

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 503635/NT 11-50 Pee

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

Beslissing van 17 juli 2012 in de klacht met nummers 503635 / NT 11-50 Pee van:

[klager],
wonend te [plaats],
klager
tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
raadsman: mr. B. Rol,
de notaris

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 2 november 2011;
- verweerschrift met bijlagen van 19 december 2011;
- repliek met bijlage van 9 januari 2012;
- dupliek van 7 februari 2012.

Bij de behandeling van de klacht op 7 juni 2012 zijn klager en de notaris, bijgestaan door zijn raadsman, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 17 juli 2012.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- a. De notaris heeft op 14 november 2008 de leveringsakte verleden ten aanzien van het door klager gekochte appartementsrecht van de woning, gelegen aan [straat en plaats] (hierna: de woning).
- b. Op de woning was toen nog een hypotheek ingeschreven ten behoeve van Amev Hypotheekbedrijf, gevestigd op 3 september 2002, welke hypotheek had moeten worden doorgehaald na een eerder transport van de woning, op 28 februari 2003 verleden voor notaris [naam] (hierna: notaris [B]).
- c. Vóór de levering op 14 november 2008 heeft de notaris aan notaris [B] een faxbericht verzonden met het verzoek om zorg te dragen voor het doorhalen van de oude hypo-

thecaire inschrijving op de woning. Een kopie van die fax heeft de notaris voor akkoord getekend namens notaris [B] terugontvangen.

d. In een brief van 30 maart 2011 is klager namens notaris [C] - onder meer - als volgt geïnformeerd: "Helaas is gebleken dat oud-notaris [B], voorheen notaris te [plaats], aan notaris [de notaris] ten onrechte heeft gemeld dat er zonder hypothecaire inschrijving zou kunnen worden geleverd omdat oud-notaris [B] voor doorhaling van de hypotheek zou zorgdragen (en had moeten zorgdragen). Dit foutieve bericht aan notaris [de notaris] heeft er toe geleid dat u, in tegenstelling tot hetgeen in de notariële akte van levering is gemeld, uw appartement niet onbezwaard geleverd heeft gekregen.(...) Het feit dat verzuimd is tot aflossing over te gaan is pas geconstateerd nadat oud-notaris [B] met pensioen is gegaan in januari 2009. Nadat de onjuistheid door ondergetekende – in haar onderdanigheid van waarnemer van het protocol van oud-notaris [B] – is ontdekt, is getracht een oplossing te zoeken (..) hetgeen echter spijtig genoeg (tot nu toe) niet is gelukt."

2. De klacht

De notaris had dienen te zorgen voor een onbezwaarde overdracht van de woning aan klager. Verder had hij moeten bijdragen aan een oplossing voor het probleem van klager, toen later bleek dat er nog een oude hypothecaire inschrijving op de woning rustte.

3. Het verweer

De notaris mocht afgaan op de mededeling van notaris [B] dat de hypothecaire inschrijving door hem zou worden doorgehaald en dat onbezwaard geleverd kon worden.

Door de notaris is druk overleg gevoerd met de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, alsmede de KNB. Aan de notaris kan een fout van oud-notaris [B] niet worden verweten.

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. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Ingevolge de Verordening beroeps- en gedragsregels (hierna: Vbg) heeft de notaris bij de levering van registergoederen een onderzoeksplicht naar de rechtstoestand van het verkochte. Hij dient de gegevens die van belang zijn voor de rechtstoestand in de akte te vermelden en moet er bij de levering van het registergoed (zoveel mogelijk) voor zorgen dat de verkoper de koopsom ontvangt en het verkochte door de koper wordt verkregen overeenkomstig de gemaakte afspraken over de vrije en onbezwaarde levering (artt. 3 Vbg 2006 en 11 Vbg 2011).

4.3 Voordat de kamer een oordeel uitspreekt over de vraag of de notaris zich terecht beroept op de in het notariaat gebruikelijke praktijk dat mocht worden afgestaan op een (schriftelijke) toezegging tot doorhaling van een hypotheekrecht, merkt de kamer het volgende op.

Het bestuur van de KNB heeft in juli 2010 overwogen dat het gewenst was om een reglement vast te stellen met betrekking tot het royeren van een hypotheek of beslag.

In het “Reglement royementen” van 14 juli 2010, inwerkingtreding 1 juli 2011, is vastgelegd dat de notaris, die bij het passeren van een akte moet zorgen voor de doorhaling van een hypotheekrecht, vóór het passeren van die akte moet beschikken over een schriftelijke en onherroepelijke volmacht tot royement (artikel 1 lid 1). Royement moet vervolgens binnen drie maanden na het passeren van de akte waarvoor het royement was vereist, plaatsvinden (artikel 2). De bedoeling daarvan is dat de royementen worden bespoedigd, aangezien het in de praktijk is gebleken dat tussen het passeren van de royementsakte en de akte waarvoor het royement nodig was, vaak een lange periode lag. Als meest voorkomende oorzaken daarvoor noemt het bestuur van de KNB in de toelichting de late ontvangst van de royementsvolmacht en het gebrek aan prioriteit op het notaris kantoor: “Met het stellen van een termijn in voornoemd reglement wil het bestuur deze laatste oorzaak wegnemen. De eerste oorzaak wordt weggenomen doordat de notaris eist dat de hypotheekhouder vóór het passeren van de leveringsakte een onherroepelijke royementsvolmacht afgeeft (..) Dat voorkomt tevens het risico dat afgifte van de volmacht wordt geweigerd.”

In de tweede plaats (artikel 1 lid 2) wordt in het reglement duidelijkheid verschaft in de situatie dat twee notaris kantoren hetzelfde royement nodig hebben voor het passeren van een akte op hun kantoor. In dat geval dient de ene notaris (aan wie de opdracht tot royement reeds was verstrekt) die een eerder gepasseerde akte heeft verleden waarvoor het royement eveneens was vereist aan de andere notaris schriftelijk te garanderen dat hij voor doorhaling zal zorg dragen. Over die schriftelijke garantie dient hij dan wel vóór het passeren van de akte te beschikken.

4.4 In het onderhavige geval beschikte de notaris over een door hem verzonden faxbericht aan oud-notaris [B] met een verzoek te bevestigen dat hij voor doorhaling zou zorg dragen. Dat faxbericht is door de oud-notaris is teruggezonden met een ‘voor akkoord’. Daarmee zou dan ook zijn voldaan aan het bepaalde in artikel 1 lid 2 van voornoemd reglement, dat in wezen een vastlegging is van de voordien gebruikelijke notarispraktijk, waarop de notaris zich dus terecht beroept.

4.5 Ook al mocht de notaris in beginsel afgaan op de schriftelijke toezegging tot doorhaling van het oude hypotheekrecht door notaris [B], de kamer is van oordeel dat het in een geval als dit (ook) tot de zorgplicht van de notaris hoorde klager bij de koop van zijn woning te informeren over het oude hypotheekrecht dat nog zou moeten worden doorgehaald door een andere notaris. Het betrof immers niet een hypotheekrecht dat de overdragende eigenaar had gevestigd, maar een hypotheekrecht dat na een eerdere eigendomsoverdracht niet was doorgehaald, zodat er mogelijk meer aan de hand was dan in de gebruikelijke situatie bij een overdracht van een goed dat met hypotheek is belast.

Indien hij daarover door de notaris was geïnformeerd had klager zelf bij de koop kunnen bepalen of hij genoeg nam met het feit dat de oude hypotheek nog op de woning rustte, dan wel dat hij zou eisen dat deze vóór de levering aan hem zou worden doorgehaald.

De notaris heeft ter zitting meegedeeld dat hij geen reden zag om klager te informeren over het feit dat er nog een oud hypotheekrecht op de woning rustte ten behoeve van een eerdere eigenaar. Dit ziet de kamer anders. Van een notaris mag worden verwacht dat hij partijen op de hoogte stelt van bijzonderheden waar hij bij de recherche op stuit. Door dat na te laten is klager in een lastige positie terechtgekomen, waarin hij te maken heeft gekregen met zaken die hem niet regaderen, die voortvloeiden uit het oude hy-

potheekrecht waarvan hij nimmer voordien op de hoogte is gesteld. De kamer vat de klacht dan ook als zodanig op en is van oordeel dat deze gegrond is.

4.6 De kamer is van oordeel dat de klacht als hiervoor vermeld onder 4.5, gegrond is. De kamer acht het onder de gegeven omstandigheden nalaten van het geven van informatie zodanig ernstig dat de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing passend en geboden voorkomt. De kamer merkt op dat bij het opleggen daarvan rekening is gehouden met de door de notaris en diens raadsman betrachte inspanningen om tot een oplossing van het probleem van klager te komen.

4.7 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, R.H. Meppe-link, O.J. van Leeuwen en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 17 juli 2012.

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.