

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 457421 / NT 10-15 P

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

Beslissing van 15 maart 2011 in de klacht met nummers 457421 / NT 10-15 P van:

Rodion's Anger B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
klaagster,

tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadsman: mr. T.P. Hoekstra,
de notaris.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 16 april 2010;
- verweerschrift met bijlagen van 11 mei 2010;
- repliek van 28 mei 2010;
- dupliek van 29 juni 2010.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 18 januari 2011 waren klaagster, vertegenwoordigd door haar statutair directeur, [naam directeur klaagster], bijgestaan door mr. A.H.M. Schuurmans en de notaris, bijgestaan door zijn raadsman, aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd, mr. Hoekstra aan de hand van een pleitnotitie. De uitspraak is bepaald op 15 maart 2011.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Ten overstaan van de notaris is op 17 oktober 2007 de hypotheekakte verleden waarin ten behoeve van klaagster, die een geldlening van € 100.000, - had verstrekt aan M.R. Vastgoed B.V. en K&K Vastgoed B.V. , recht van hypotheek werd gevestigd op het appartementsrecht [naam registergoed 1] en op [naam registergoed 2]. In deze

hypotheekakte was het volgende, voor zover van belang, opgenomen: “Het verbodene is met geen andere hypotheek casu quo enig ander beperkt recht bezwaard behoudens een recht van **eerste hypotheek** ten behoeve van de (...) Rijnlandse Hypotheekbank N.V., (...) tot zekerheid voor de terugbetaling ener geldlening groot (.....) (€ 325.000,-) (..)”.

b. De notaris heeft in die hypotheekakte niet opgenomen de hypotheek die op [registergoed 2] ten behoeve van de Rijnlandse Hypotheekbank B.V. rustte van € 715.000,-. Slechts de eigendomsverkrijging van dat pand is in de akte vermeld.

c. Ingevolge artikel 3:268 BW heeft een openbare veiling van [registergoed 2] plaatsgevonden. Doordat de hypotheek van klaagster een lagere rang had, was de opbrengst van de veiling niet batig voor klaagster en kon zij haar schade ad € 140.000,- daarop niet meer verhalen.

2. De klacht

2.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij de door klaagster geleden schade van € 140.000,- niet wil vergoeden, ondanks het feit dat hij had toegegeven dat hij een fout in de akte heeft gemaakt, die, zo stelt klaagster, aan de notaris is toe te rekenen. Volgens klaagster had de notaris aanvankelijk gezegd dat eventuele schade door zijn beroepsaansprakelijkheids-verzekeraar zou worden vergoed.

2.2 Bovendien verwijt klaagster de notaris dat hij niet heeft voldaan aan het verstrekken van informatie anders dan door zijn raadsman, die bovendien daarmee gestopt is na 3 december 2009.

3. Het verweer

De notaris geeft toe dat hij de fout in de akte heeft gemaakt. De hypotheek op [registergoed 2] is nimmer door klaagster als voorwaarde gesteld voor de geldlening. Het idee om ook op dit pand hypotheek te vestigen kwam van de notaris, die vlak voor het passeren van de akte aan klaagster in overweging had gegeven extra zekerheid te bedingen. De voorbelasting van [registergoed 2] is wel met klaagster gecommuniceerd. Omdat er onder tijdsdruk moest worden gepasseerd is verzuimd de voorbelasting te vermelden. De notaris is van mening dat tussen die fout en de door klaagster geleden schade het oorzakelijk verband ontbreekt, zodat hij niet verplicht is deze te vergoeden. Dat de notaris verweer voert tegen de stelling dat klager tengevolge van het handelen van de notaris schade zou hebben geleden, is naar zijn mening niet klachtwaardig.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt (hierna: 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. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft [naam directeur klaagster] namens klaagster verklaard dat het eerste klachtonderdeel inhoudt dat de notaris hem ten onrechte niet schadeloos heeft gesteld, terwijl de notaris had toegegeven een fout te hebben gemaakt.

De kamer is van oordeel dat een notaris niet tuchtrechtelijk laakbaar handelt indien hij zich ter zake van een door een belanghebbende gestelde schade op grond van een door de notaris gemaakte fout juridisch verweert in plaats van die schade terstond te vergoeden. Ook aan een notaris kan het recht niet worden ontzegd in dat geval een beroep te doen op het ontbreken van causaal verband.

Of klaagster schade heeft geleden die voor rekening van de notaris dient te komen, is uitsluitend ter beoordeling van de civiele rechter. Daarover geeft de tuchtrechter geen oordeel. Het klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.

4.3 Eerst op de zitting heeft klaagster meegedeeld dat het tweede klachtonderdeel, het niet verstrekken van informatie door de notaris, slaat op door klaagster niet ontvangen veilingexploiten. Nu klaagster niet nader heeft aangegeven om welke exploiten het gaat en wanneer klaagster die bij de notaris heeft opgevraagd en het voor de notaris daarom ook niet mogelijk is verweer te voeren, wordt ook dit klachtonderdeel ongegrond verklaard.

4.4 Beslist wordt als volgt..

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.Y.C. Poelmann, voorzitter, O.J. van Leeuwen, J.P. van Harseler, F.L.M. van de Graaff, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 maart 2011.

mr. E.B.T. Kienhuis,
secretaris.

mr. M.Y.C. Poelmann,
voorzitter.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.