

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-42

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 12 oktober 2016 inzake de klacht onder nummer 16-42 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,
gemachtigde: [naam],

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 6 juni 2016,
- het antwoord van de notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 september 2016. Daarbij waren aanwezig de gemachtigde van klager en de notaris bijgestaan door zijn notaris-klerk de heer [A]. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

Voor zover de klacht is gericht tegen de heer [A] is klager niet ontvankelijk, omdat klachten alleen kunnen worden ingediend tegen (kandidaat-)notarissen of toegevoegd notarissen en niet tegen notarisklerken.

De feiten

Klager is bestuurder van de Vereniging van Eigenaren Flatgebouw [adres] te [woonplaats] (hierna: [VvE adres]).

Op 4 april 2016 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd, waarbij door [Y] B.V. twee appartementsrechten, [adres] en [adres] te [vestigingsplaats], zijn geleverd aan [G] B.V. De heer [B] vertegenwoordigde samen met de heer [I], elk via één van hun besloten vennootschappen, [Y] B.V. en de heer [B] kocht via een eigen B.V. de twee appartementsrechten.

In de akte van levering staat het volgende:

“(…)

VERKLARINGEN BESTUUR VERENIGING VAN EIGENAARS

Verkoper verklaart dat de vereniging van eigenaars niet actief is en geen bestuur heeft, dat er geen periodieke bijdragen zijn verschuldigd aan de vereniging van eigenaars en

dat er geen reservefonds bestaat. Daarom is geen verklaring van het bestuur als bedoeld in artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek beschikbaar.

(...)”.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager heeft het volgende gesteld. De notaris heeft zich onprofessioneel gedragen bij de levering van het appartement aan de [adres] te [vestigingsplaats]. Verkoper heeft onjuiste en onvolledige informatie verstrekt aan de notaris. In de periode 1 mei 2015 tot 1 april 2016 heeft klager zeker 10

e-mailberichten ontvangen van de VvE-beheerder. Ook zijn er door klager uitnodigingen ontvangen voor het bijwonen van een VvE-vergadering.

Meerdere malen heeft klager de notaris gevraagd om opheldering over de onjuiste passage in de akte van levering, maar de notaris geeft geen eenduidig antwoord.

Van een notaris mag men meer onderzoek verwachten dan alleen het afgaan op een verklaring van de verkoper.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De heer [B] had aangegeven dat de heer [X], bestuurder van de Vereniging van Eigenaren [adres] te [vestigingsplaats] ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer [...], niet actief zou zijn in het voeren van beheer.

De heer [X] is door het notariskantoor op 14 maart 2016 aangeschreven, maar hij heeft daarop niet gereageerd. Gezien het voorgaande, en het feit dat in een eerdere zaak de heer [X] ook niet de gevraagde informatie had verstrekt, is het notariskantoor ervan uitgegaan dat de informatie van de heer [B] juist was.

Abusievelijk is door het concentreren op de heer [X] een tunnelvisie ontstaan en is de [VvE adres] niet aangeschreven en is in de akte van levering ten onrechte vermeld dat beide VvE's niet actief waren. Nadat klager zich had gemeld en geconstateerd was dat de VvE niet was aangeschreven, heeft het notariskantoor getracht de situatie alsnog te corrigeren. De heer [B] heeft vervolgens de achterstand zoals opgegeven inclusief de mutatiekosten naar het notariskantoor overgemaakt. De notaris heeft dit bedrag direct doorbetaald aan de VvE, waarbij tevens excuses zijn gemaakt voor de gemaakte vergissing om de VvE niet direct aan te schrijven.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris aangevoerd dat de tunnelvisie was ontstaan, doordat als bestuurder van de [adres] te [vestigingsplaats], een voor het kantoor discutabel persoon, stond ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De bestuurder was voor het kantoor discutabel geworden gezien het feit dat, in een eerdere zaak, ernstige onrechtmatigheden omtrent zijn werkzaamheden als bestuurder door het notariskantoor waren geconstateerd.

De stelling van klager dat de heer [B] valsheid in geschrifte zou hebben gepleegd om de VvE te benadelen door te beweren dat de VvE niet actief zou zijn is niet correct. De heer [B] heeft alleen gemeld dat de heer [X] geen VvE beheer doet.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. Vast is komen te staan dat de notaris te snel en niet zorgvuldig heeft gehandeld. De notaris had de VvE [adres] moeten aanschrijven en bij geen reactie had hij nader onderzoek moeten verrichten. De notaris heeft zijn nalaten toegegeven. De klacht is derhalve gegrond.

De Kamer constateert dat voor een tweede maal een klacht tegen de notaris gegrond is verklaard wegens slordigheidsfouten. Omdat de notaris in onderhavige klacht meteen actie heeft ondernomen, nadat klager zich bij hem had gemeld en hij beloofd had dat hij de akte zou rectificeren (kosteloos), ziet de Kamer af van het opleggen van een maatregel.

De Kamer wijst de notaris er uitdrukkelijk op dat, mocht bij een toekomstige klacht wederom sprake zijn van slordigheidsfouten, geenszins ondenkbaar is dat onderhavige klacht, als ook de vorige gegrond verklaarde klacht, zullen meewegen bij de beoordeling van de dan op te leggen maatregel.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, G.H.M. Smelt, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en R.B. van der Horst.

Deze beslissing is in het openbaar uitgesproken op 12 oktober 2016 door mr. R.J. Paris in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.