

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 560996/NT 14-11

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 27 november 2014 in de klacht met nummer 560996/NT 14-11 O van:

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
gemachtigde: H. de Wilde
klaagster,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen (ongedateerd), ingekomen op 11 maart 2014;
- verweerschrift met bijlagen van 1 april 2014, ingekomen op 2 april 2014;
- repliek (ongedateerd), ingekomen op 25 april 2014;
- dupliek van 21 mei 2014, ingekomen op 29 mei 2014.

Bij aanvang van de mondelinge behandeling van de klacht op 25 september 2014 was de notaris, hoewel daartoe behoorlijk opgeroepen, niet op het aanvangstijdstip van 9.30 uur aanwezig. De mondelinge behandeling is begonnen om 10.10 uur. Bij de mondelinge behandeling is klaagster met haar gemachtigde verschenen. Vervolgens is de notaris om 10.20 uur, derhalve vijftig minuten na het aanvangstijdstip, ter zitting verschenen. Op de zitting hebben beide partijen het woord gevoerd.

De gemachtigde van klaagster heeft, desgevraagd door de voorzitter, verklaard dat het klachtonderdeel over het niet aanwezig zijn van een beëdigd tolk niet als onderdeel van de klacht moet worden beschouwd.

Uitspraak is bepaald op heden.

De feiten

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

- a. Op 13 februari 2014 heeft de notaris de transportakte verleden met betrekking tot de woning van klaagster aan [adres] te [woonplaats] (hierna: de woning).

b. De financiële afhandeling van de hypotheek van klaagster met de Rabohypotheekbank (hierna: de bank) kon op 13 februari 2014 niet plaatsvinden, omdat de notaris niet over een aflosnota beschikte.

c. Op 20 februari 2014 heeft het Service Centrum Financieringen van de Rabobank (hierna: het Servicecentrum) de aflosnota en de royementsvolmacht per e-mailbericht aan de notaris verzonden en eveneens het volgende geschreven: *“Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 19 februari 2014 delen wij u mee dat de Rabohypotheekbank NV geen vordering heeft ten name van bovengenoemde cliënt zodat wij akkoord kunnen gaan met algehele doorhaling van de hypothecaire inschrijving (..)”*

d. Op 20 februari 2014 heeft een medewerkster van de Rabobank Amstel en Vecht aan de dochter van klaagster per e-mailbericht laten weten: *“In de bijlage vindt u het overzicht van de betaalrekening waaruit blijkt dat het bedrag inmiddels is gestort. Wij hebben contact gehad met het Servicecentrum in verband met de datum van opvragen aflosnota door de notaris. De datum van verzoek is gisteren (woensdag 19 februari) geweest.”*

De klacht

3.1 Klaagster meent dat de notaris de transportakte niet had mogen verlijden omdat op 13 februari 2014 de restschuld van klaagster bij de bank nog niet bekend was. Volgens de notaris lag dat aan de bank, maar de bank heeft de familie van klaagster laten weten dat de notaris zelf zijn zaken niet op orde had en hij het verzoek tot het verstrekken van de aflosnota pas op 19 februari 2014 aan de bank heeft gedaan.

Het verweer

4.1 De notaris heeft zich als volgt verweerd. Het opvragen van een vereiste aflosnota van de hypotheek van de verkoper geschiedt normaal gesproken via een applicatie genaamd ECH (ontwikkeld en beheerd door de KNB). Wegens technische problemen in het automatiseringssysteem bij het notariskantoor werkte de verbinding met ECH niet.

Op 21 januari 2014 heeft een medewerkster van het notariskantoor de bank daarom per e-mailbericht om een aflosnota verzocht.

Op 12 februari 2014 heeft de notaris van de KNB begrepen dat de kantoorgegevens opnieuw moesten worden ingeregeld in het ECH-systeem.

Het Servicecentrum van de bank heeft de notaris vervolgens toegezegd om op 13 februari 2014 te 08:00 uur de aflosnota op te stellen. De notaris heeft op 13 februari 2014 het “verzoek aflosnota en royementsvolmacht” via de digitale applicatie van ECH “succesvol verzonden”. Op 20 februari 2014 heeft de notaris via ECH het elektronische bericht ontvangen dat de elektronische afhandeling van de zaak was gestopt, onder de mededeling: *“Behoud klant, afloszaak vervalt”*.

Direct na het ontvangen van dit elektronische bericht heeft de notaris van de bank per afzonderlijk e-mailbericht de aflosnota ontvangen, op grond waarvan hij de nota van afrekening heeft opgesteld en de gelden met spoed heeft overgemaakt aan klaagster. Aan klaagster heeft hij persoonlijk de nota van afrekening gebracht onder overhandiging van een bos bloemen.

De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: 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 de Wna gegeven

bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

5.2 Artikel 11 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (hierna: Vbg) luidt als volgt: *“Bij de levering van registergoederen en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die registergoederen stelt de notaris een zodanig onderzoek in dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat.(...)”* Artikel 11 lid 2 Vbg luidt: *De notaris neemt in de akte de gegevens op die voor de rechtstoestand van belang zijn. Hij ziet erop toe dat de koper het verkochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken.”*

Uit de Toelichting van 22 juni 2011 behorend bij onderhavig artikel blijkt: *“Het onderzoek naar de rechtstoestand van registergoederen in verband met de overdracht daarvan (en de vestiging van beperkte rechten daarop) is een van de kerntaken van het notariaat. (...) De notaris is verplicht partijen voor te lichten wanneer omtrent de rechtstoestand onzekerheid bestaat. Gezien de taak die de notaris door de wet is toebedeeld bij het rechtsverkeer in registergoederen zal hij niet aan de overdracht van een registergoed kunnen meewerken wanneer hij niet in de gelegenheid is gesteld naar de rechtstoestand daarvan een onderzoek in te stellen.(...)”*

Op grond van artikel 1 lid 1 van het Reglement royementen is de notaris die bij het passeren van een akte moet zorgen voor de doorhaling van een hypotheekrecht of een beslag bij het Kadaster (royement), verplicht vóór het passeren van die akte te beschikken over een schriftelijke en onherroepelijke volmacht tot royement, of in het geval van beslag, een schriftelijke toezegging tot doorhaling van het beslag van de deurwaarder.

5.3 Op grond van de stukken van het dossier is het volgende komen vast te staan. Op 21 januari 2014 heeft een medewerkster van de notaris de bank per e-mailbericht om een aflosnota en een royementsvolmacht met betrekking tot de geplande notariële overdracht van de woning verzocht. Op 13 februari 2014 heeft de notaris een verzoek aflosnota en royementsverzoek verzonden via de digitale applicatie van het ECH-systeem. Op deze zelfde dag heeft de notaris de transportakte verleden van de woning van klaagster terwijl hij niet in het bezit was van de aflosnota of de royementsvolmacht.

Op 20 februari 2014 heeft de bank de aflossingsnota en de royementsvolmacht aan de notaris gezonden. Diezelfde dag heeft de notaris de gelden aan klaagster overgemaakt. Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hij – gezien de spoed van het naderende transport - een dag voor de overdracht zelf telefonisch contact heeft opgenomen met de helpdesk van de KNB. Vervolgens heeft de notaris telefonisch contact gehad met een medewerker van de bank en daarbij de mondelinge toezegging gekregen dat de aflosnota en de royementsvolmacht zouden worden opgemaakt en toegezonden. Op basis daarvan heeft de notaris de transportakte met betrekking tot de woning verleden en heeft hij met uitkering van de gelden gewacht totdat de aflosnota en de royementsvolmacht ontvangen waren.

5.4 De kamer overweegt het volgende.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de vraag of de notaris voldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het passeren van de akte van transport van 13 februari 2014 is, dat een notaris de plicht heeft een zodanig onderzoek in te stellen dat over de rechtstoestand

van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat en erop toe te zien dat de koper het verkochte verkrijgt overeenkomstig de gemaakte afspraken. Daarbij is de notaris verplicht vóór het passeren van die akte te beschikken over een schriftelijke en onherroepelijke volmacht tot royement.

De kamer komt tot het oordeel dat de notaris tekort is geschoten in de naleving van zijn zorgplicht en dat hij onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden. De notaris beroept zich erop dat hij op grond van de mondelinge toezegging van een medewerker van de bank mocht overgaan tot het passeren van de transportakte. Het onderzoek van de notaris naar de rechtstoestand van de woning, zoals hiervoor weergegeven in 5.3, is naar het oordeel van de kamer echter onvoldoende, aangezien deze handelingen van de notaris de onzekerheid over de rechtstoestand van de woning in het geheel niet hebben weggenomen. De notaris had daarbij dan ook niet mogen afgaan op slechts de telefonische mededeling van een medewerker van de bank, maar hij had het passeren van de transportakte moeten uitstellen totdat hij daadwerkelijk de beschikking had over de aflosnota en de royementsvolmacht.

Het ontbreken van de aflossingsnota en de royementsvolmacht vormde dan ook een gegronde reden voor de notaris om zijn dienst te weigeren of op te schorten.

Daarbij komt dat de notaris klaarblijkelijk heeft miskend dat hij door het verlijden van de transportakte op 13 februari 2014 in strijd met de bepalingen van niet alleen de koopovereenkomst maar ook deze akte zelf heeft gehandeld; immers in de transportakte is bepaald dat de woning vrij van hypotheek wordt geleverd, terwijl de doorhaling van de hypothecaire inschrijving pas op 20 februari 2014 is gerealiseerd.

De notaris heeft met genoemde handelwijze derhalve zijn taak, zorg te dragen voor de hiervoor beschreven rechtszekerheid voor alle betrokken partijen, veronachtzaamd, maar ook de belangen van klaagster en kopers en bovendien de eer en het aanzien van het notarisambt geschonden.

5.5 De kamer komt tot de volgende maatregel.

De kamer is op grond van het bovenstaande van oordeel dat de notaris een onverantwoord risico heeft genomen waarvoor hij verantwoordelijk moet worden gehouden. Dat hij dit niet inziet baart de kamer grote zorgen. Het gaat hier om een van de kerntaken van de notaris: het zorgen voor rechtszekerheid voor alle betrokken partijen.

Gelet op de ernst van het verwijtbaar handelen en het feit dat de notaris zich door spoed heeft laten leiden, acht de kamer het opleggen van de maatregel van berisping noodzakelijk. Daarbij merkt de kamer het volgende op.

In de uitspraak van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Amsterdam d.d. 20 maart 2012 heeft de kamer aan de notaris de maatregel van berisping opgelegd voor het feit dat de notaris zich niet heeft gehouden aan de zorg voor de rechtszekerheid bij de overdracht van onroerende zaken door toe te zien op een juiste financiële afwikkeling. Daarbij was de klacht dat de notaris in strijd met artikel 3 lid 1 Vbg (oud) een registergoed had geleverd zonder dat ondubbelzinnig vaststond dat de betreffende gelden ter beschikking van hem waren gesteld. Daarmee had de notaris het risico genomen dat de voor de overdracht benodigde gelden niet (volledig) zouden worden ontvangen. Deze gedraging van de notaris acht de kamer vergelijkbaar met de gedragingen waarover thans een oordeel van de kamer wordt gevraagd. Uitsluitend omdat de kamer thans een oordeel moet geven over de klacht die een periode betreft die is gelegen 2 jaar na deze uitspraak van 20 maart 2012, zal de kamer de notaris in onderhavige zaak nogmaals de maatregel van berisping opleggen. In het geval dat opnieuw een klacht tegen de notaris wordt ingediend en de kamer zou blijken

dat de notaris gedragingen, vergelijkbaar met de gedragingen waarover thans wederom een oordeel aan de kamer wordt gevraagd, voortzet na de datum van onderhavige beslissing, zal bij gegrondverklaring van de klacht een ernstiger maatregel geïndiceerd zijn.

5.6 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

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

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.E. van Oosten-van Smaalen, voorzitter, C.J. Baas, J.D.M. Schoonbrood, L.A. Galman en W.R. Bruinink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 27 november 2014.

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.