

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2018/36

Klachtnummer : SHE/2018/36
Datum uitspraak : 15 april 2019

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

de heer [naam klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats klager],

tegen

notaris de heer mr. [naam notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats notaris].

1. De procedure

1.1. Klager heeft bij brief van 12 juni 2018, binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer) op 13 juni 2018, een klacht ingediend tegen de notaris.

1.2. Bij beslissing van 18 juli 2018 heeft mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter van de kamer (hierna: de voorzitter), de klacht kennelijk niet-ontvankelijk verklaard.

1.3. Bij brief van 24 juli 2018, ontvangen op 30 juli 2018, heeft klager verzet ingesteld tegen de uitspraak van 18 juli 2018. Het verzet is behandeld tijdens de zitting van de kamer van 17 september 2018. De notaris heeft bij brief van 6 augustus 2018 aan de kamer medegedeeld dat hij niet bij de behandeling van het verzet aanwezig zal zijn. Klager is, zonder voorafgaand bericht van verhindering, niet bij de zitting aanwezig geweest.

1.4. Bij beslissing van 31 oktober 2018 heeft de kamer het verzet van klager gegrond verklaard en bepaald dat de zaak in verdere behandeling zal worden genomen.

1.5. Desgevraagd heeft de notaris op 22 november 2018 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend, waarna de datum is bepaald waarop de klacht ter zitting van de kamer wordt behandeld.

1.6. De klacht is behandeld ter zitting van 18 februari 2019. Klager en de notaris zijn verschenen.

2. De feiten

2.1. De notaris is betrokken geweest bij de openbare verkoop van een onroerende zaak aan de [straatnaam en huisnummer] in [plaats] (hierna: het pand). Klager heeft dit pand gekocht tijdens de veiling op 26 januari 2012.

2.2. Bij e-mailbericht van 30 november 2016 bericht klager aan het kantoor van de notaris:

“We hebben in oktober verschillende keren gebeld in verband met het pand: [straatnaam en huisnummer] in [plaats]

Zoals u mij mededeelde zou u die zaak intern bespreken.

Nogmaals ter informatie:

De buurman stelt:

Bij brief van 28 juni 2016:

Notariskantoor [naam notariskantoor] zijn door cliënten per mail d.d. 4 januari 2012 op de hoogte gesteld van de schade aan hun pand door nalatig onderhoud van de vorige eigenaar.

Bij brief van 18 november 2016:

Voor de openbare veiling hebben cliënten de notaris die de woning aanbood, [naam notariskantoor] te [vestigingsplaats notaris], bezocht en melding gemaakt van de schade. Daarnaast is deze notaris er op gewezen dat de informatie in de verkoopfolder niet correct was, er werd geen melding gemaakt van een erfdienstbaarheid en nog een aantal zaken. |

Graag u antwoord, want ze zijn met een advocaat bezig”

3. De klacht

3.1. Klager stelt dat de notaris bij de openbare verkoop van het pand onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht omdat de notaris voorafgaand aan en tijdens de veiling relevante gegevens over de eigenschappen van het pand heeft verzwegen of achtergehouden met betrekking tot de 1) vochtschade, 2) erfdienstbaarheid en 3) het wel of niet aanwezig zijn van een tuin. Daardoor heeft hij het belang van een zo groot mogelijke verkoopopbrengst zwaarder doen wegen dan het belang van klager als koper en heeft de notaris de op hem rustende zorgplicht, die hij als veilende notaris jegens derden heeft, geschonden.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De notaris stelt zich op het standpunt dat klager niet ontvankelijk is in zijn klacht nu klager eerst in 2018 heeft geklaagd over de verkoop van het pand in 2012. Verder stelt de notaris dat de klacht ongegrond dient te worden verklaard omdat de veilingvoorwaarden behorende bij de veiling duidelijk waren op het punt van de staat van het pand.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93, lid 1, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen.

4.2. Ter zitting heeft klager het klachtonderdeel 3 (het verzwijgen of achterhouden met betrekking tot het wel of niet aanwezig zijn van een tuin) ingetrokken, zodat de kamer hierop niet meer hoeft te beslissen.

Ontvankelijkheid

4.3. Ingevolge artikel 99, lid 21, van de Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard. De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.4. Klager heeft gesteld dat de burens, de familie [x] van de woning gelegen aan de [straatnaam en huisnummer] in [plaats] voorafgaand aan de koop aan een medewerkster van het notaris kantoor hebben medegedeeld dat (onder meer) sprake was van achterstallig onderhoud van de te veilen zaak. Verder heeft hij gesteld dat deze burens tijdens de veiling door de zaal hebben geroepen dat de in de veilingadvertentie genoemde tuin niet bij het pand hoort en dat er in de advertentie meer onjuistheden vermeld stonden.

4.5. In verzet heeft klager zich op het standpunt gesteld dat hij niet binnen de termijn zijn klacht heeft kunnen indienen omdat de rechtszaak met de familie [x], over de gebreken aan het pand, pas zeer recentelijke gestart is. Deze gebreken waren klager ten tijde van de verkoop niet bekend.

4.6. Vast staat dat op 26 januari 2012 klager op een openbare veiling een pand heeft gekocht. Sindsdien had klager op de hoogte kunnen zijn, maar in ieder geval was klager op 30 november 2016, de datum waarop klager het onder r.o. 2.2. genoemde e-mailbericht naar de notaris stuurde, bekend met de vochtschade aan het pand (klachtonderdeel 1) en de aanwezigheid van een erfdiensbaarheid (klachtonderdeel 2). Op dat moment was klager op de hoogte van de gevolgen van het gestelde handelen of nalaten door de notaris. Gelet op de laatste volzin van artikel 99, lid 21, Wna, had klager dan ook uiterlijk op 30 november 2017 zijn klacht moeten indienen bij de kamer.

4.7. Nu de klacht bij de kamer pas is ingekomen op 13 juni 2018, komt de kamer tot de conclusie dat klager zijn klacht, voor zover nog aan het oordeel van de kamer onderworpen, te laat heeft ingediend. Dat de rechtszaak tussen de familie [x] en klager pas recentelijk gestart zou zijn en klager daarom pas op 13 juni 2018 zijn klacht heeft ingediend, maakt het vorenstaande niet anders. De klacht zal dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 15 april 2019 door mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.