

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 02/2010

### Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Assen

K.v.T.-klachtnr. 02/2010

Beslissing van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Assen, gegeven op de klacht van:

[klager]

tegen

[de notaris]

## OVERWEGINGEN

### 1. De procedure

1.1. Bij brief van 19 februari 2010 heeft klager een klacht ingediend tegen de notaris. Op 16 maart 2010 heeft klager aanvullende stukken overgelegd.

1.2. Bij schrijven van 24 maart 2009 heeft de notaris zijn reactie op de klacht gegeven.

1.3 Klager heeft bij brief van 26 april 2010 gereageerd op de reactie van de notaris.

1.4 Partijen zijn uitgenodigd te verschijnen ter openbare zitting van de Kamer van Toezicht

van 9 juni 2010. Partijen hebben bericht niet aanwezig te kunnen zijn en klager heeft de Kamer van Toezicht verzocht de klacht zonder behandeling ter zitting af te doen. De Kamer van Toezicht heeft het onderzoek gesloten.

## 2. De feiten

Klager heeft in juli 2009 wegens het verstrijken van de rentevaste periode van de hypothecaire geldlening voor zijn woning een nieuwe hypothecaire geldlening afgesloten. De hypotheekakte is op 29 juli 2009 door de notaris gepasseerd.

## 3. De klacht

Klager stelt dat de notaris hem ten onrechte niet op de hoogte heeft gebracht van het feit dat de rente voor de nieuwe hypothecaire lening reeds op 29 juli 2009 ging lopen, terwijl de oude lening nog niet was afgelost. De notaris had volgens hem moeten voorkomen dat er sprake was van een overlap tussen beide leningen, met als gevolg dat klager gedurende drie dagen voor beide leningen rente verschuldigd was. De notaris heeft hem daar ook niet op gewezen. Verder meent klager dat de notaris niet binnen redelijke termijn heeft gereageerd op zijn schriftelijke verzoek van 11 november 2009 om informatie over de afrekening van 29 juli 2009.

## 4. Het verweer

De notaris is van mening dat hij de transactie conform de daartoe geldende procedures heeft afgewikkeld. De notaris heeft aangegeven dat de oude hypothecaire lening nooit op dezelfde dag wordt afgelost, omdat er eerst een geldige inschrijving van de nieuwe hypotheekakte in het hypotheekregister bij het Kadaster dient plaats te vinden. De notaris moet daarbij controleren of er belemmeringen voor de nieuwe hypotheekinschrijving, zoals een beslaglegging door een schuldeiser op de woning, zijn opgetreden. In de praktijk betekent dat dat het notariskantoor in alle normale situaties twee dagen na de aktepassering tot de aflossing van de oude lening overgaat. Er is dan altijd een aantal dagen overlapping met betrekking tot de rentebetaling. De notaris stelt het voorgaande te hebben uitgelegd aan de hypotheekadviseur van klager, nadat deze laatste door klager was benaderd met vragen. Afgesproken werd dat de hypotheekadviseur klager zou inlichten. Vervolgens kreeg de notaris via de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) dezelfde vragen van klager. De notaris heeft toen klager geantwoord en excuses aangeboden voor het feit dat hij dit niet eerder schriftelijk en rechtstreeks had gedaan.

## 5. De beoordeling

5.1 De Kamer ziet zich gesteld voor de vraag of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld en overweegt hieromtrent als volgt.

5.2 Ingevolge artikel 98 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak 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 met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-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 of kandidaat-notaris niet betaamt.

5.3 De Kamer dient zich in de eerste plaats uit te spreken over de klacht dat de notaris klager niet heeft geïnformeerd over de extra te betalen dagrente als gevolg van de overlap van een paar dagen tussen beide hypothecaire geldleningen. Naar het oordeel van de Kamer treft de notaris in dit kader geen verwijt en is er geen sprake van een waarschuwingsplicht op dit punt. De Kamer acht hierbij van belang dat niet is betwist dat de extra dagrente een zeer gering bedrag betreft, dat vermeld staat op de afrekening die op voorhand is toegezonden. Verder is gesteld noch gebleken dat het al dan niet informeren van klager door de notaris van invloed is geweest op het handelen van klager met betrekking tot het afsluiten van een nieuwe hypothecaire geldlening. De Kamer acht de klacht van klager in zoverre dan ook ongegrond.

5.4 Voorts heeft klager naar voren gebracht dat hij het niet eens is met de praktijk dat de oude hypothecaire geldlening niet wordt afgelost direct na passering van de akte van de nieuwe hypothecaire geldlening. Dienaangaande overweegt de Kamer dat de notaris gebonden is aan de Beleidsregel tijdstip uitbetaling van gelden, vastgesteld door het bestuur van de KNB, gepubliceerd op 2 juni 2006 en uitgebreid bij besluit van het bestuur van 12 december 2007, gepubliceerd op 18 december 2007. Uit deze beleidsregel volgt dat de notaris (in navolging van een arrest van de Hoge Raad van 30 januari 1981, NJ 1982,56) pas kan uitbetalen als de narecherche een actueel beeld geeft van hypotheek en beslagen die aan de koper kunnen worden tegengeworpen. De notaris is daarbij afhankelijk van de snelheid waarmee het Kadaster aangeboden hypotheek en beslagen signaleert. De Kamer is van oordeel dat de notaris in overeenstemming met voormeld beleid heeft gehandeld door eerst recherches te verrichten alvorens uit te betalen en dat de notaris hierbij geen noodzakelijk te achten termijnen heeft overschreden. Van enig tuchtrechtelijk laakbaar handelen in dat verband is de Kamer dan ook niet gebleken, zodat ook deze klacht ongegrond verklaard zal worden.

5.5 Ten slotte heeft klager zich beklaagd over de omstandigheid dat de notaris niet adequaat zou hebben gereageerd op zijn brief van 11 november 2009 met verzoek om informatie over de afrekening. In dit kader stelt de Kamer vast dat klager, alvorens voormelde brief van 11 november 2009 aan de notaris te richten, zich tot zijn hypotheekadviseur heeft gewend met het verzoek contact op te nemen met de notaris. Per mailbericht van 8 september 2009 heeft deze hypotheekadviseur de informatie die hij van de notaris had verkregen over de gang van zaken rond het uitbetalingsbeleid van hypotheekgelden doorgegeven aan klager. Voorts stelt de Kamer vast dat klager zich, nadat hij de brief van 11 november 2009 aan de notaris heeft verstuurd, op 2 december 2009 tot de KNB heeft gewend met zijn klachten over de notaris. Naar aanleiding hiervan heeft de notaris op 31 december 2009 een brief geschreven aan klager. In deze brief heeft de notaris zijn excuses aangeboden voor het feit dat hij niet (eerder) schriftelijk

heeft gereageerd op klagers vraag. Voorts heeft de notaris inhoudelijk uitleg gegeven en aangegeven dat hij heeft gehandeld volgende de daartoe geldende procedures. De Kamer overweegt dat het wellicht zorgvuldiger was geweest als de notaris richting klager had gereageerd op de brief van 11 november 2009, maar dat er gelet op voormelde gang van zaken niet geoordeeld kan worden dat er sprake is van klachtwaardig handelen van de zijde van de notaris. De Kamer acht hierbij van belang dat de notaris via klagers hypotheekadviseur de gevraagde informatie al had gegeven, terwijl niet is betwist dat klager deze informatie van zijn hypotheekadviseur heeft gekregen. Voorts betreft de Kamer bij haar oordeel dat de notaris in zijn brief van 31 december 2009 zijn excuses heeft aangeboden voor zijn late schriftelijke reactie. De Kamer zal de klacht derhalve ongegrond verklaren.

## BESLISSING

De Kamer van Toezicht verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gegeven te Assen op 13 juli 2010 door mr. P.J. Duinkerken, voorzitter, mr. J.F.H. de Jong Posthumus, lid, mrs. A.M.A.M. Kager, N.Th. Vink en J. Tillema, plaatsvervangend leden, in tegenwoordigheid van mr. M.J.C. ten Hoopen, secretaris, en door de voorzitter en de secretaris ondertekend.

mr. M.J.C. ten Hoopen,  
secretaris.

mr. P.J. Duinkerken,  
voorzitter.

**Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.**