

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 19-10

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag
Beslissing d.d. 16 oktober 2019 inzake de klacht onder nummer 19-10 van:

[klaagster],
hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris,
advocaat mr. M.D. Winter te Den Haag.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 8 februari 2019,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 september 2019. Daarbij waren aanwezig klaagster, en de notaris bijgestaan door raadsman mr. M.D. Winter. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Klaagster en haar echtgenoot de heer [T] (hierna te noemen: verkopers) hebben op 25 oktober 2018 een koopovereenkomst gesloten met de heer [U] (hierna te noemen: koper) inzake het appartementsrecht aan de [adres en woonplaats]. Klaagster en haar echtgenoot waren de verkopers van het appartementsrecht. Koper had het notariskantoor gekozen voor het passeren van de akte van levering.

In de koopovereenkomst is als leverdatum 1 februari 2019 overeengekomen. Nadien hebben partijen de leverdatum vervroegd naar 16 januari 2019.

Op 15 november 2018 heeft de makelaar van de verkopers de datum van 16 januari 2019 gemeld aan de notaris.

Op 28 november 2018 heeft de notaris de aflosnota opgevraagd bij de Rabobank inzake de hypotheek.

Op 30 november 2018 heeft de notaris de gewijzigde passeerdatum bevestigd aan partijen en de makelaar.

Op 11 januari 2019 ontving klaagster een telefoontje van de bank met de mededeling dat zij meer tijd nodig hadden voor het opstellen van de aflosnota, omdat zij op diezelfde dag van de notaris de gewijzigde passeerdatum hadden vernomen.

Vervolgens kregen partijen te horen van de notaris dat de passeerdatum 29 januari 2019 werd.

Op 17 januari 2019 heeft klaagster de notaris aansprakelijk gesteld voor de geleden schade die verkopers hadden ondervonden.

Op 18 januari 2019 heeft de notaris bevestigd dat zij op 11 januari 2019 aan de bank de gewijzigde passeerdatum van 16 januari 2019 had doorgegeven. Verder wachtte de notaris nog op een document van de koper.

De passeerdatum is door de notaris vervroegd naar 23 januari 2019 om 12.00 uur.

Omdat de tolk niet beschikbaar was is het tijdstip gewijzigd in 14.00 uur.

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster verwijt de notaris dat zij heeft verzuimd tijdig aan de bank de gewijzigde passeerdatum door te geven. Verder heeft de notaris de bank geld geboden om sneller de aflosnota aan te leveren. De notaris heeft bij de koper op 15 januari 2019 nog een document opgevraagd dat uiteindelijk niet nodig bleek. De notaris heeft bij de verkopers de indruk gewekt dat het document veel eerder was opgevraagd bij de koper.

De nota was niet in overeenstemming met de koopovereenkomst opgesteld.

De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld en was op sommige punten niet integer.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Volgens de koopovereenkomst zou de overdracht plaatsvinden op 1 februari 2019. Alle instanties waren aangeschreven waaronder ook de Rabobank voor het opvragen van een aflosnota.

Vervolgens heeft de makelaar aangegeven dat de overdracht vervroegd moest worden naar 16 januari 2019. Door de administratief medewerker van het notariskantoor is dat bevestigd aan partijen.

Bij het behandelen van het dossier kwam de notarieel medewerker er achter dat de vervroegde datum van 16 januari 2019 niet was doorgegeven aan de Rabobank voor de aflosnota.

Het notariskantoor heeft direct contact opgenomen met de Rabobank om de situatie uit te leggen en verzocht om medewerking. De bank was niet bereid mee te werken. Het is zelfs zo dat als de situatie wijzigt er volgens de bank een nieuwe aflosnota moet worden opgevraagd en de termijn van elf werkdagen opnieuw begint te lopen. Dat is de reden waarom de nieuwe datum van 29 januari 2019 is gecommuniceerd naar partijen.

De notaris was zich bewust dat de omissie de grondslag was voor de vertraging. In overleg met klaagster heeft de notaris het bedrag van € 223,85 niet in rekening gebracht als extra kosten. Klaagster ging na het tweede telefoongesprek hiermee akkoord.

De notaris ontkent dat er door het notariskantoor geld is aangeboden aan de bank om de aflosnota vervroegd aan te leveren. Deze beschuldiging is absoluut onterecht, schaadt de integriteit als notaris en zou getuigen van een hoge mate aan onprofessionaliteit. De notaris weet dat de bank doorlooptijden aanhoudt voor het opvragen van een aflosnota. Om klaagster tegemoet te komen is alleen bij de bank geïnformeerd in hoeverre die doorlooptijd zou kunnen worden versneld.

Verder betwist de notaris dat er nodeloos een document bij de koper is opgevraagd en dat zij dat heeft gebruikt als argument bij de verkopers. Koper is van Duitse nationaliteit en was niet woonachtig in Nederland. Aan de koper is gevraagd een uittreksel te verstrekken ten behoeve van de levering. Doordat dit bewijsstuk uitbleef is de koper daar nogmaals om gevraagd zodat de levering geformaliseerd kon worden. De notaris heeft

alleen bij klaagster aangegeven dat er nog een document van de koper ontbrak, maar dat zij verwachtte dat dit wel goed zou komen.

De aflosnota is uiteindelijk eerder ontvangen dan door de bank aangegeven, te weten op 18 januari 2019. Op dezelfde dag is dat doorgegeven aan klaagster en aangegeven dat er op 23 januari 2019 gepasseerd kon worden. Bij e-mail van 20 januari 2019 heeft klaagster de dag en tijdstip akkoord bevonden. Ook is dit aan de makelaar doorgegeven. De tolk van de koper kon echter niet meer op het gevraagde tijdstip en dus moest het worden verplaatst van 12.00 uur naar 14.00 uur. Dat is doorgegeven aan alle partijen.

Aangezien de overdracht zo snel mogelijk moest plaatsvinden heeft de notaris alles op alles gezet om dit te bewerkstelligen. Het bevreemdt de notaris dat haar dit nu wordt kwalijk genomen.

Meteen nadat de omissie met betrekking tot het opvragen van de aflosnota bekend was geworden bij de notaris heeft zij met klaagster op deugdelijke wijze gecommuniceerd en heeft de notaris getracht één en ander zo snel mogelijk op te lossen. Zo heeft de notaris de extra kosten voor haar rekening genomen.

Bij het passeren van de akte is de nota besproken en heeft klaagster er verder niets meer over gezegd. Het was een prettig en goed verlopen gesprek.

Bij de voorbereiding van het dossier heeft een kantoormedewerker een afwijkende bepaling in de koopovereenkomst over het hoofd gezien. Deze afwijkende bepaling hield in een specifieke verdeling van bepaalde aangewezen kosten tussen koper en verkoper. Nadat de aflosnota bij de bank van klaagster was opgevraagd en ontvangen, bleek de verdeling van de kosten op de nota niet in overeenstemming te zijn met hetgeen partijen in de koopovereenkomst waren overeengekomen. De nota is nadat klaagster daarop had gewezen meteen aangepast en opnieuw verstuurd.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een enkele (reken)fout nog geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen is (zie Hof Amsterdam ECLI:GHAMS:2011:BV3917 of ECLI:GHAMS2010:BM2186).

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 zij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij 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 het notariskantoor te laat de gewijzigde passeerdatum heeft doorgegeven aan de bank waardoor het verstrekken van de aflosnota vertraging heeft opgelopen. Tijdens de mondelinge behandeling heeft klaagster gesteld dat de fout die is gemaakt bij het opvragen van de aflosnota het minst grote probleem is. Overal worden fouten gemaakt. Nu de notaris de fout met klaagster heeft besproken, haar excuses heeft gemaakt, schadebeperkend heeft gehandeld en de schade keurig heeft vergoed, is er geen sprake van tuchtrechtelijk laakbaar handelen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klaagster verwijt de notaris een slechte communicatie. Niet is gebleken dat de notaris niet of te weinig heeft gecommuniceerd. Zowel bij e-mail van 30 november 2018, 11 januari 2019, 18 januari 2019, 21 januari 2019 als 28 januari 2019 zijn door of namens de notaris de te maken (passeer)afspraken met klaagster vooraf meegedeeld of is klaagster op de hoogte gebracht van de stand van zaken in het dossier. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Verder zijn er in de nota kosten in rekening gebracht bij de verkeerde partij. Vast is komen te staan dat de notaris direct na ontdekking de nota van afrekening heeft aangepast conform de koopovereenkomst. Gebleken is dat klaagster tijdens het passeren er geen opmerking meer over heeft gemaakt. De notaris mocht er derhalve van uitgaan dat de nota akkoord was. Uit de aangehaalde jurisprudentie blijkt dat het maken van een dergelijke fout niet tuchtrechtelijk laakbaar is. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klaagster verwijt de notaris dat er een extra document is opgevraagd bij de koper. Dat de notaris het extra document heeft opgevraagd bij de koper is juist extra zorgvuldig. In de praktijk wordt vaak volstaan met een enkele verklaring van de koper of hij wel of niet gehuwd is. Van een vertraging die is veroorzaakt door het opvragen van het document is niet gebleken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klaagster verwijt de notaris dat zij de bank geld heeft geboden om versneld de aflosnota te ontvangen. Een bankmedewerker heeft dit tegen klaagster gemeld, maar wilde het niet op schrift stellen. Nu het is gebleven bij een niet onderbouwde stelling, is de Kamer van oordeel dat het verweer van de notaris steekhoudend is en derhalve dit klachtonderdeel ongegrond is.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.R. Roukema en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 oktober 2019.

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.