communicatie met klagers door de zaakbehandelaar waren uitgevoerd. Verder heeft de kandidaat-notaris gesteld dat zij in een telefoongesprek met klagers heeft aangegeven dat zij de gang van zaken vervelend vond, maar dat de brief van Heijmans inhoudelijk conform de afspraak luidde, zodat aan alle voorwaarden voor eigendomsoverdracht en aansluitende vestiging van het hypotheekrecht was voldaan. Indien de Kamer zich op het standpunt stelt dat de communicatie ten tijde van het daadwerkelijk passeren van de akten onvolledig is geweest, betreurt de kandidaat-notaris de gang van zaken en biedt zij daarvoor haar excuses aan.

De beoordeling

5.1 De Kamer dient in de onderhavige zaak de vraag te beantwoorden of de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

5.2 Ingevolge artikel 98, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn (kandidaat-)notarissen aan tuchtspraak 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 (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 (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de kandidaat-notaris zoals door klagers beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

5.3 Ter zitting heeft klaagster de klacht beperkt tot het passeren van de akte van levering en de hypotheekakte op 18 januari 2011 zonder dat de brief van Heijmans was

ontvangen door klagers en zonder dat daarover telefonisch contact met hen had plaatsgevonden. De Kamer overweegt hieromtrent als volgt.

5.4 De kandidaat-notaris heeft gesteld dat het haar niet bekend was dat het passeren van de akten heeft plaatsgevonden voordat haar instructies met betrekking tot de communicatie met klagers door de zaakbehandelaar waren uitgevoerd. Naar het oordeel van de Kamer moet de kandidaat-notaris echter verantwoordelijk worden gehouden voor het niet uitvoeren van door haar aan de zaakbehandelaar dan wel de vervangend notaris gegeven instructies. De kandidaat-notaris had aan de zaakbehandelaar, alsmede aan de vervangend notaris duidelijk kenbaar moeten maken welke afspraken zij met klagers had gemaakt alvorens de akten konden worden gepasseerd.

Uit de onder overweging 2.6, 2.7 en 2.8 weergegeven feiten, alsmede uit de erkenning van de kandidaat-notaris dat de akten zijn gepasseerd zonder dat de brief van Heijmans door klagers was ontvangen en zonder dat daarover, zoals was afgesproken, contact met klagers heeft plaatsgevonden, leidt de Kamer af dat de overdracht van de zaak door de kandidaat-notaris aan de zaakbehandelaar en de vervangend notaris onvoldoende is geweest. De Kamer acht dit onzorgvuldig en tuchtrechtelijk laakbaar. Dat de inhoud van de brief van Heijmans conform afspraak luidde, zodat aan alle voorwaarden voor eigendomsoverdracht en aansluitende vestiging van het hypotheekrecht was voldaan, doet daar niet aan af. De Kamer zal de klacht dan ook gegrond verklaren.

5.5 Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord of aan de kandidaat-notaris een maatregel moet worden opgelegd. In het feit dat de kandidaat-notaris heeft aangegeven de gang van zaken te betreuren, zij daarvoor haar excuses heeft aangeboden en gelet op de betrekkelijk geringe ernst van de gedraging, ziet de Kamer aanleiding om geen maatregel op te leggen.

DE BESLISSING

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden:

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

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. J.C.G. Leijten, plaatsvervangend voorzitter, mrs. P. Schulting, A.W. Drijver, P. Nijenhuis en N.T. Vink, (plaatsvervangend) leden, bijgestaan door mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op

19 juli 2011.

S. Ambachtsheer

J.C.G. Leijten

De beslissing is verzonden op

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.