

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/383854 / KL RK 21-25

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/383854 / KL RK 21-25

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam klager 1]
wonende te [woonplaats],

2. [naam klager 2]
wonende te [woonplaats],
klagers,

tegen

mr. [naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
gemachtigde: mr. J.D. Kraaikamp.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit
- de klacht, met bijlagen, van 14 februari 2021,
 - het verweer van de notaris van 13 april 2021.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 11 juni 2021 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers enerzijds en de notaris en zijn gemachtigde anderzijds. Allen hebben het woord gevoerd, de gemachtigde aan de hand van door hem overgelegde spreekantekeningen.

2. De feiten

2.1. Op 10 juni 2020 hebben klagers een koopovereenkomst getekend voor een perceel grond bestemd voor de plaatsing van een recreatieobject op het [vakantiepark] te [plaats]. De koopovereenkomst is onlosmakelijk verbonden met een separate overeenkomst voor de aanschaf van een recreatieobject.

2.2. Op 4 augustus 2020 kregen klagers een uitnodiging van de notaris voor het ondertekenen van de akte van levering op zijn kantoor op 21 augustus 2020.

2.3. Op 19 augustus 2020 hebben klagers het saldo van de nota van afrekening aan de notaris voldaan en de kosten voor het perceel. Op 21 augustus 2020 heeft er een bespreking plaatsgevonden op het kantoor van de notaris met klagers.

2.4. De aankoopsom van de recreatiewoning is op 11 september 2020 voldaan. Daarna is op 18 september 2020 de akte van levering getekend met een volmacht en aangeboden ter inschrijving in het kadaster. Een digitaal afschrift is klaargezet in het online portaal voor verkoper en koper.

2.5. Klagers hebben op 21 oktober 2020 aan de notaris verzocht om de akte van levering aan hun toe te sturen. Nadat zij de akte van levering van 18 september 2020 hadden ontvangen hebben zij de notaris een e-mail gestuurd waarin zij stellen dat ze geen volmacht hadden ondertekend en dat zij de akte van levering al op 21 augustus 2020 hadden ondertekend.

2.6. Een medewerker van het notariskantoor heeft een aantal e-mailberichten uitgewisseld met klagers. Klagers bleven verzoeken om de door hun gearafaerde en ondertekende akte van levering aan hun toe te sturen.

2.7. Klagers hebben daarna DAS rechtsbijstand ingeschakeld, die namens hun op 30 november en 14 december 2020 berichten heeft gestuurd aan de notaris. De notaris heeft voor het eerst inhoudelijk op 4 februari 2021 gereageerd. Dit bericht is door DAS niet ontvangen en uiteindelijk op 16 februari 2021 heeft de notaris DAS toegang verleend tot het online portaal.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij niet heeft gehandeld als integer notaris en dat hij niet heeft voldaan aan zijn verplichting om spoedig zijn best te doen om te komen tot een bevredigende oplossing. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- klagers hebben op 21 augustus 2020 een akte van levering gearafaerd en ondertekend en niet een volmacht;
- de notaris reageert niet op hun schrijven en ook niet op het schrijven van DAS;
- dat er geen klachtenregeling is bij het kantoor van de notaris terwijl dat volgens de Verordening Klachten- en geschillenregeling wel zou moeten.

Klagers hopen alsnog de door hun ondertekende akte van 21 augustus 2020 te ontvangen.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel 1: de akte van levering

4.2. Klagers stellen dat zij op 21 augustus 2020 bij de notaris op kantoor een akte van levering op iedere pagina hebben geparafeerd en op de laatste pagina hebben ondertekend. Zij hebben toen geen volmacht ondertekend. De handtekeningen die onder de volmacht van 21 augustus 2020 staan zijn wel van hun maar ze weten niet hoe die onder de volmacht zijn gekomen.

4.3. De notaris heeft toegelicht dat partijen waren uitgenodigd om de akte van levering op zijn kantoor te komen ondertekenen. Eerst was aan hun een volmacht toegezonden omdat zij die wilde tekenen maar later hebben klagers besloten om toch naar het kantoor van de notaris te komen. Op 20 augustus 2020 om 17.31 heeft de notaris het bericht ontvangen dat de koopsom voor het recreatieobject nog niet volledig was voldaan. De notaris heeft dit de volgende dag besproken met klagers en heeft toen toegelicht dat de akte van levering nog niet kon worden getekend. De akte is toen met klagers doorgenomen en de notaris heeft aangeboden dat partijen een volmacht konden ondertekenen zodat zij niet nog een keer hoefden af te reizen. In de volmacht is de volledige akte van levering opgenomen. Klagers hebben deze ondertekend. Daarna is afgesproken dat klagers de notaris zouden berichten als de koopsom van het recreatieobject wel volledig zou zijn betaald. Op 11 september 2020 ontving de notaris het bericht dat de koopsom was betaald waarna hij, met de volmacht, de akte van levering heeft gepasseerd.

4.4. De kamer acht dit klachtonderdeel ongegrond. Klagers hebben niet ontkend dat het hun handtekening is die onder de volmacht staat. De notaris heeft een duidelijke en plausibele verklaring gegeven waarom de akte van levering op 21 augustus 2020 niet kon worden ondertekend. Klagers erkennen ook de omstandigheid dat de koopsom van het recreatieobject nog niet volledig was betaald en dat de levering van de grond daarmee samenhangt.

4.5. De verklaring van klagers dat de notaris zou hebben gezegd dat zij de akte van levering nog niet meekregen, is geen gebruikelijke gang van zaken. Zodra de akte van levering is ondertekend en in het Kadaster en de openbare registers is opgenomen is

de eigendomsoverdracht compleet. Dat kon in dit geval pas als het recreatieobject was betaald.

4.6. Klagers blijven volharden in hun standpunt dat zij wel de akte van levering hebben getekend op 21 augustus 2020. Het is duidelijk dat er in het gesprek van 21 augustus 2020 een misverstand is ontstaan maar dit is niet enkel aan de notaris te wijten, althans levert geen klachtwaardige omstandigheid op.

Klachtonderdeel 2: de communicatie

4.7. Klagers stellen dat de notaris te laat of niet heeft gereageerd op hun berichten.

4.8. De kamer overweegt als volgt. Uit de overgelegde e-mails blijkt dat klagers op 21 oktober 2020 een e-mail hebben gestuurd over de akte van levering. Zij hebben daarna diverse berichten uitgewisseld met een medewerker van het kantoor waarvan het laatste bericht is gestuurd op 30 oktober 2020. Daarna heeft de DAS namens klagers op 30 november 2020 een brief gestuurd aan de notaris. Een rappel is verzonden op 14 december 2020. Op 26 januari 2021 stuurt de notaris een e-mail dat hij inhoudelijk zal reageren.

Er zit tussen de verzonden berichten niet zo veel tijd dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. De notaris heeft laat gereageerd op de brief van DAS en heeft uitgelegd dat dit kwam omdat het het einde van het jaar was waardoor het heel druk was. Hij heeft zijn excuses hiervoor aangeboden. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Klachtonderdeel 3: de klachtregeling

4.9. Klagers stellen dat de notaris geen klachtregeling heeft terwijl dit wel verplicht is.

4.10. De kamer overweegt dat in de algemene voorwaarden van de notaris is opgenomen dat de klachten- en geschillenregeling van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie van toepassing is. De algemene voorwaarden zijn aan klagers verzonden en zijn via de website van de notaris te raadplegen. Hiermee heeft de notaris voldaan aan deze verplichting. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

-verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D. Vergunst, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin, mr. M.M.M. Oors, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 19 juli 2021.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.