

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 13-14

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 11 september 2013 inzake de klacht onder nummer **13-14** van:

[naam],

hierna ook te noemen: klaagster,
gevestigd te [vestigingsplaats],

tegen

mr. [naam],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 25 februari 2013 bij de Kamer voor het notariaat te 's-Hertogenbosch,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek van klaagster, met bijlage,
- de dupliek van de notaris.

Het procesverloop

De voorzitter van de Kamer voor het notariaat te 's-Hertogenbosch heeft op 26 februari 2013 de president van het gerechtshof te Amsterdam verzocht een andere Kamer voor het notariaat aan te wijzen voor de behandeling van de onderhavige klacht, nu de notaris plaatsvervangend lid is van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch. Bij beslissing van 15 maart 2013 heeft de president van het gerechtshof te Amsterdam op de voet van artikel 99 lid 2 Wet op het notarisambt (hierna te noemen: Wna) de Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag aangewezen teneinde zich met de behandeling van voormelde klacht te belasten.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 juli 2013. Daarbij waren aanwezig namens klaagster mevrouw X [hierna te noemen X] en mevrouw Y [hierna te noemen Y], alsmede de notaris.

Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan in afschrift gehecht de op de zitting overgelegde pleitaantekeningen van klaagster en de notaris.

De feiten

Op 23 maart 2007 is door mr. Z, [hierna te noemen Z] notaris te [vestigingsplaats], ten behoeve van klagster een hypotheekakte verleden betreffende een woning aan de [adres] te [woonplaats] (hierna te noemen: de woning) en een bijbehorende garage aan de [adres] te [woonplaats] (hierna te noemen: de garage). Klagster is de hypotheeknemer.

Op 21 december 2012 ontvangt [administratiekantoor], het administratiekantoor van klagster, van het kantoor van de notaris het verzoek om gedeeltelijk roeyement te verlenen voor de garage. De eigenaar had zijn garage verkocht en wilden doen passeren. Op 15 januari en 23 januari 2013 heeft klagster de notaris gemeld dat zij het verzoek tot roeyement pas in behandeling kan nemen, indien zij in het bezit is van een gevalideerd taxatierapport, waarin de waarden van de woning met en zonder de garage zijn opgenomen.

Op 15 januari 2013 heeft de notaris de leveringsakte van de garage gepasseerd.

De klacht en het verweer van de notaris

De notaris wordt het volgende verweten:

I de notaris had de akte van levering niet mogen passeren, zonder een onherroepelijke schriftelijke volmacht

tot roeyement van klagster;

II de akte van levering van de garage is op 15 januari 2013 gepasseerd. Uit het taxatierapport van 4 februari 2013 heeft klagster afgeleid dat de akte gepasseerd was. Zij heeft dat niet van het notariskantoor vernomen. Pas nadat klagster daarom had gevraagd, is op 5 februari 2013 het saldo van de nota van afrekening naar haar overgemaakt. De medewerkster van het notariskantoor, mevrouw [A] (hierna te noemen: A), met wie klagster telefonisch contact heeft gehad, wist dat de akte gepasseerd was, maar heeft nagelaten dat tijdens het telefonisch contact met klagster op 15 en 23 januari 2013 te melden. De notaris heeft ook zelf geen contact opgenomen met klagster toen bleek dat de - naar zeggen van mevrouw [A] - mondeling toegezegde volmacht niet verleend werd en nadat hij had geconstateerd dat er gepasseerd was zonder schriftelijke roeyementsvolmacht;

III in een reactie aan klagster d.d. 12 februari 2013 schrijft de notaris dat [A] op 14 en 15 januari, vóór

het passeren van de akte een mondelinge toezegging van administratiekantoor [administratiekantoor] had dat gedeeltelijk roeyement verleend zou worden. Het schriftelijke stuk zou op de middag van 15 januari door [administratiekantoor] aan het notariskantoor gefaxt worden. Klagster betwist dit. Klagster heeft verschillende keren contact gehad met [administratiekantoor] (24 december 2012, 2 en 10 januari 2013). Er zijn geen berichten van [administratiekantoor] dat zij gedeeltelijk roeyement had verleend. Klagster heeft op 27 december 2012, 15 en 23 januari 2013 telefonisch contact gehad met het notariskantoor, waarbij duidelijk is aangegeven dat klagster geen akkoord verleent voor gedeeltelijk roeyement zonder gevalideerd taxatierapport. Het taxatierapport is uiteindelijk op 4 februari 2013 uitgebracht;

IV het taxatierapport is opgesteld door [Makelaardij] te [vestigingsplaats] (verder: Makerlaardij) Klagster kwam er in latere instantie achter dat [Makelaardij] als verkopend makelaar de woning in de verkoop heeft. Klagster heeft navraag gedaan bij de makelaar en deze heeft klagster gemeld dat hij benaderd was door het notariskantoor en dat op zijn vraag of hij als verkopend makelaar ook het taxatierapport mocht opmaken, [A] hem tot tweemaal toe heeft geantwoord dat klagster daar geen bezwaar tegen had. Het notariskantoor heeft klagster nimmer om deze toestemming verzocht en klagster heeft nimmer toestemming daarvoor gegeven.

De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna voor zover nodig zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De notaris heeft meerdere malen erkend dat er op zijn kantoor iets is fout gegaan, aangezien de akte niet gepasseerd had mogen worden zonder dat de notaris beschikte over een onherroepelijke schriftelijke royementsvolmacht. De notaris erkent dat een mondelinge toezegging niet toereikend is.

De Kamer is van oordeel dat vast is komen te staan dat de handelwijze van de notaris bij het passeren van de akte van levering van de garage niet zorgvuldig is geweest. Het passeren van een leveringsakte zonder dat een schriftelijke en onherroepelijke royementsvolmacht in het dossier aanwezig is, is een beroepsfout en in strijd met het "Reglement royementen". Derhalve is klachtonderdeel I gegrond.

Wat betreft de uitbetaling van de gelden, heeft de notaris het volgende aangevoerd. Aangezien er nog geen onherroepelijke en schriftelijke volmacht tot royement was verleend heeft zijn kantoor in eerste instantie het geld op de derdengeldenrekening onder zich gehouden. Mocht er onverhoopt definitief geen royement verleend worden, dan werd potentiële schade voor de koper vermeden. Tijdens de zitting heeft de notaris aangevoerd dat hij zich op een gegeven moment realiseerde dat hij toch wel aansprakelijk gesteld zou worden en daarom op 5 februari 2013 is overgegaan tot uitbetaling aan klaagster.

[A] heeft voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte aan de notaris gemeld dat zij telefonisch de toezegging had gekregen dat de volmacht eraan zou komen. De notaris had niet mogen passeren op de mondelinge toezegging die zijn medewerker had gekregen, maar had moeten wachten op het schriftelijke stuk en het passeren moeten uitstellen tot na ontvangst van de onherroepelijke schriftelijke volmacht tot royement. De notaris heeft spijt dat hij dit dossier niet eerder heeft overgenomen van [A] en dat hij niet direct – toen afgifte van de volmacht uitbleef – zelf open kaart heeft gespeeld richting klaagster over het feit dat er gepasseerd was zonder royementsvolmacht.

De Kamer is van oordeel dat de notaris tuchtrechtelijk verweten kan worden dat hij niet adequaat heeft gehandeld. Toen de notaris bemerkte dat er iets fout was gegaan had hij direct het dossier van [A] over moeten nemen en contact moeten zoeken met klaagster. Nu de notaris ervoor heeft gekozen om geen open kaart te spelen naar klaagster toe, in de hoop dat de volmacht alsnog verkregen zou worden, kan dit de notaris als onzorgvuldig handelen worden verweten. Klachtonderdeel II is dus ook gegrond.

In het licht van het voorgaande kan naar het oordeel van de Kamer in het midden blijven of [administratiekantoor] nu wel of niet een mondelinge toezegging tot royement heeft gedaan aan [A]. Ongeacht of dat nu wel of niet het geval was, hetgeen door de Kamer niet kan worden vastgesteld, had de notaris immers niet mogen passeren zonder een onherroepelijke schriftelijke volmacht. Klachtonderdeel III is derhalve niet gegrond.

Wat betreft de klacht over de taxatie door [Makelaardij] overweegt de Kamer het volgende. In de e-mail d.d. 7 februari 2013 van de heer [makelaar], makelaar bij [Makelaardij], die klaagster bij het klaagschrift heeft gevoegd, staat het volgende: “... Aan de medewerkster van dit kantoor, Mevr.[A,] is er gevraagd of ons kantoor dit kon doen aangezien de woning bij ons in de verkoop stond. Zij vertelde ons dat dit geen probleem was en e.e.a. met de geldverstrekker was overlegd. Enkele dagen later belde Mevr.[A] opnieuw met de mededeling dat de waardeverklaring niet voldoende was maar dat er een gevalideerd taxatierapport moest worden opgesteld van zowel de woning als de garage. Opnieuw is er gevraagd of ons kantoor deze taxatie kon uitvoeren en opnieuw werd daar bevestigend op geantwoord...” Klaagster heeft gesteld dat zij had gevraagd om een onafhankelijk taxateur. Uit de e-mail van [makelaar] blijkt dat [A] tot twee keer toe heeft verklaard dat klaagster akkoord is met de taxatie door [Makelaardij]. [A] ontkent dit alles weliswaar, maar de Kamer is van oordeel dat voldoende vast is komen te staan dat bij het verstrekken van de taxatieopdracht de ook jegens klaagster te betrachten zorgvuldigheid niet in acht is genomen. Een notaris dient de belangen van alle betrokken partijen te behartigen en is tevens eindverantwoordelijk voor het handelen van zijn medewerkers. Dit klachtonderdeel IV is derhalve gegrond.

Maatregel

De Kamer constateert dat sprake is van een reeks van onzorgvuldig handelen van de notaris en zijn medewerker voor wiens handelen de notaris eindverantwoordelijk is, hetgeen dermate ernstig is, dat de Kamer de maatregel van waarschuwing passend acht.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ten aanzien van onderdeel III niet gegrond;

verklaart de klacht op de onderdelen I, II en IV gegrond met oplegging van de maatregel van waarschuwing;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, ten uitvoer zal worden gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, voorzitter, A.F.L. Geerdes, F. Hoppel, E.S. Voskamp en H.M. Kolster, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **11 september 2013**.

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.