

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/26

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2015/26

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...],
wonende te [...],

tegen

mr. [...],
notaris te [...].

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een e-mail van 6 februari 2015 van klager, waarin de klacht is neergelegd.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 17 april 2015. Klager en de notaris zijn ter zitting verschenen. Beiden hebben het woord gevoerd, klager aan de hand van de door hem overgelegde pleitnotities.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 In februari 2014 heeft klager een onroerende zaak (bedrijfsunit) gekocht. De levering daarvan diende in de voorjaarsvakantie van 2014 plaats te vinden.

2.3 Klager heeft de notaris verzocht voor de leveringsakte zorg te dragen en heeft daartoe aan de notaris een volmacht verstrekt. Ook heeft klager de koopsom overgemaakt naar de derdengeldrekening van de notaris.

2.4 De notaris heeft de koopsom overgemaakt naar de verkoper. De overdracht van de bedrijfsunit heeft niet plaatsgevonden.

2.5. De akte van levering is alsnog in maart 2015 door de notaris gepasseerd.

3. De klacht

3.1 Klager stelt onder meer het volgende. Nadat klager van de voorjaarsvakantie was teruggekeerd, heeft hij van de verkoper de sleutels van de bedrijfsunit ontvangen. De notaris heeft de leveringsakte echter niet toegestuurd. Na de zomervakantie heeft klager een aantal pogingen gedaan om de notaris te bereiken. De notaris bleek echter geschorst te zijn. Na de schorsing heeft klager opnieuw contact opgenomen met de notaris en geïnformeerd naar de leveringsakte. De notaris deelde klager mee dat hij de akte meteen zou regelen. Dat gebeurde echter niet. Klager werd gedurende een aantal weken aan het lijntje gehouden. De notaris kwam telkens met een onduidelijk excuus dat er een handtekening geregeld moest worden bij de bank, maar dat hij daar niemand kon bereiken. Klager heeft toen de makelaar benaderd en die deelde mee dat er beslag lag op de bedrijfsunit. Nadat klager de notaris hiermee confronteerde, gaf de notaris aan dat hij de status van de overdracht aan klager zou toezenden. Klager heeft echter niets meer van de notaris vernomen. In november 2014 heeft klager de KNB ingeschakeld om tussen hem en de notaris te bemiddelen. Op het verzoek van de KNB heeft de notaris niet gereageerd. Begin januari 2015 heeft klager contact opgenomen met de secretaris van de kamer voor het notariaat. Ook de secretaris heeft getracht te bemiddelen. De notaris heeft de secretaris telefonisch meegedeeld dat de leveringsakte nog die maand zou worden gepasseerd en dat de notaris klager zou bellen. Beide zijn niet gebeurd.

3.2 Op grond van het voorgaande verwijt klager de notaris,

- a. een grove fout te hebben gemaakt dan wel anderszins onzorgvuldig te hebben gehandeld door de koopprijs van de bedrijfsunit aan de verkoper over te maken alvorens de onroerende zaak vrij van beslagen aan klager te leveren;
- b. ernstig tekort te zijn geschoten in het informeren van en communiceren met klager.

4. Het verweer

De notaris erkent dat de koopprijs van de bedrijfsunit aan de verkoper is overgemaakt voordat de leveringsakte is gepasseerd. Dit had volgens de notaris niet mogen gebeuren. De notaris vindt het vervelend dat het zo gelopen is en zegt dat de akte eerder had moeten worden gepasseerd. Dat dit niet is gebeurd wijt de notaris aan de drukte van dat moment op zijn kantoor. De notaris stelt dat als gevolg van allerlei geschillen, onder meer over een weg, er procedures zijn gevoerd en beslagen zijn gelegd op de bedrijfsunit, onder andere door de belastingdienst. Die problemen dienden eerst te worden opgelost voordat de akte kon worden gepasseerd. De notaris geeft aan dat het beter

had moeten. De notaris zegt niet actief te hebben gecommuniceerd met klager over wat eraan de hand was.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris 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 zal de klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen.

5.2 De kamer overweegt over het eerste klachtonderdeel, zoals hiervoor vermeld onder 3.2 sub a., het volgende. Klager heeft aan de notaris de opdracht verstrekt zorg te dragen voor het passeren van de leveringsakte van de door hem gekochte bedrijfsunit. In verband daarmee heeft klager de koopsom op de derdengeldrekening van de notaris gestort.

De notaris heeft vervolgens, zonder de leveringsakte te passeren, de koopsom aan de verkoper van de bedrijfsunit overgemaakt. De kamer is van oordeel dat de notaris hiermee op zeer onzorgvuldige en ondeskundige wijze heeft gehandeld en de belangen van klager ernstig

heeft veronachtzaamd. Met zijn handelwijze heeft de notaris immers het niet denkbeeldige risico gecreëerd dat klager de bedrijfsunit niet vrij en onbezwaard geleverd zou kunnen krijgen dan wel de koopsom kwijt zou zijn indien de unit in het geheel niet meer zou kunnen worden geleverd en de verkoper geen verhaal zou bieden. De kamer rekent de notaris verder zwaar aan dat hij, na constatering van zijn fout, niet onverwijld en doortastend alles in het werk heeft gesteld om (de gevolgen van) zijn fout te herstellen en ervoor te zorgen dat klager niet dertien maanden behoefde te wachten voordat de leveringsakte alsnog kon worden gepasseerd. Het klachtonderdeel is gegrond.

5.3 Wat betreft het klachtonderdeel onder 3.2 sub b. overweegt de kamer als volgt. Het had op de weg van de notaris gelegen klager uitgebreid schriftelijk te informeren over de ontstane situatie nadat de koopsom aan de verkoper was overgemaakt zonder dat de leveringsakte was gepasseerd. Ook had de notaris klager regelmatig schriftelijk op de hoogte dienen te houden van zijn inspanningen om zijn fout te herstellen respectievelijk de

leveringsakte alsnog te doen passeren. De notaris heeft klager niet actief geïnformeerd. De notaris heeft dit erkend. Dit klachtonderdeel is eveneens gegrond.

5.4 De kamer is van oordeel dat de notaris inzake beide klachtonderdelen zeer laakbaar heeft gehandeld. Door de koopsom over te maken alvorens de leveringsakte te passeren heeft de notaris een elementair notarieel beginsel geschonden, waarbij komt dat hij vervolgens niet dan wel onvoldoende actief de belangen van klager tot de zijne heeft gemaakt. Hiermee heeft de notaris het vertrouwen in het notariaat ernstig geschaad. Dit valt de notaris zwaar aan te rekenen. Dat geldt evenzeer voor zijn gebrek aan communicatie. De passiviteit die de notaris ten toon heeft gespreid lijkt kenmerkend

voor hem. In twee eerdere tuchtrechtelijke zaken (AL/2013/183 en AL/2013/208) heeft de kamer klachten tegen de notaris gegrond verklaard, die (mede) zagen op inactiviteit en non-communicatie bij de notaris. De beslissingen in beide zaken, uitgesproken op 29 juli 2014, waarbij aan de notaris een schorsing van telkens drie maanden is opgelegd, hebben de notaris destijds blijkbaar niet kunnen bewegen om in de onderhavige zaak (alsnog) communicatief en metterdaad op te treden, waartoe hij alle gelegenheid had. Typerend is verder dat de notaris in de voorliggende zaak niet heeft gereageerd op het bemiddelingsverzoek van de KNB en op het verzoek van de kamer om schriftelijk verweer te voeren tegen de ingediende klacht. De notaris heeft niet eerder dan tijdens de mondelinge behandeling van de klacht geantwoord op de aan hem gerichte verwijten.

De hiervoor geschetste elementaire fout en attitude van de notaris doen bij de kamer de vraag rijzen of de notaris nog wel geschikt is voor de uitoefening van het notarisambt en of de tuchtrechtelijke maatregel van ontzetting uit het ambt aangewezen zou zijn. De kamer betreft hierbij de uitspraken van het gerechtshof Amsterdam van 21 april 2015, gewezen in hoger beroep op de vermelde beslissingen van de kamer, waarin het gerechtshof de gegrondheid van de klachten heeft onderschreven en alleen de opgelegde duur van de schorsing van de notaris heeft teruggebracht tot twaalf weken. Gelet op het feit dat de notaris heeft verklaard dat zijn kantoororganisatie inmiddels op orde is gebracht en de levering van de bedrijfsunit aan klager inmiddels ook vrij en onbezwaard heeft kunnen plaatsvinden, acht de kamer de oplegging aan de notaris van een schorsing in de uitoefening van het ambt van zes maanden thans meer passend en geboden.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht tegen de notaris gegrond en legt aan de notaris op de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van zes maanden.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mrs. M.E. van Rossum, J.G.T.M. Castrop, J.T.J. Heijstek en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 2 juni 2015.

de secretaris

de voorzitter