

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20/10

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 20/10

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[klager],
wonende te [woonplaats],
klager,

- tegen -

[notaris],
notaris te [standplaats],
hierna te noemen: de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 29 oktober 2010;
- verweerschrift d.d. 16 november 2010;
- brief klager d.d. 1 december 2010;
- brief klager d.d. 10 januari 2011.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 14 april 2011. Daarbij zijn zowel klager, als de notaris, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 16 juli 2010 heeft de notaris de koopovereenkomst ontvangen, waarin staat vermeld dat klager en zijn partner, mevrouw [X], ieder voor 50% de eigendom verkrijgen van de woning.

2.2

Op 21 juli 2010 heeft klager de notaris een e-mail gestuurd met daarin de vraag of het mogelijk is de woning voor 100% op naam te zetten van mevrouw [X].

2.3

Op 23 juli 2010 heeft klager van een medewerkster van de notaris, mevrouw [Y], een e-mail ontvangen dat de notaris, in verband met haar vakantie, na 3 augustus 2010 klager hierover zal berichten.

2.4

Na 3 augustus 2010 heeft klager tevergeefs verschillende keren telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor.

2.5

Op 16 september 2010 heeft klager de concepten van de akte van levering en de hypotheekakte ontvangen. In het concept van de leveringsakte stond de eigendomsverhouding vermeld zoals genoemd in de koopovereenkomst, namelijk ieder 50%. Koper heeft vervolgens telefonisch contact opgenomen met het kantoor van de notaris en hem werd toegezegd dat hij door de notaris zou worden teruggebeld.

2.6

Op 19 september 2010 heeft de notaris klager een e-mail gestuurd met daarin de mededeling dat als klager wil dat de woning voor 100% op naam van mevrouw [X] komt te staan, hij contact dient op te nemen met de makelaar, omdat de notaris de inhoud van de koopovereenkomst niet kan wijzigen. Verder heeft zij klager geadviseerd om in verband met deze wijziging contact op te nemen met de bank inzake de hypotheek. Ook heeft de notaris klager er op gewezen dat hij risico loopt, aangezien hij wel hoofdelijk aansprakelijk wordt voor de hypotheekschuld, maar geen mede-eigendom verkrijgt van de woning.

2.7

Klager heeft vervolgens diverse e-mails naar de notaris gestuurd, maar heeft daarop geen antwoord gekregen.

2.8

Op 1 oktober 2010 zijn de akten van levering en hypotheek gepasseerd op het kantoor van de notaris. Na het passeren heeft klager gemeld dat het nog steeds de bedoeling is dat mevrouw [X] voor 100% de eigendom verkrijgt. De notaris heeft de toezegging gedaan om een en ander uit te zoeken, maar heeft voor het indienen van de klacht niet aan klager bericht gezonden.

3. De klacht

3.1

Klager verwijt de notaris dat zij onvoldoende informatie heeft gegeven op zijn vraag in de e-mail van 21 juli 2010. In augustus 2010 heeft klager van de medewerkster mevrouw [Y] vernomen dat het volgens de notaris geen enkel probleem was dat mevrouw [X] voor 100% eigenaar zou worden. Daarbij is verder geen toelichting gegeven. Klager

ging er daarom vanuit dat de notaris alles verder zou regelen. Als de notaris tijdig had gereageerd op de e-mail van 21 juli 2010 dan had klager zelf nog een en ander kunnen regelen. Volgens klager is zijn vraag nooit serieus genomen.

3.2

Klager verwijt de notaris onbehoorlijk te hebben gehandeld door niet te reageren op e-mails en telefoontjes van klager.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris stelt dat zij zich niet kan herinneren dat zij tegen haar medewerkster mevrouw [Y] heeft gezegd dat een wijziging in de eigendomsverhouding zomaar mogelijk was. Indien cliënten de inhoud van een koopovereenkomst willen wijzigen wordt altijd gemeld dat dit in overleg met alle partijen, inclusief de bank, dient te geschieden.

4.2

De notaris stelt dat klager in een e-mail van 19 september 2010 aan de notaris heeft laten weten contact op te zullen nemen met de bank. In een e-mail van 22 september 2010 meldt klager vervolgens dat het te laat is om een en ander te wijzigen en dat hij daarom akkoord gaat met de concepten en de afrekening.

4.3

Zowel voor als tijdens het passeren hebben klager en mevrouw [X] niet aangegeven dat de eigendomsverhouding in de akte van levering niet conform hun wens was. Pas na het passeren van de akten hebben zij aangegeven dat zij de eigendomsverhouding toch anders geregeld wilden zien.

4.4

De notaris biedt -waar nodig- haar verontschuldigen aan om het niet tijdig reageren op vragen. Volgens de notaris heeft zij echter wel de benodigde informatie gegeven.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Ten aanzien van klachtonderdeel 3.1 oordeelt de Kamer als volgt. Het was de notaris bekend dat de akte op 1 oktober 2010 gepasseerd zou moeten worden. Vast is komen te staan dat de notaris zelf pas op 19 september 2010 heeft gereageerd op de e-mail van 21 juli 2010. Toen klager op 22 september 2010 aan de notaris liet weten dat het

te laat was om een en ander te wijzigen had de notaris adequater moeten reageren. Het had dus op de weg van de notaris gelegen om zelf contact op te nemen met de bank om een en ander te bewerkstelligen. Door af te wachten heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld.

5.3

Aangezien de akte van levering uiteindelijk niet naar wens van klager en zijn partner is gepasseerd, heeft de notaris beloofd dat zij zou bezien welke reparatiemogelijkheid er bestond. Door toe te zeggen dat zij een en ander uit zou zoeken en vervolgens na te laten tijdig en adequaat - en mogelijk eerst na bekendheid met de ingediende klacht - richting klager te reageren, heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld. De klacht is dan ook in zoverre gegrond.

5.4

De Kamer overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 3.2 het volgende. Naar het oordeel van de Kamer kan het niet tijdig reageren van de notaris op e-mails en telefoontjes van klager, worden aangemerkt als een gebrek in de kantoororganisatie. De organisatie van het kantoor valt onder de verantwoordelijkheid van de notaris. Derhalve heeft de notaris verwijtbaar gehandeld en is de klacht ook in zoverre gegrond.

5.5

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de notaris een onzorgvuldig handelen of nalaten kan worden verweten, aangezien zij niet heeft opgetreden als een behoorlijk notaris betaamt.

Tegen de notaris is in het verleden een soortgelijke klacht ingediend, waarbij onder andere werd beslist dat zij niet tijdig had gereageerd. De aard en ernst van het klachtwaardig handelen van de notaris brengt met zich mede dat de maatregel van waarschuwing hier passend is.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht in beide onderdelen gegrond met oplegging van de maatregel van waarschuwing;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, tenuitvoer zal worden gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris;

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, R. Veenendaal, R. van der Galiën, H.M. Kolster en K.A. den Hartog in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pieter-sma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 12 mei 2011.

De secretaris,

F.S. Pietersma-Smit

De voorzitter,

W. van Veen