

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/31

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2013/31

Beslissing van de Kamer voor het notariaat op de klacht van

[X], wonende te [..],
hierna klaagster,

tegen

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

1. Verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief, met bijlagen, van klaagster van 28 januari 2013;
- een brief, met bijlagen, van de notaris van 9 april 2013;
- een brief, met bijlagen, van klaagster van 28 juni 2013;
- een brief van de notaris van 9 augustus 2013.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 4 oktober 2013 behandeld. Klaagster is in persoon verschenen, tezamen met de heer [A]. De notaris is eveneens in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van door hen overgelegde stukken, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Klaagster is gehuwd geweest met de heer [B]. [B] was bestuurder van de besloten vennootschap [C], hierna de vennootschap.

2.3 Ten tijde van het huwelijk hebben klaagster en de vennootschap bij akte van levering van 2 oktober 2001 een perceel bouwgrond in het bestemmingsplan [D] te [...] in eigendom verkregen.

2.4 Op het perceel bouwgrond waren de algemene voorwaarden bedrijvenpark [E] te [...] van toepassing.

2.5 In de algemene voorwaarden is opgenomen: “...de in het vorige lid bedoelde woning mag alleen worden gebruikt als bedrijfswoning.”

2.6 In de akte van levering is sprake van een levering in twee delen. Een deel ter grootte van 8,6 are is geleverd aan de vennootschap. Dit ten behoeve van het bedrijfspand. Een ander deel ter grootte van 8 are is geleverd aan klaagster. Dit ten behoeve van de woning.

2.7 Bij akte van 2 oktober 2001 is een recht van eerste hypotheek gevestigd op de bouwgrond. De schuldenaren waren [F], [G] en de vennootschap. In de akte was klaagster, als (mede) eigenaresse van de grond, hypotheekgever.

2.8 Bij akte van 25 oktober 2002 is een recht van hypotheek gevestigd op het door klaagster in eigendom verkregen deel van de bouwgrond. De schuldenaren waren [B] en klaagster. Het recht van hypotheek is verleend tot een bedrag van € 222.500,00, met rente en kosten tezamen ten belope van € 311.500,00.

2.9 Op 28 april 2011 zijn klaagster en [B] overeengekomen dat de woning en het bedrijfspand worden verkocht voor een bedrag van € 350.000,00. Ook is onderling overeengekomen dat genoemd bedrag bestaat uit € 275.000,00 voor de woning en € 75.000,00 voor het bedrijfspand.

2.10 Bij koopcontract van 28 april 2011 hebben klaagster en [B] de woning en het bedrijfspand verkocht.

2.11 Bij brief van 27 mei 2011 is door [H], namens de bank, aan de notaris opgegeven dat [B] en/of klaagster, ter zake van het recht van hypotheek op de woning, een bedrag van € 217.398,85 verschuldigd zijn.

2.12 Bij brief van 31 mei 2011 meldt [H] dat de te ontvangen gelden moeten worden aangewend voor de aflossing van de hypotheekschuld op de woning tot een bedrag van € 207.955,96 en dat een bedrag van € 138.637,30 moet worden gestort op een bankrekening ten name van [I], zijnde de bedrijfsrekening van [B], de voormalige echtgenoot van klaagster. Genoemde bedragen zijn bij brief van 1 augustus 2011 gewijzigd in € 208.404,29 en € 138.936,20.

2.13 Met een e-mail van 21 juli 2011 deelt klaagster aan [H] onder meer mee dat zij niet instemt met de overboeking naar de rekening van [I]. Gezien de opbrengst van het bedrijfspand zou volgens klaagster hooguit € 75.000,00 kunnen worden overgeboekt naar genoemde bedrijfsrekening.

2.14 Bij brief van 20 juli 2011 heeft de notaris [H] meegedeeld dat klaagster wegens dwaling overweegt niet mee te werken aan de levering.

2.15 Bij akte van levering van 2 augustus 2011 is aan kopers geleverd: het woonhuis met garage, erf en grond, op het perceel van 8 are, voor de koopprijs van € 275.000,00.

2.16 Na de levering heeft de notaris de door hem ontvangen koopsom ad € 350.000,00 conform de opgave bij brief van 31 mei 2011 van [H] overgeboekt.

3. Standpunten

3.1 Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris niet juist heeft gehandeld. Kort samengevat komt de klacht er op neer dat klaagster van mening is dat de notaris ten onrechte gevolg heeft gegeven aan het verzoek van [H], in opdracht van de banken, om af te rekenen conform de opgave bij brief van 31 mei 2011. Klaagster geeft aan dat het niet correct is dat de overwaarde van het haar toebehorende woonhuis is aangewend voor aflossing op de bedrijfsrekening van haar voormalige echtgenoot. In dit verband stelt klaagster dat de notaris er mee bekend was dat zij niet voor de schulden van het bedrijf van [B] wilde opdraaien. Naar de mening van klaagster had de notaris dan ook niet mogen meewerken aan het verzoek van [H].

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 dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De kamer overweegt daartoe als volgt.

4.2 De kamer stelt vast dat uit de door partijen overgelegde stukken blijkt van verkoop van het bedrijfspand en van de woning. Van de levering van de woning is een afschrift van de akte overgelegd. Van de levering van het bedrijfspand niet. Gelet echter op de overige stukken, waaronder de nota van afrekening en de berichten van [H], gaat de kamer er vanuit dat in die tijd ook levering van het bedrijfspand heeft plaatsgevonden.

4.3 Door de notaris is benadrukt dat weliswaar sprake was van twee panden, maar dat dit voor verkoop en aflossing als één geheel moet worden gezien omdat de woning een bedrijfswoning betreft. Een dergelijke woning kan niet separaat van het bedrijfspand worden verkocht en gebruikt.

Volgens de notaris gaat het om een bedrijfswoning. Dat neemt echter niet weg dat sprake is van twee verschillende kadastrale registergoederen met twee verschillende eigenaren. Naar het oordeel van de kamer stond dus de bestemming bedrijfswoning als zodanig, er niet aan in de weg om tot separate levering over te gaan.

4.4 Met betrekking tot de levering van de woning beschikte de notaris over een volmacht van klaagster. Dat neemt niet weg dat de notaris desondanks kort voor de geplande levering nog telefonisch contact heeft opgenomen met klaagster over de vraag of de levering moest doorgaan. De notaris heeft toegelicht dat hij dit in de gegeven omstandigheden nodig vond. Hij wilde er in die situatie zeker van zijn dat het klaagsters bedoeling was dat de levering zou doorgaan.

Uit hetgeen klaagster en de notaris, onder meer ter zitting, hebben toegelicht blijkt dat voor klaagster van belang was dat de levering doorgang zou vinden. Uiteraard ging het daarbij ook om het bedrijfspand en de met deze koper overeengekomen koopsom voor beide panden, maar voor klaagster was de met [B] overeengekomen verdeling leidend. Haar mededeling dat de levering moest doorgaan, impliceerde voor haar niet dat zij instemde met de door [H] voorgestane bestemming van de koopsom.

Voor de notaris was de levering onlosmakelijk verbonden aan de door de banken, met de brieven van [H], gegeven toestemming voor de levering met royement van de hypothecaire inschrijvingen en aan de overboeking van de koopsom conform de opgave van [H].

Naar het oordeel van de kamer is het standpunt van de notaris in deze juist. Het passereren van de akte van levering impliceerde dat de notaris moest overgaan tot de uitbetaling conform de opgave van [H]. Immers, van een onder de notaris gelegd beslag was geen sprake en ook anderszins was geen sprake van een mogelijkheid of plicht voor de notaris om de gelden niet over te boeken.

Voor zover klaagster heeft gewezen op de met [B] overeengekomen verdeling, levert dit wellicht een vordering op [B] of zijn onderneming op, maar geen grond voor de notaris op basis waarvan hij in die tijd anders heeft kunnen beslissen dan de banken hebben aangegeven. Ook de wetenschap dat klaagster een andere verdeling voorstond leverde die grond niet op voor de notaris.

4.5 Gelet op voorgaande is de kamer van oordeel dat de notaris terecht na de levering is overgegaan tot overboeking conform het verzoek van 31 mei 2011 van [H]. De klacht is wat dat betreft ongegrond.

4.6 Met betrekking tot de communicatie met klaagster over de mogelijkheden en onmogelijkheden overweegt de kamer als volgt.

Het is duidelijk dat de notaris er het nodige aan heeft gedaan om deze levering in juiste banen te leiden en tot ieders tevredenheid te begeleiden. De in eerste instantie naar [H] gezonden brief en ook het telefoontje naar klaagster kort voor de levering wijst in die richting. Het voorgaande neemt echter niet weg dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld door, gezien de ingenomen standpunten, niet tijdig aan klaagster schriftelijk te melden dat op de levering uitbetaling aan [H] volgt, en wel conform het verzoek van 31 mei 2011. Daarbij had de notaris in dit geval aan klaagster schriftelijk kenbaar moeten maken dat indien zij de levering wilde laten doorgaan, het aan klaagster was om voor zover het ging om de daaruit voortvloeiende uitbetaling aan [H] actie te ondernemen. De eerdere nota van afrekening van 30 mei 2011 maakt het voorgaande niet anders, nu juist na deze nota de nodige discussie is ontstaan. De klacht is derhalve

wat dit onderdeel betreft gegrond, waarbij de kamer de maatregel van een waarschuwing zal opleggen.

Beslist wordt derhalve als volgt.

5. Beslissing

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

- verklaart de klacht gegrond voor zover de notaris over levering en uitbetaling van de gelden niet (voldoende) schriftelijk heeft gecommuniceerd;
- legt de notaris de tuchtmaatregel van waarschuwing op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. R.J. Jue, plv. voorzitter, mrs. M.J. Blaisse, J.G.T.M. Castrop, F.M.J. Mulder en E.J. Oostrik, plv. leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 11 november 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.