

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 9/2007

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTRIASSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 18 juli 2007 ingekomen klacht van

de echtelieden **[naam 1]** en **[naam 2]**,
beiden wonende te [plaatsnaam],
verder te noemen klagers,

tegen

notaris mr. [naam],
gevestigd te [plaatsnaam],
verder te noemen de notaris.

1. Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, dat blijkt uit hun brieven van 21 september 2007, 30 oktober 2007 en 21 november 2007, heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden op 30 januari 2008, waarbij zijn verschenen klagers en de notaris.

2. De inhoud van de klacht en het standpunt klagers.

Klagers verwijten de notaris een onzorgvuldige afhandeling van de toedeling aan klager [naam 1] van het (onbelaste) aandeel van zijn broer in de ouderlijke woning. Volgens klagers heeft de notaris bij de berekening van het ten behoeve van het verkrijgen van dit aandeel verschuldigde bedrag een fout gemaakt, tengevolge waarvan klager [naam 1] voor dit aandeel aanzienlijk meer was verschuldigd dan uit die berekening bleek.

Klagers voeren aan dat zij eerst enkele dagen voor het passeren van de verdelingsakte door de notaris in kennis zijn gesteld dat in zijn berekening van de door hen te betalen som voor het aandeel van hun broer/zwager in de ouderlijke woning een fout was gemaakt, waardoor zij nog een bedrag van ongeveer € 47.000,-- dienden bij te betalen.

Zij stellen verder dat zij door die fout gedwongen werden de hypothecaire financiering, benodigd voor het verkrijgen van het aandeel, te herzien, hetgeen uiteindelijk is gelukt,

doch tegen minder gunstige voorwaarden, waaronder een hogere rente. Het op basis van de foutieve berekening van de notaris aangehouden bouwdepot voor noodzakelijke verbouwwerkzaamheden, is volgens klagers door die hogere financiering grotendeels komen te vervallen, zodat die werkzaamheden niet dan wel uitsluitend door henzelf, konden worden uitgevoerd.

Klagers houden de notaris aansprakelijk voor de als gevolg daarvan door hen geleden en nog te lijden schade, die zij dan ook door de notaris vergoed willen zien en die zij via hun advocaat bij de notaris hebben geclaimd.

Klacht [naam 1]/notaris mr. [naam]

pagina 2

Klagers voeren nog aan dat de notaris ten aanzien van de afwikkeling van die schade zich apert passief heeft opgesteld.

3. De feiten.

Op grond van de klachtstukken moet vooralsnog worden uitgegaan van de volgende tussen partijen vaststaande feiten.

- Klager [naam 1] was samen met zijn broer gezamenlijk en ieder voor de helft eigenaar van de ouderlijke woning aan de [straatnaam] te [plaatsnaam], waarop ten behoeve van hun moeder het zakelijk recht van gebruik en bewoning rustte.
- Ter verkrijging van de volledige eigendom van de woning, zonder genoemd gebruiksrecht, heeft klager na overleg en onderhandelingen met zijn broer en moeder zich gewend tot de notaris voor het maken van een berekening van het bedrag dat hij nodig had om een en ander te kunnen verwezenlijken.
- De notaris is daarbij tot een berekening gekomen als vermeld in de bij de klacht gevoegde nota van afrekening gedateerd 23 januari 2006, waarbij aan klager uitgaande van een hypothecaire geldlening van € 150.200,--, een bouwdepot van € 35.000,--, een uitkering aan zijn broer en moeder van € 84.280,--, de aflossing van een geldlening en na aftrek van de overige gebruikelijke kosten, na verkrijging van de volledige blote eigendom van de woning nog een bedrag toekwam van € 7.681,87.
- Eerst bij het opstellen en versturen van het ontwerp van de verdelings- en hypotheekakte en de nota van afrekening is de notaris tot de ontdekking gekomen dat hij in voormelde berekening geen rekening heeft gehouden met de aflossing van de nog op de woning rustende hypothecaire lening. Dit leidde ertoe dat klager een bedrag van € 47.861,41 diende bij te betalen.
- Omdat klager over onvoldoende middelen beschikte om dit tekort aan te vullen, werd hij genoodzaakt tot het aangaan van andere en hogere hypothecaire financiering.
- Klager heeft de notaris voor de daardoor hem geleden en nog te lijden schade, door hem vooralsnog begroot op ongeveer € 25.000,-- aansprakelijk gesteld.
- Ofschoon de notaris betwist dat klager schade heeft geleden, heeft hij aan klager vooruitlopend op een mogelijk met hem te bereiken definitieve regeling een bedrag van

€ 4.000,-- voldaan. De notaris heeft de kwestie verder aan de orde gesteld bij zijn beroepsverzekeraar.

4. Het standpunt van de notaris.

De notaris voert aan dat met betrekking tot de verdeling van de woning, in het bijzonder de verkrijging door klager van de volledige eigendom daarvan, sprake was van een gecompliceerde familierelatie, die zich kenmerkte door wederzijds achterdocht. Enerzijds waren klager en zijn broer gezamenlijk gerechtigd tot de bloot-eigendom en anderzijds had hun moeder het zakelijk recht van gebruik en bewoning en was zij eerst bereid de woning te verlaten en afstand te doen van haar rechten als haar beide zonen bereid waren haar daarvoor een vergoeding te betalen.

Klacht [naam 1]/notaris mr. [naam]

pagina 3

Na daarover bereikte overeenstemming zou de woning worden toegedeeld aan klager, zo vervolgt de notaris, en heeft hij een koopovereenkomst opgesteld, die door partijen is ondertekend.

Omdat de door klager aangevraagde hypothecaire financiering werd afgewezen, heeft klager verzocht om een opstelling te maken van het bedrag dat hij nodig had om de transactie te kunnen verwezenlijken, aldus de notaris.

De notaris stelt verder dat klager daarvoor bij hem onaangekondigd, zonder afspraak, op kantoor kwam en dat hij -de notaris- in de hectiek van dat moment een opstelling heeft gemaakt, waarbij door hem geen rekening is gehouden met de noodzakelijke aflossing van de nog op de woning rustende hypothecaire lening.

Volgens de notaris had dit voor zowel klager als zijn hypotheekadviseur direct waarneembaar moeten zijn. Bovendien, zo stelt de notaris verder, was klager ermee bekend dat de woning nog was belast met een hypotheek, die afgelost diende te worden en die onderdeel uitmaakte van de overeenstemming met zijn moeder en broer.

De notaris voert verder aan dat hij genoemde fout eerst na het verzenden van de ontwerpakte van verdeling, de ontwerphypotheekakte en de nota van afrekening, heeft ontdekt, waarna de overdracht is uitgesteld totdat klager een nieuwe financiering had verkregen, aldus de notaris.

De notaris ontkent en betwijfelt ten sterkste dat klager schade heeft geleden als door hem gepretendeerd, omdat er naar zijn mening geen causaal verband bestaat tussen die schade en de door hem gemaakte opstelling. Klager verkreeg immers volgens de notaris ook in eerste instantie zonder zijn opstelling geen financiering en het had voor hem en zijn hypotheekadviseur onmiddellijk duidelijk kunnen zijn dat zijn opstelling nimmer aansloot bij het bedrag dat klager werkelijk nodig had.

Volgens de notaris is er geen sprake van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van zijn zijde, maar uitsluitend van een civielrechtelijke kwestie, waarin klager meent een vordering tot schadevergoeding op hem te hebben. Om een oplossing in der minne te

bereiken heeft hij aan klager een bedrag van € 4.000,-- betaald, waarmee klager echter geen genoegen neemt.

5. Voorlopige beoordeling.

In deze kwestie moet worden vooropgesteld dat, voor zover klagers met hun klacht tevens beogen veroordeling van de notaris tot betaling aan hen van een schadevergoeding ter zake van de door hen vanwege het aan de notaris verweten handelen geleden schade, de kamer als tuchtorgaan daartoe niet de bevoegdheid heeft.

Klacht [naam 1]/notaris mr. [naam]

pagina 4

Bevoegd daartoe is immers de civiele rechter en klagers zullen zich daarom voor een eventuele vordering op de notaris tot vergoeding van die schade in een civiele procedure tot de rechter moeten wenden.

Hetgeen partijen ter zake van een mogelijke aansprakelijkheid van de notaris en een daarmee verband houdende schadevergoeding naar voren hebben gebracht, moet dan ook onbesproken worden gelaten.

Onweersproken staat vast dat de notaris bij zijn op verzoek van klagers gemaakte financiële opstelling voor het verwerven van de volledige en onbelaste eigendom van de ouderlijke woning een onjuiste berekening heeft gemaakt.

Verder staat onweersproken vast dat die foutieve berekening voor klager [naam 1] heeft geleid tot een tekort aan een onder de notaris ten behoeve van klagers broer en moeder te storten geldsom van ca, 47.000,-- en dat dit tekort eerst kort voor het passeren van de verdelingakte en nadat door klager de benodigde hypothecaire financiering, afgestemd op die onjuiste berekening van de notaris, was verkregen, aan het licht is gekomen.

Evenmin heeft de notaris weersproken dat klager [naam 1] daardoor werd genoodzaakt een andere, hogere hypothecaire financiering, te verwerven.

Daarmee is sprake van een onzorgvuldig en tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de notaris. De notaris kan dan ook niet worden gevolgd in zijn opvatting dat de kwestie uitsluitend een civielrechtelijk karakter draagt.

De klacht is derhalve gegrond.

De kamer ziet echter geen aanleiding voor het opleggen van een maatregel. Ofschoon sprake is van een onzorgvuldigheid werd deze mede in de hand gewerkt door klager, die zich immers geheel onaangekondigd voor de financiële berekening bij de notaris

had gemeld, waardoor hij deze rauwelijks heeft moeten opstellen. Verder neemt de kamer daarbij in aanmerking dat klager op de hoogte had moeten zijn van de nog op de woning rustende hypothecaire geldlening, waarmee in de berekening door de notaris geen rekening is gehouden. De notaris heeft in dat kader bij de gelegenheid van de mondeling nog onweersproken aangevoerd, dat klager immers destijds bij het passeren van de betreffende hypotheekakte aanwezig is geweest.

6. De beslissing.

De kamer van toezicht

Klacht [naam 1]/notaris mr. [naam]

pagina 5

verklaart de klacht gegrond en bepaalt dat ter zake daarvan geen maatregel wordt opgelegd.

Deze beslissing is gegeven op 8 februari 2008 door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, Th.H.M. Fikkers, leden, E.P.B. ten Brinke en drs. M. Scherphof, plaatsvervangend leden, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam)