

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 11-09

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

Beslissing van 5 oktober 2011 inzake de klacht onder nummer **11-09** van:

[...],

hierna ook te noemen: klaagster,
advocaat mr. F. Kellouh,

tegen

1. [...],

notaris te [...],

hierna ook te noemen: notaris [A],

2. [...],

notaris te [...],

hierna ook te noemen: notaris [B].

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen op 5 april 2011, met bijlagen;
- het antwoord van beide notarissen, met bijlagen;
- de repliek van klaagster;
- de dupliek van beide notarissen, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 7 september 2011.

Daarbij waren aanwezig:

- klaagster met haar advocaat, bijgestaan door mevrouw [...], tolk in de Engelse taal;
- beide notarissen.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Op 7 augustus 2009 was klaagster met haar huidige echtgenoot, de heer [...] [hierna: de huidige echtgenoot van klaagster], bij notaris [A] op kantoor voor een bespreking over een samenlevingsovereenkomst in verband met de aankoop van een woning. Op dat moment was bij het kantoor van de notaris ook een dossier in behandeling tot levering van een onroerende zaak op 17 augustus 2009; klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] waren kopers volgens de betreffende koopovereenkomst. Deze levering ging vervolgens niet door.

Op 14 augustus 2009 tekenden klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] de akte van hun samenlevingsovereenkomst.

Eind november 2009 ontving notaris [A] van een makelaar de koopakte van [pand] die op 6 november 2009 was getekend door klaagster als enige koper. De hypotheek was bij de ING-bank aangevraagd op naam van klaagster. De hypotheekofferte van 29 oktober 2009 vermeldde de burgerlijke staat van klaagster als samenwonend.

Op 2 december 2009 is klaagster met [de huidige echtgenoot van klaagster] te Gouda in het huwelijk getreden, in algehele gemeenschap van goederen.

Op 24 december 2009 kwamen klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] met hun adviseur [naam makelaar/adviseur van klaagster], makelaar en eigenaar van de eenmanszaak [...], op het kantoor van de notarissen voor het tekenen door klaagster van een volmacht voor de levering van de woning. Toen aan notaris [A] bleek dat klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] inmiddels in algehele gemeenschap van goederen gehuwd waren, heeft zij de ING-bank hierover ingelicht in verband met de door de bank te verstrekken hypothecaire lening. Nadat notaris [A] van de ING-bank bericht had ontvangen dat de bank onder deze omstandigheden vooralsnog niet bereid was de hypothecaire lening aan klaagster te verstrekken, heeft notaris [A] klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] desverzocht geadviseerd hun gemeenschap van goederen om te zetten in huwelijkse voorwaarden tijdens het huwelijk, opdat de hypothecaire lening toch verstrekt kon worden.

Nadat de ING-bank de hypothecaire lening aan klaagster verstrekt had, vond de levering plaats op 19 maart 2010. Daaraan voorafgaand stuurde notaris [A] op 16 maart 2010 de nota van afrekening aan klaagster met daarop onder meer vermeld de post "nota makelaar [andere makelaar]" en de post "huwelijksvoorwaarden". Bij nota van afrekening van 22 maart 2010 vervielen deze posten en werd als nieuwe post bijgevoegd "nota makelaar [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster]". De nota van [andere makelaar] was ingetrokken en [naam makelaar/adviseur van klaagster] van [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster], adviseur en makelaar van klaagster, had een nota ter betaling bij het notariskantoor ingediend.

De notarissen voeren tegen klaagster een afzonderlijke procedure over de betaling van hun nota.

De klacht en het verweer van de notarissen

Klaagster verwijt de notarissen dat zij haar niet goed hebben geïnformeerd, in ieder geval geen rekening hebben gehouden met het feit dat klaagster de Nederlandse taal in het geheel niet machtig is, en voorts dat zij zonder haar toestemming bedragen ten onrechte hebben ingehouden en overgeboekt.

Zij voert hiertoe in het bijzonder het volgende aan:

1. De notarissen hebben haar totaal onnodig geadviseerd om een samenlevingscontract met [de huidige echtgenoot van klaagster] aan te gaan voor de aankoop van een woning. Vervolgens hebben de notarissen klaagster onnodig op kosten gejaagd door haar te adviseren huwelijkse voorwaarden op te maken als een vereiste voor de aankoop van de woning aan [pandadres]. Ter onderbouwing van dit klachtonderdeel

verwijst zij naar een e-mailbericht van 18 februari 2011 van de ING-bank waarin deze bank verklaart dat zij nooit een klant zou verplichten om huwelijkse voorwaarden op te stellen.

2. Bovendien hebben de notarissen ten onrechte een bedrag overgemaakt naar [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster], een aan klaagster onbekend bedrijf waarmee klaagster niets te maken heeft. De betrokken notaris had klaagster bij de overdracht niet hierop gewezen.

3. Klaagster is tijdens de overdracht niet op haar rechten gewezen. Haar is niet verteld dat zij het recht had om vóór de overdracht de woning nog eenmaal te bekijken en na te lopen. In feite heeft zij nooit de woning vooraf mogen bekijken.

De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna - voor zover nodig - zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht

Voor wat betreft de beheersing van de Nederlandse taal staan de verklaringen van de notarissen tegenover die van klaagster. Enerzijds stellen de notarissen in hun verweer dat klaagster van het begin af aan in de contacten met hen Nederlands sprak, al was het met een accent, en dat klaagster al de in het Nederlands gestelde vragen van notaris [A] in het Nederlands kon beantwoorden. Anderzijds stelt klaagster dat zij de Nederlandse taal niet machtig is.

Door klaagster is echter onbestreden dat zij en [de huidige echtgenoot van klaagster] in hun contacten in de periode vanaf december 2009 tot en met maart 2010 met de notarissen, met name met notaris [A] met wie blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting de meeste contacten zijn geweest, werden bijgestaan door hun adviseur [...], makelaar en eigenaar van de eenmanszaak [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster], onder meer voor het tekenen door klaagster van een volmacht voor de levering van de woning aan [pandadres]. Het is dan niet aannemelijk dat klaagster door de notarissen, althans notaris [A], niet behoorlijk was ingelicht, ook en zelfs al zou klaagster de Nederlandse taal niet of in mindere mate machtig zijn.

Wat betreft de verschillende klachtonderdelen overweegt de Kamer voorts het volgende.

ad 1. Als onweersproken staat vast dat klaagster op eigen initiatief met [de huidige echtgenoot van klaagster] bij notaris [A] op kantoor is gekomen voor het opstellen van een samenlevingsovereenkomst in verband met de aankoop van een woning. De taak van een notaris ligt dan in het voorlichten van de klanten over juridische betekenis, belang en gevolgen van een dergelijke overeenkomst. Niet gebleken is dat de notaris daaraan niet heeft voldaan. Uit de stukken, waaronder een e-mailbericht van 9 mei 2011 van de ING-bank aan het kantoor van de notarissen, blijkt genoegzaam dat de bank weliswaar het aangaan van huwelijkse voorwaarden niet als voorwaarde gesteld had voor het doorgaan van de levering, maar dat daarmee de levering op korte termijn wel mogelijk zou worden gemaakt. Het maken van huwelijkse voorwaarden, zoals geadviseerd door notaris [A], was in het licht van deze omstandigheden een verdedigbare oplossing. Klaagster en [de huidige echtgenoot van klaagster] zijn overgegaan tot het maken van die huwelijkse voorwaarden toen aan notaris [A] was gebleken dat het voor hen van groot belang was dat de overdracht zo snel mogelijk zou plaatsvinden.

ad 2. Bij de contacten met de notarissen werd klaagster [samen met [de huidige echtgenoot van klaagster]] geadviseerd door [adviseur van klaagster], als eigenaar van de eenmanszaak [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster] werkzaam in de make-

laardij. De notarissen mochten daarom aannemen dat voormelde [adviseur van klaagster] die rekening met instemming van klaagster bij hen ingediend had en dat zij die konden doorberekenen in hun nota aan klaagster. Dat klaagster misschien niet bekend was met het feit dat [adviseur van klaagster] eigenaar was van [bedrijfsnaam makelaar/adviseur van klaagster] doet hieraan niet af.

ad 3. Het lag niet in de eerste plaats op de weg van de notarissen om klaagster te informeren over haar recht om vóór de overdracht de woning te bezichtigen, dan wel regelingen voor een dergelijke bezichtiging te treffen. Daar komt bij dat klaagster in haar contacten met de notarissen werd bijgestaan door haar makelaar-adviseur [...].

Gelet op het vorenoverwogene acht de Kamer van Toezicht de klacht met het verweer van de notarissen voldoende weerlegd. De Kamer zal de klacht daarom op alle onderdelen ongegrond verklaren.

De beslissing

De Kamer voornoemd verklaart de klacht ongegrond op alle onderdelen.

Deze beslissing is gegeven door mrs. P.A. Koppen, voorzitter, O. van der Burg, J.Z. Moree, J. Smal en L.G. Vollebregt, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op 5 oktober 2011.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.