

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2010/949

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ARNHEM

Kenmerk: 07.831/2010/949

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

[A] en [B]
wonende te [...],
hierna (tezamen) te noemen: klager,

tegen

[...]
notaris te [...].

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit

- de brief (ongedateerd) met bijlagen van klager, ingekomen op 28 januari 2010, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlage van de notaris van 15 februari 2010;
- de brief van klager van 18 februari 2010;
- de brief van de notaris van 16 maart 2010;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 19 juni 2010, waarbij de heer [A] en de notaris zijn verschenen.

2. De feiten

2.1. Op 17 april 2008 heeft klager een adviesgesprek bij financieel tussenpersoon “De Hypotheker” te Tiel gehad. Naar aanleiding daarvan heeft klager besloten om een hypotheekofferte bij Florius (hierna te noemen: de bank) aan te vragen.

2.2. Op 6 mei 2008 ontving klager de offerte, gedateerd 24 april 2009, van de bank. Klager heeft de offerte ondertekend en naar de bank geretourneerd.

2.3. Op 10 juni 2008 heeft de bank de “voorlopige gegevens voor het opmaken van de hypotheekakte” per fax naar de notaris gezonden. De bank vermeldde op de hypotheekgegevens nog een specifiek aandachtspunt, dat luidde:

Let op! Het betreft hier een krediet. Wilt u alert zijn op het volgende: het bedrag dat u dient uit te betalen aan de klant kan lager zijn dan het totaal dat door ons beschikbaar wordt gesteld. Het bedrag hierboven genoemd staat ter beschikking van de klant maar zal in de meeste gevallen niet in zijn geheel worden opgenomen door de klant. Om het correcte door u op te vragen bedrag te bepalen kunt u contact opnemen met de tussenpersoon en/of klant. (...)

2.4. Op 19 juni 2008 heeft de bank de “definitieve gegevens voor het opmaken van de hypotheekakte” naar de notaris gezonden. Ook op deze hypotheekgegevens stond hetzelfde aandachtspunt vermeld.

2.5. Op 21 juni 2008 heeft klager het concept van de hypotheekakte van de notaris ontvangen.

2.6. Op 23 juni 2008, zijnde de laatste dag dat de offerte nog geldig was, is de hypotheekakte voor de notaris verleden. Klager heeft op de notarisafrekening zijn bankrekeningnummer vermeld, waarop de notaris de aan klager toekomende hypotheekgelden kon overmaken.

3. De klacht

3.1. Klager stelt dat de notaris in strijd met zijn zorgplicht heeft gehandeld, doordat hij een hypotheekakte passeerde zonder klager voldoende uitleg te geven over de door de bank verstrekte kredietfaciliteit. Klager heeft zich pas na ontvangst van de gelden gerealiseerd dat de notaris de gehele lening bij de bank had opgevraagd en aan klager uitbetaald, terwijl dat niet de bedoeling van klager was.

3.2. Klager legt aan zijn klacht ten grondslag, voor zover van belang, dat het passeren van de hypotheekakte erg kort duurde, namelijk precies veertien minuten. Om 09.36 uur werd klager bij de notaris in de passeerkamer binnen geroepen en om 09.50 uur stond hij weer buiten. De notaris heeft vóór het passeren van de akte geen overleg met hem gehad over het al dan niet opnemen van het krediet. De notaris heeft in de visie van klager evenmin aan hem meegedeeld dat hij het gehele bedrag van de lening bij de bank had opgevraagd. Klager heeft weliswaar bij het passeren van de akte zijn bankrekeningnummer genoteerd op de notarisafrekening, maar hij heeft niet begrepen en niet kunnen begrijpen dat dit betekende dat de notaris de gehele lening bij de bank had opgevraagd.

4. Het verweer

4.1. De notaris stelt dat uit de hypotheekakte blijkt dat deze om 09.50 uur is ondertekend. Aangezien hij ná het ondertekenen van de akte zijn cliënten altijd voorlicht over de verdere gang van zaken, welke voorlichting in ieder geval enige tijd in beslag neemt, kan het in de visie van de notaris nooit zo zijn dat het passeren van de akte slechts veertien minuten heeft geduurd.

4.2. Voorts voert de notaris aan dat hij klager bij het passeren van de akte voorlichting heeft gegeven over de hypotheekakte en de notarisafrekening, omdat dat zijn standaard werkwijze is. De notaris stelt dat hij ook in het geval van klager van deze werkwijze niet is afgeweken. De notaris heeft weliswaar vóór het passeren van de hypotheekakte geen overleg met klager gehad over welk bedrag bij de bank moest worden opgevraagd, maar hij heeft met klager bij het passeren van de akte besproken dat de bank de gehele lening van € 138.600,00 had overgemaakt. Uit de notarisafrekening bleek dat daarvan, na aflossing van de bestaande lening en betaling van kosten, een bedrag van € 57.524,29 voor klager resteerde. Klager heeft bij het passeren van de akte zonder verdere vragen of opmerkingen zijn bankrekeningnummer op de notarisafrekening geschreven. De notaris heeft aldus in zijn visie correct en conform de wens van klager gehandeld.

4.3. De notaris wijst er nog op dat de zaak met grote spoed door zijn kantoor is behandeld, aangezien de offertetermijn op 23 juni zou verlopen. Dit was dus de laatste dag waarop gepasseerd kon worden.

5. De beoordeling van de klachten

5.1. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij de zorg die zij als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk 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. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

5.2. De Kamer stelt vast dat de notaris op 10 juni 2009 over de voorlopige gegevens van de bank beschikte. In ieder geval vanaf die datum kon de notaris aanvangen met zijn voorbereidende werkzaamheden. De Kamer zal daarom het verweer van de notaris, dat het dossier met spoed moest worden behandeld, passeren. De Kamer is van oordeel dat de notaris tussen 10 juni en 23 juni 2009 de tijd heeft gehad om conform het aandachtspunt van de bank met klager of de tussenpersoon te overleggen over de vraag welk bedrag hij bij de bank diende op te vragen. Dat de notaris op eigen initiatief de gehele lening heeft opgevraagd, kan hem worden verweten, alleen al omdat er kosten verbonden zijn aan het opnemen van geld. Uit het feit dat klager de notarisafrekening heeft gezien en zijn bankrekening erop heeft vermeld, kan, gelet op de relatieve onervarenheid van klager met dit soort zaken, niet zonder meer worden afgeleid dat klager daarmee ook heeft begrepen dat de notaris de gehele lening bij de bank had opgevraagd. De Kamer acht dus de klacht gegrond.

5.3. Alle omstandigheden in aanmerking genomen is de Kamer echter van oordeel dat er geen aanleiding bestaat om de notaris een maatregel op te leggen. Bij deze afweging speelt een rol dat is gebleken dat de notaris klager enige malen uitvoerig te woord heeft gestaan, nadat klager zich met zijn klacht tot hem had gewend en dat klager kennelijk zelf ook niet duidelijk is geweest over het deel van het bedrag dat hij uitgekeerd wilde krijgen.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht

verklaart de klacht tegen de notaris gegrond, zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, mrs. H. Quispel, P.F. Heuff, T.K. Lekkerkerker en P.A. Huidekoper, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 3 augustus 2010

De secretaris

De plv. voorzitter