

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08a/10 en 08b/10

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 08a/10 en 08b/10

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[naam klaagster],
wonende te [plaatsnaam],
hierna te noemen: klaagster,
advocaat mr. P.W. Bakkum,

- tegen -

[X],
oud-notaris, thans kandidaat-notaris te [plaatsnaam];

en

[Y],
notaris te [plaatsnaam],
hierna tezamen te noemen: de notarissen.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 26 april 2010 met bijlagen;
- verweerschrift d.d. 21 juli 2010 met bijlagen.

1.2

Het klaagschrift is gericht tegen de notarissen alsmede tegen notarisklerk [naam]. Op 29 april 2010 heeft de voorzitter bij voorzittersbeslissing verklaard dat de klacht voorzover tegen [naam] gericht, kennelijk niet-ontvankelijk is. De klachtregeling in de Wna biedt geen ruimte om te klagen over medewerkers van een notaris, aangezien de handelingen van de notarisklerk worden toegerekend aan de notaris.

1.3

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 9 september 2010. Daarbij zijn zowel klaagster, bijgestaan door mr. P.W. Bakkum, als notaris [Y], verschenen. Oud-notaris en thans kandidaat-notaris [X] heeft de Kamer middels een brief d.d. 1 september 2010 laten weten niet aanwezig te zullen zijn. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 10 juni 1999 verzoekt de Rabobank Schouwen-Zierikzee U.A. het kantoor van de notarissen om een hypotheek te vestigen voor een bedrag van 750.000,- gulden (€ 340.335,-) ten laste van de dochter en schoonzoon van klaagster.

Daarnaast verzoeken de dochter en schoonzoon om ten behoeve van klaagster een recht van tweede hypotheek te vestigen.

2.2

Op 16 juni 1999 geeft klaagster haar akkoord op de conceptakte.

2.3

Op 17 juni 1999 passeert notaris [X] twee akten waarbij ten behoeve van de Rabobank een recht van eerste hypotheek wordt gevestigd alsmede ten behoeve van klaagster een recht van tweede hypotheek. Laatst genoemde akte is ingeschreven op 23 juni 1999 bij het Kadaster onder nummer [A].

2.4

Op 11 november 1999 ontvangt het kantoor van de notarissen het verzoek van de Rabobank om een tweede recht van hypotheek te vestigen ten laste van de dochter en schoonzoon van klaagster met een inschrijving van 100.000,- gulden (€ 45.378,-) en een te verstrekken lening van 60.000,- gulden (€ 27.226,-).

2.5

Op 8 december 1999 passeert notaris [X] twee akten waarbij ten behoeve van de Rabobank een recht van tweede hypotheek wordt gevestigd met een inschrijving van per abuis € 27.226,- en een nieuw recht van derde hypotheek ten behoeve van klaagster. Laatst genoemde akte is op 10 december 1999 om 9.00 uur ingeschreven bij het Kadaster onder nummer [B].

2.6

Op 11 december 1999 tekent klaagster een volmacht tot doorhaling van het op 17 juni 1999 ten behoeve van haar gevestigde recht van tweede hypotheek.

2.7

Op 14 december 1999 wordt met deze volmacht de akte van doorhaling gepasseerd.

2.8

Op 25 september 2000 ontvangt het kantoor van de notarissen de opdracht van de Rabobank om een recht van derde hypotheek te vestigen voor een bedrag van 40.000,- gulden (€ 18.151,-), zijnde het verschil tussen het bedrag opgenomen in de akte d.d. 8 december 1999 en het bedrag dat had moeten worden opgenomen conform de opdracht d.d. 11 november 1999.

2.9

Op 11 oktober 2000 passeert notaris [X] twee akten waarbij ten behoeve van de Rabobank een nieuw recht van derde hypotheek wordt gevestigd met een inschrijving van € 18.151,- alsmede ten behoeve van klaagster een recht van vierde hypotheek. Laatst genoemde akte is op 17 oktober 2000 om 9.00 uur ingeschreven bij het Kadaster onder nummer [C].

2.10

Op 24 oktober 2000 wordt een afschrift van de akte van het recht van vierde hypotheek aan klaagster gezonden.

2.11

Aangezien de dochter en de toenmalige schoonzoon niet voldoen aan de betalingsverplichting die zij op grond van de hypotheekakte van 17 juni 1999 jegens klaagster hebben, dagvaardt klaagster hen in een civiele procedure bij de rechtbank te Middelburg.

2.12

Het verkregen vonnis is vervolgens aan deurwaarder Buys & Partners gestuurd om te executeren. Bij het leggen van executoriaal beslag blijkt uit het opgevraagde hypothecaire bericht van het Kadaster van 21 februari 2010 dat het registergoed niet met het recht van hypotheek zoals gevestigd met inschrijvingsnummer [A] is belast.

3. De klacht

3.1

Klaagster stelt dat zij de notarissen alleen toestemming heeft gegeven om de eerste hypotheek d.d. 17 juni 1999 te vestigen. Klaagster heeft nimmer enige toestemming of volmacht gegeven om meer dan een hypotheek te vestigen. Volgens klaagster hebben de notarissen niet de zorgvuldigheid in acht genomen die van notarissen mag worden verwacht.

3.2

Klaagster verwijt de notarissen verder dat zij tot op heden geen opheldering hebben kunnen verschaffen over de vestiging van de twee andere hypotheeken.

4. Standpunt van de notaris

4.1

Gezien het onderlinge vertrouwen en de destijds goede contacten tussen de medewerkers van de notarissen en de familie van klaagster werden veel handelingen verricht op basis van mondelinge goedkeuring. Destijds werd daar soepeler mee omgegaan dan tegenwoordig.

Uit het dossier blijkt niet dat aan klaagster een volmacht tot doorhaling van haar derde hypotheek is verzonden. Kennelijk is dat destijds verzuimd.

4.2

Wat betreft de akte van 8 december 1999 stellen de notarissen dat klaagster schriftelijk haar medewerking heeft verleend aan de doorhaling van haar tweede hypotheek ten gunste van de Rabobank. De Rabobank wenste destijds een nieuwe tweede hypotheek in te schrijven voor een bedrag van € 45.378,-. De notarissen stellen dat uit de medewerking aan de doorhaling blijkt dat klaagster ervan op de hoogte was dat de Rabobank een tweede hypotheek ging vestigen, met als gevolg dat klaagster derde hypotheekhouder zou worden.

Volgens de notarissen impliceert dit dat klaagster wel degelijk op de hoogte was van het inschrijvingsbedrag dat de Rabobank destijds wilde, namelijk € 45.378,-.

4.3

Wat betreft de akte van 11 oktober 2000 stellen de notarissen dat klaagster diezelfde dag hiervan schriftelijk op de hoogte is gebracht. Vervolgens heeft zij een paar dagen later per post een afschrift ontvangen.

De notarissen benadrukken dat het duidelijk moge zijn dat de derde hypotheek ten behoeve van de Rabobank nooit nodig geweest zou zijn, indien in de daaraan voorafgaande akte, direct het correcte in te schrijven bedrag was opgenomen.

4.4

De notarissen stellen dat de akte van 11 oktober 2000 voor de akte van 17 juni 1999 in de plaats is gekomen.

Bij het leggen van executoriaal beslag blijkt dat er in rangorde ten behoeve van klaagster twee hypothecaire inschrijvingen zijn, namelijk een derde en een vijfde. Dit werd administratief veroorzaakt door het feit dat na het passeren van de akte van 11 oktober 2000, de derde hypothecaire inschrijving ten behoeve van klaagster niet werd doorgehaald.

Indien in 2000 de standaardprocedure was gevolgd en mevrouw een royementsvolmacht had ontvangen en ondertekend gevolgd door inschrijving, dan was destijds de Rabobank naar de derde plek opgeschoven en klaagster naar de vierde.

In het kader van een eigendomsoverdracht ontvangt klaagster in september 2007 van de notarissen alsnog een royementsvolmacht ter doorhaling van de derde hypotheek. Deze volmacht is door klaagster ondertekend.

4.5

De notarissen bevestigen dat de hypotheek met inschrijvingsnummer [A] niet terug te vinden is bij het Kadaster. De reden hiervoor is dat op 14 december 1999 een akte van doorhaling van deze hypotheek is gepasseerd en ingeschreven. De hypotheek is dan vervallen en komt niet meer voor in het hypothecaire overzicht.

4.6

De notarissen vragen zich weliswaar wel af waarom de Rabobank destijds niet heeft gekozen voor rectificatie. Indien de hypotheekakte door de notarissen meteen was gepasseerd met daarin opgenomen de juiste bedragen, dan had dat voor klaagster een hoop onduidelijkheid gescheeld. Het vervolgens niet doorhalen van de derde hypotheek ten behoeve van klaagster na het passeren van de akte op 11 oktober 2000 heeft de

onduidelijkheid alleen nog maar versterkt. Het is een ongelukkige samenloop van omstandigheden geweest.

4.7

De notarissen stellen dat klaagster door dit hele voorval financieel geen nadeel heeft geleden. Uiteindelijk heeft zij bij eigendomsoverdracht van het pand, voor zover bij de notarissen bekend, alsnog haar volledige vordering terugbetaald gekregen.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Notarissen zijn aan tuchtrecht spraak 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 notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

De Kamer overweegt het volgende. In 1999 was de werkwijze van notarissen anders dan de werkwijze tegenwoordig. Vooral op het platteland ging het er in die tijd bij de notaris veel informeler aan toe.

De vraag die de Kamer dan ook moet beantwoorden is wat ruim tien jaar geleden, namelijk in 1999, de normen waren met betrekking tot het geven van volmachten. Dienden volmachten altijd schriftelijk te worden gegeven of was mondeling in bepaalde gevallen ook voldoende? Daarbij is van belang dat de notaris aan zijn Belehrungspflicht dient te voldoen en ervan overtuigd moet zijn dat de inhoud van de akte en de gevolgen van de daarin vastgelegde rechtshandelingen aan partijen bekend zijn.

5.3

In de hypotheekakte van 8 december 1999, waarbij ten behoeve van klaagster een recht van derde hypotheek wordt gevestigd, is de volgende zin opgenomen: “van gemelde mondelinge volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken”. De notarissen hebben de Kamer echter gemeld dat zij geen schriftelijke volmacht in hun dossier hebben. De volmacht is volgens hen mondeling gegeven. De Kamer is niet gebleken van een ander stuk, zoals bijvoorbeeld een telefoonnotitie, waaruit de volmacht genoegzaam blijkt.

5.4

De klacht richt zich mede tegen notaris [Y]. De Kamer is van oordeel dat de notaris het dossier niet behandeld heeft en de bedoelde akten niet heeft gepasseerd. In 2007 is de notaris bij dit dossier betrokken geraakt, omdat notaris [X] inmiddels was gedefundeerd en een aantal medewerkers niet meer op het kantoor werkzaam was. Voor zover de klacht zich tegen notaris [Y] richt, acht de Kamer deze niet-ontvankelijk.

5.5

De Kamer meent dat ook naar de normen van die tijd het vastleggen op papier in bijvoorbeeld een telefoonnotitie een vereiste was. Juist bij een mondeling gegeven vol-

macht was het noodzakelijk om dit schriftelijk in het dossier vast te leggen, in het bijzonder waar het particuliere partijen betreft.

Aangezien een stuk ontbreekt waaruit een genoegzame vastlegging blijkt is de Kamer van oordeel dat de klacht voor zover tegen (oud-)notaris mr. [X] gericht gegrond is. De Kamer acht het opleggen van een maatregel in dit geval niet passend, aangezien de gebeurtenissen ruim tien jaar geleden hebben plaatsgevonden.

5.6

De Kamer acht het verwijt als genoemd onder 3.2 dat de notarissen geen duidelijkheid over de hypotheekverlening en de doorhalingen hebben kunnen verschaffen terecht gesteld. De notarissen zijn door klaagster meerdere malen verzocht om opheldering te verschaffen. De notarissen zijn als deskundigen echter in gebreke gebleven in het verschaffen van opheldering. De communicatie hierover naar klaagster is te summier geweest, waardoor klaagster in het ongewisse is gelaten. De Kamer acht de klacht tegen beide notarissen over het onvoldoende verschaffen van opheldering gegrond.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht voorzover het betreft de handelingen met betrekking tot de hypotheekverleningen en doorhalingen tegen notaris [Y] gericht niet-ontvankelijk;

verklaart de klacht voorzover het betreft de handelingen met betrekking tot de hypotheekverleningen en doorhalingen tegen (oud)notaris, thans kandidaat-notaris, [X] gericht gegrond zonder oplegging van een maatregel;

verklaart de tweede klacht over het niet voldoende verschaffen van opheldering over de gang van zaken gericht tegen beide notarissen, gegrond, zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.M. van Lieshout, A.J.J. van Rijen, F. Hoppel, J.P. van Loon en K.A. den Hartog in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 27 oktober 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

F.S. Pietersma-Smit

S.M. van Lieshout

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.