

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AI/2013/120

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2013/120

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[X],
wonende te [..],
hierna klaagster,
gemachtigde: Drs. H.J. Loggers, wonende te Hattem,

tegen

[..]
notaris te [..],
hierna de notaris,

1. Verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief van klaagster, met bijlagen, van 27 augustus 2013;
- een brief van klaagster van 1 oktober 2013;
- een brief, met bijlagen, van de notaris van 4 oktober 2013;
- brieven van klaagster, met bijlagen, van 19 en 20 november 2013.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 29 november 2013 behandeld. Klaagster heeft zich doen vertegenwoordigen door haar gemachtigde. De notaris is in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben aangevoerd alsmede op basis van de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Klaagster is woonachtig aan de [A] te [..]. Dit registergoed, hierna registergoed I, was tot 30 december 2011 eigendom van klaagster.

2.3 Op het aan registergoed I grenzende perceel grond, eertijds een geheel vormend met registergoed I, is door de zoon van klaagster, de heer [B], hierna [B], in 1998 een woning gesticht, hierna registergoed II.

2.4 Bij een testamentaire verdeling in 2007 is aan registergoed I een waarde toegekend van € 340.000,=. De waarde van registergoed I is voor de onroerend zaak belasting in 2011 bepaald op € 455.000,=.

2.5 In een door een beëdigd makelaar opgesteld taxatierapport van 28 november 2011 is de waarde van registergoed I en II tezamen bepaald op € 650.000,=. Van genoemd bedrag is € 162.500,= toegerekend aan registergoed I.

2.6 Bij onderhandse verkoopakte van 24 december 2011 heeft [B] registergoed I van zijn moeder, klaagster, gekocht voor de koopsom van € 162.500,=.

2.7 Op 30 december 2011 zijn bij de notaris een drietal aktes gepasseerd. De eerste betreft de levering van registergoed I aan [B]. Met de akte is ook een beperkt recht van gebruik en bewoning van het registergoed gevestigd ten behoeve van klaagster.

De tweede akte betreft een hypothecaire lening tot een bedrag van € 500.000,= aan [B] waarmee hij een recht van eerste hypotheek, op registergoed I en II tezamen, heeft verleend aan de Rabobank.

De derde akte betreft een hypothecaire lening tot een bedrag van € 117.000,= aan [B] waarmee hij een recht van tweede hypotheek, op registergoed I, heeft verleend aan klaagster.

3. Standpunten

3.1 Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris niet juist heeft gehandeld door mee te werken aan de akten van 30 december 2011. Naar de mening van klaagster heeft de notaris onvoldoende oog gehad voor haar belangen en haar onvoldoende geïnformeerd.

Kort samengevat heeft klaagster in dat verband de volgende klachten ingediend.

De notaris had moeten constateren dat het taxatie rapport van 28 november 2011 niet juist was, omdat het rapport op onjuiste gegevens was gebaseerd. Zo strookte bijvoorbeeld de toedeling van de perceel delen van beide registergoederen niet met de omvang die beide percelen hadden.

Klaagster verwijt de notaris voorts dat hij de risico's die klaagster gezien de niet rooskleurige financiële situatie van [B] (waarop de notaris alleen al vanwege een beslag bedacht had moeten zijn) onvoldoende heeft ingeschat, althans dat de notaris klaagster onvoldoende heeft geïnformeerd over de risico's die zij kon lopen, dit mede omdat sprake is van een ontruimingsverklaring.

Verder wordt geklaagd dat de notaris ten onrechte inzage in de mutaties op zijn derdengeldenrekening heeft geweigerd. Klaagster is door deze weigering niet in staat om te controleren of het gedeelte van de koopsom dat de notaris van [B] zou moeten ontvangen ter aflossing van de hypothecaire lening van klaagster aan de Rabobank, daadwerkelijk aan deze bank is voldaan.

Tenslotte voert klaagster aan dat de notaris haar onvoldoende gewaarschuwd heeft dat de zekerheid in de vorm van de op 30 december 2011 gevestigde tweede hypotheek op registergoed I, gezien enerzijds de waarde van de verhypothekerde registergoederen en anderzijds de hoogte van de schuld van [B] aan de Rabobank, in feite illusoir was.

Bij de indiening van de klacht heeft de gemachtigde van klaagster erop gewezen dat klaagster niet kan lezen en schrijven, hetgeen aan derden kenbaar is. Juist om deze reden had de notaris extra informatie aan klaagster moeten geven en had hij zich er op meer dan de gebruikelijke wijze van moeten vergewissen of klaagster zich bewust was van de strekking van de te passeren akten.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. Overwegingen

4.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

De kamer zal de klachten aan de hand van deze maatstaf beoordelen en overweegt als volgt.

4.2 Met betrekking tot de taxatie van de registergoederen is de kamer van oordeel dat onvoldoende gebleken is dat voor de notaris aanleiding bestond het taxatie rapport van 28 november 2011 in twijfel te trekken. De notaris behoefde zijn medewerking aan de op 30 december 2011 te verlijden akten dan ook niet op deze grond te weigeren. Zo is het rapport opgemaakt door een beëdigd makelaar. De overige door klaagster aangedragen feiten (zoals samenspanning tussen Rabobank, [B] en de taxateur) zijn onvoldoende komen vast te staan en wettigen niet de conclusie dat de in het taxatie rapport opgenomen bedragen kennelijk onjuist zijn. De kamer zal dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.3 Voor wat de betreft de inzage in de mutaties op de derdengeldengeldenrekening ziet de kamer onvoldoende grond om klaagster te volgen in haar standpunt dat de notaris inzage zijn derden rekening had moeten geven. Naar het oordeel van de kamer blijkt uit de door klaagster zelf overgelegde nota's van afrekening van 28 december 2011 voldoende dat de lening die klaagster bij de Rabobank had, is afgelost. Van de noodzaak of een belang de nota's van afrekening met een overzicht van de kasstromen

te onderbouwen, is de kamer niet gebleken. De kamer zal ook dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.4 De overige klachten komen erop neer dat klaagster de notaris verwijt dat hij onzorgvuldig jegens haar gehandeld heeft, omdat de notaris haar onvoldoende geïnformeerd heeft en - daardoor- onvoldoende oog voor haar belangen heeft gehad.

De kamer is van oordeel dat, gezien de feiten en gelet op het verweer van de notaris, er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat de notaris zich er niet voldoende bewust van is geweest welke risico's er voor klaagster zouden ontstaan. Dit blijkt alleen al uit het feit dat niet weersproken is dat het de notaris geweest is die erop heeft aangedrongen dat een - tweede - hypotheek is gevestigd op registergoed I voor het gedeelte van de koopsom dat [B] aan klaagster verschuldigd bleef.

Dit neemt echter niet weg dat de vraag blijft of de notaris voldoende zorgvuldig jegens klaagster is geweest door klaagster in voldoende mate te waarschuwen voor de risico's die zij door de overdracht van de woning aan haar zoon liep.

Met de notaris is de kamer van oordeel dat het aan partijen zelf is om te beslissen welke (financiële) risico's zij willen lopen. Maar het is aan de notaris partijen daarover voldoende te informeren. Zeker geldt dit wanneer een van die partijen een vrouw van de leeftijd van klaagster is, van wie volgens de gemachtigde van klaagster kenbaar is dat zij niet kan lezen en schrijven.

De notaris heeft hierover onweersproken gesteld dat hij de risico's uitvoerig met klaagster heeft doorgenomen en besproken ten tijde van het verlijden van de akten.

Daar staat echter tegenover dat de notaris bij de voorbereiding van het transport en het vestigen van de hypotheek geen aanleiding heeft gezien klaagster in een persoonlijk onderhoud te informeren, dan wel klaagster schriftelijk te waarschuwen voor de mogelijke gevolgen van de verkoop aan [B], waaronder met name het verlies van haar woning. Naar het oordeel van de kamer was informatie hierover alleen op het tijdstip van transport niet voldoende. Hierbij komt dat de concept-akten op 22 december 2011 door de notaris niet aan klaagster persoonlijk zijn gestuurd, maar aan [B] en klaagster samen, waarbij de stukken verzonden zijn naar het adres van [B]. De stelling van klaagster dat zij vooraf geen inzage in de concepten heeft gehad, is dan ook alleszins aannemelijk. Naar het oordeel van de kamer had de notaris in ieder geval aan klaagster vooraf schriftelijk kenbaar moeten maken van welke risico's en mogelijke gevolgen sprake zou zijn, indien zij de levering wilde laten doorgaan en zij het restant van de koopsom als lening zou verstrekken aan [B]. De klacht is derhalve wat dit onderdeel betreft gegrond.

De kamer acht het opleggen van een waarschuwing een passende sanctie.

Beslist wordt derhalve als volgt.

5. Beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- verklaart de klacht gegrond dat de notaris klaagster onvoldoende heeft geïnformeerd over de gevolgen en risico's van de verkoop van haar woning aan [B], waarbij een deel van de koopsom aan [B] werd geleend en waarbij een hypotheek op de door haar bewoonde woning werd gevestigd met een in de hypotheekakte opgenomen ont-ruimingsverklaring;
- legt de notaris de tuchtmaatregel van waarschuwing op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, plv. voorzitter, mr. J.G.T.M. Castrop, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. J.T.J. Heijstek en A. Roesink-Kragt, plv. leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 13 december 2013.

De secretaris,

de plv. voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

