

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 2/2010

de heer X,  
hierna te noemen de klager;

tegen:

notaris mr. Y,  
hierna te noemen de notaris.

### 1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de schriftelijke klacht van de klager van 12 augustus 2010 met bijlagen;
  - de brief van de klager van 20 augustus 2010 met bijlagen;
  - de schriftelijke reactie van de notaris van 16 september 2010 met bijlage;
    - de brief van de klager van 12 oktober 2010 met bijlage,
    - de brief van de notaris van 4 november 2010.

### 2. De openbare behandeling

2.1. De kamer heeft de klacht op 27 januari 2011 in het openbaar behandeld. Bij die behandeling zijn de klager en de notaris verschenen. De kamer heeft partijen in elkaars tegenwoordigheid gehoord.

2.2. Bij zijn toelichting op de klacht heeft de klager zich bediend van pleitaanteekeningen, waarvan hij een exemplaar aan de notaris en aan de kamer heeft overhandigd.

### 3. De vaststaande feiten

3.1. De kamer gaat uit van de volgende, tussen partijen vaststaande feiten.

3.2. De SNS Bank NV bericht bij haar brief van 12 juli 2007 aan het kantoor van de notaris voor zover voor de onderhavige klacht van belang: *"In opdracht van ondergenoemde cliënt verzoeken wij u te willen zorgdragen voor de opmaak van een hypotheekakte volgens model P1 (hypotheekakte particulier).*

*Hypotheekgever(s) en geldnemer(s): de heer X;*

*Geboortedatum: \*\*\*;*

*Hoofdsom € 130.000,00".*

3.3. Op 31 augustus 2007 zijn de klager en mevrouw Q op het kantoor van de notaris verschenen onder meer in verband met het verlijden door de notaris van de hierna nader omschreven leverings- en hypotheekakte. Mevrouw Q heeft toen te kennen gegeven dat zij mede-rechthebbende wilde worden van het in de volgende alinea nader omschreven appartementsrecht, zulks in afwijking van het concept leveringsakte, waarin de klager als enig rechthebbende stond vermeld. De notaris heeft de leveringsakte aangepast, in die zin dat daarin de naam van mevrouw Q is toegevoegd als (mede)koper.

3.4. Op 31 augustus 2007 om 15.40 uur heeft de notaris een akte verleden, waarbij de heer P. en mevrouw S. als verkopers aan de klager en aan mevrouw Q als kopers, hebben geleverd het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een driekamer appartement op de derde verdieping alsmede de bergruimte in de entresol, plaatselijk bekend als \*\*\*, kadastraal bekend gemeente \*\*\*, sectie C nummer \*\*\*, uitmakende het achtenzeventig/vierduizendzeshonderd-twintigste aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een flatgebouw met aan- en toebehoren, staande en gelegen te \*\*\*, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente \*\*\* sectie C nummer 5409, groot zeven are (verder aangeduid als de leveringsakte).

3.5. Op 31 augustus 2007 om 15.50 uur heeft de notaris een hypotheekakte verleden, waarbij de klager, geboren op 6 januari 1939, en mevrouw Q aan de SNS Bank NV een recht van eerste hypotheek hebben verleend op het appartementsrecht, zoals dit hiervoor nader is omschreven en zoals dit door de klager en mevrouw Q ieder voor de onverdeelde helft juridisch is verkregen. Zulks tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen de bank van de klager, uit welke hoofde ook, nu of te eniger tijd te vorderen heeft of zal krijgen, inclusief renten boeten, kosten of premies, tot een totaalbedrag van € 195.000,00, ter zake van een door die bank aan de klager (overeenkomstig een door hem geaccepteerde offerte) verstrekte lening van € 130.000,00 (verder aangeduid als de hypotheekakte).

#### **4. De inhoud van de klacht**

4.1. De klacht houdt - zakelijk weergegeven - het volgende in.

4.2. Nadat op 31 augustus 2007 de leveringsakte door de klager en mevrouw Q was ondertekend, heeft de klager opgemerkt dat nu hij en mevrouw Q rechthebbende op het appartementsrecht zijn geworden, zij ook beiden schuldenaar moesten worden. De notaris heeft daarop gezegd dat er voor de wijziging van de hypotheekakte door mevrouw Q daarin als schuldenaar te vermelden, geen tijd meer was. De notaris liet mevrouw Q op de laatste pagina van de hypotheekakte, waarop de handtekening van de klager reeds was geplaatst, een handtekening zetten. De notaris heeft toegezegd dat de toevoeging van mevrouw Q als schuldenaar in de hypotheekakte nader zou worden overeengekomen. De hypotheekakte werd pas op maandag 3 september 2007 aangepast.

4.3. De notaris heeft in de hypotheekakte een fout heeft gemaakt door daarin alleen de klager en niet ook mevrouw Q als schuldenaar te vermelden. Dit heeft tot gevolg gehad dat bij de verkoop van het appartementsrecht op 15 maart 2010 de totale schuld van € 130.000,00 aan de klager is toegerekend in plaats van aan de klager en mevrouw Q, ieder voor 50%. De klager verwijt de notaris dat hij zijn plichten verband houdende

met de notariële beroepsuitoefening heeft verwaarloosd en zich tevens schuldig heeft gemaakt aan handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij behoort te betrachten. De notaris is aansprakelijk (gesteld) voor de door de klager geleden schade ad € 73.095,00.

## **5. Het standpunt van de notaris**

5.1. In de hypotheekopdracht van de SNS Bank NV staat de klager als enige schuldenaar vermeld van de door de bank verstrekte geldlening en daarom is de klager ook in de hypotheekakte als enige schuldenaar vermeld. De hypotheekakte is ten opzichte van de concept hypotheekakte aangepast in die zin dat ook mevrouw Q daarin als hypotheekgever is vermeld. Nadat de hypotheekakte was verleden, zijn daarin geen wijzigingen meer aangebracht. Aan de klager en aan mevrouw Q is ter tekening voorgelegd de hypotheekakte, waarin hun beide namen als hypotheekgever waren vermeld. De notaris heeft met de klager over een hogere hypothecaire inschrijving gesproken. De klager wilde een hogere hypothecaire inschrijving, maar deze kon niet meer worden gerealiseerd omdat de bank op de bewuste vrijdagmiddag 31 augustus 2007 telefonisch niet meer bereikbaar was om eventuele wijzigingen aan te brengen. De notaris heeft niet met de klager gesproken over een in de hypotheekakte op te nemen vermelding dat ook mevrouw Q schuldenaar zou zijn. Op 3 september 2007 heeft de notaris met een medewerker van de bank gesproken. Die medewerker deelde de notaris mee dat de klager een verzoek voor een hogere inschrijving bij het kantoor van de SNS Bank in Haarlem moest aanvragen. Dit is aan de klager meegedeeld. De notaris is van mening dat de hypotheekakte correct is opgesteld. De notaris acht de klacht van de klager niet terecht.

## **6. De beoordeling van de klacht**

6.1. Op verzoek van de kamer heeft de notaris de originele hypotheekakte tijdens de mondelinge behandeling aan de kamer ter inzage verstrekt. Een kopie van de originele hypotheekakte is toen aan de klager verstrekt. De kamer heeft niet geconstateerd dat er ten aanzien van de originele hypotheekakte onregelmatigheden hebben plaatsgevonden. De kamer kan dan ook tot geen andere conclusie komen dan dat de hypotheekakte correct is opgesteld.

6.2. De klager en mevrouw Q zijn ieder voor de helft rechthebbende op het hiervoor omschreven appartementsrecht en daarom zijn zij beiden als hypotheekgever in de hypotheekakte vermeld. De notaris heeft verklaard dat aan de klager en mevrouw Q ter tekening is voorgelegd de hypotheekakte die hun beider namen vermeldde. Nu de klager heeft verklaard dat hij niet heeft gecontroleerd of de hypotheekakte vóór de ondertekening daarvan met de naam van mevrouw Q is aangevuld, gaat de kamer uit van de juistheid van de stelling van de notaris.

6.3. De notaris heeft gesteld dat hij in verband met het feit dat de klager enig schuldenaar was van de geldlening alsmede klager en mevrouw Q op huwelijkse voorwaarden met elkaar waren gehuwd, heeft aangeboden een overeenkomst op te maken en daarin op te nemen waar ieder van hen recht op heeft, omdat beiden ieder voor de helft rechthebbende zijn geworden en er deels eigen geld en deels een lening nodig was voor de verkrijging van dat recht. Van dit aanbod heeft de klager, zo stelt de notaris, geen gebruik gemaakt. Deze stelling heeft de klager niet betwist. Evenmin heeft de klager betwist dat de notaris, zoals deze had aangeboden, na het weekend en wel

op maandag 3 september 2007, contact heeft opgenomen met de bank, dat de bank de notaris heeft meegedeeld dat de klager zich voor een hogere hypothecaire inschrijving tot het kantoor Haarlem diende te wenden en dat dit aan de klager is meegedeeld. De kamer gaat daarom ook hier uit van de juistheid van de stellingen van de notaris.

6.4. Gelet op hetgeen de kamer hiervoor heeft overwogen, komt zij tot de conclusie dat de notaris zijn plichten, verband houdende met de notariële beroepsuitoefening, niet heeft verwaarloosd en zich niet schuldig heeft gemaakt aan handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij behoort te betrachten. De klacht dient dan ook ongegrond verklaard te worden.

## **7. De beslissing**

7.1. De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. P.W.E.C. Pulles, voorzitter, M.P.F. van Dooren, J.J.G.M. Kuijpers, H.J.M.E. Mathijssen en J.A.P. Dings, bijgestaan door L.G.H. Cox, secretaris, en op 17 februari 2011 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.

De secretaris,

De voorzitter,

mr. L.G.H. Cox

mr. P.W.E.C. Pulles