

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: 541683 / NT 13-34 B

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM**

Beslissing van 11 februari 2014 in de klacht met nummer 541683/NT 13-34 B van:

**[klaagster],**  
wonende te [woonplaats],  
**klaagster,**

tegen:

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

#### **Het verloop van de procedure**

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen door de KNB op 7 mei 2013 doorgezonden aan de kamer;
- verweerschrift van 14 juni 2013;
- repliek, ingekomen bij de kamer op 25 juni 2013;
- dupliek van 23 juli 2013.

Bij de behandeling van de klacht op 17 december 2013 zijn verschenen: klaagster en de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 11 februari 2014.

#### **1. De feiten**

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

- a. Op 15 augustus 2012 is een koopakte getekend met klaagster als verkoper van het woonhuis aan [adres] te [woonplaats] (hierna: het registergoed). In de koopakte is de levering op 19 december 2012 overeengekomen.
- b. Uit de eerste kadastrale recherche door de notaris bleek dat het registergoed hypothecair was belast met een inschrijving ten behoeve van Bouwfonds Hypotheken. Het notariskantoor heeft vervolgens verzocht om een aflosnota ter doorhaling van de hypothecaire inschrijving in het kadastrale register.

- c. Klaagster heeft vervolgens een andere woning aangekocht. Voor de aankoop van die woning heeft klaagster op 27 september 2012 een overbruggingshypotheek gevestigd op het registergoed. De hypotheekakte werd verleden door een andere notaris, [naam notaris].
- d. Op 11 december 2012 heeft klaagster zich bij het bevolkingsregister van de gemeente [naam gemeente] ingeschreven, op 20 december 2012 is zij uitgeschreven uit het bevolkingsregister [naam gemeente].
- e. Op 14 december 2012 heeft de notaris het concept van de leveringsakte aan klaagster verzonden op het adres van het registergoed; klaagster heeft dat concept toen op dat adres ontvangen. Eveneens zond de notaris aan de makelaar van klaagster het concept per e-mail.
- f. Bij de herrecherche op 19 december 2012 heeft [naam], notarieel medewerker van het kantoor van de notaris (hierna: [naam notarieel medewerker]) geconstateerd dat het registergoed belast was met een tweede hypothecaire inschrijving, het "overbruggingskrediet". Toen zij daarover contact opnam met de bank, de ABN-AMRO Bank, is haar meegedeeld dat de aflosnota kon worden opgevraagd per 4 januari 2013.
- g. De kopers zijn vervolgens met klaagster een uitstel van de levering overeengekomen tot 4 januari 2013, onder de verplichting voor klaagster om aan kopers een renteverlies van 5 % op jaarbasis te vergoeden.
- h. Op 28 december 2012 heeft de notaris de aflosnota van het overbruggingskrediet ontvangen. [naam notarieel medewerker] heeft op die dag telefonisch contact gehad met klaagster. Zij heeft klaagster uitgelegd dat passeren op die dag niet mogelijk was. In een brief van 21 maart 2013 heeft zij daarover het volgende opgemerkt: "(...) *De door mij opnieuw opgevraagde gewijzigde aflosnota van uw eerste hypotheek (Bouwfonds) was op dat moment niet in mijn bezit. Op 28 december 2012 was één van de kopers niet in Nederland en had geen gelegenheid om de – op zijn verzoek teruggestorte koopsom – aan ons te doen overmaken, dan wel bij de levering aanwezig te zijn. Eerder passeren was op dat moment niet mogelijk.(...)*"
- i. De leveringsakte van het registergoed is gepasseerd op 4 januari 2013.

## **2. De klacht**

2.1 Klaagster verwijt de notaris dat [naam notarieel medewerker] niet eerder een nadere recherche heeft verricht, maar pas op de dag van het passeren van de leveringsakte. In dat geval had zij eerder kunnen constateren dat er een overbruggingshypotheek op het registergoed zat en tijdig om een aflosnota vragen. Klaagster stelt dat notaris [naam notaris] de notaris telefonisch op de hoogte heeft gesteld van de hypotheek.

2.2 Klaagster verwijt de notaris dat de leveringsakte niet op 28 december 2012 kon plaatsvinden, aangezien de aflosnota van het overbruggingskrediet toen door de notaris is ontvangen.

## **3. Het verweer**

3.1 De notaris stelt dat het niet haar plicht is om tussentijds te rechercheren. Klaagster had de overbruggingshypotheek aan de notaris dienen te melden. De notaris merkt op dat het notariskantoor over die hypotheek geen telefonische mededeling van notaris [naam notaris] heeft ontvangen. Hoewel klaagster in gebreke was, hebben kopers klaagster niet in gebreke gesteld, maar zijn met klaagster een nieuwe datum van passeren overeengekomen.

Kopers wilden zelf graag aanwezig zijn bij het passeren op 4 januari 2013.

[naam notarieel medewerker] heeft op 28 december 2012, toen de aflosnota van het overbruggingskrediet werd ontvangen, aan klaagster uitgelegd dat passeren op die dag niet mogelijk was en dat er niet eerder gepasseerd kon worden dan op 4 januari 2013.

#### **4. De beoordeling**

4.1 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 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.

4.2 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel overweegt de kamer als volgt. Ingevolge artikel 11 lid 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 stelt de notaris bij de levering van registergoederen en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die registergoederen een zodanig onderzoek in dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat.

Ter zitting heeft de notaris verklaard dat zij in deze zaak volgens de geldende KNB-richtlijnen heeft gerechercheerd en wel twee maal, eenmaal nadat de koopakte op 15 augustus 2012 door partijen was ondertekend en eenmaal kort vóór het op 19 december 2012 geplande transport, waarna bleek dat het registergoed inmiddels door klaagster was belast met een tweede hypothecaire inschrijving, het overbruggingskrediet.

Ingevolge artikel 13 lid 3 van de koopovereenkomst tussen partijen is klaagster als verkopende partij verplicht tijdig mededeling te doen aan de notaris van haar voornemen tot vestiging van een overbruggingshypotheek. Desgevraagd heeft klaagster ter zitting van 17 december 2013 verklaard de notaris niet te hebben geïnformeerd over het door haar afgesloten overbruggingskrediet.

De stelling van klaagster dat notaris [naam notaris] de notaris op de hoogte had gesteld van het overbruggingskrediet, wordt door de notaris betwist. Nu de stelling van klaagster dienaangaande geen steun vindt in de stukken van het dossier, acht de kamer dit onvoldoende aannemelijk. De kamer komt dan ook op grond van bovenstaande feiten en omstandigheden tot het oordeel dat de notaris op juiste wijze aan haar rechercheplicht heeft voldaan en het op de weg van juist klaagster had gelegen om van het gevestigde overbruggingskrediet mededeling te doen aan de notaris, zodat de kamer dit klachtonderdeel ongegrond acht.

4.3 Wat betreft de tweede klacht van klaagster, te weten dat de levering niet op 28 december 2012 kon plaatsvinden, toen de aflosnota van het overbruggingskrediet door de notaris is ontvangen, overweegt de kamer het volgende.

De notaris heeft, nadat zij op 19 december 2012 had geconstateerd dat transport van het registergoed niet mogelijk was en zij contact had opgenomen met de ABN AMRO bank voor het opvragen van een aflosnota, deze op 28 december 2012 ontvangen. De notaris heeft klaagster uitgelegd dat de oude aflosnota niet meer geldend was en de gewijzigde aflosnota van de eerste hypotheek nog niet was ontvangen, waardoor zij niet in staat was op dat moment de leveringsakte te doen passeren. Voorts was op vermelde datum één van de kopers niet in Nederland aanwezig en de koopsom nog niet op de derdenrekening van de notaris gestort. Deze uitleg acht de kamer begrijpelijk en redelijk. De kamer concludeert derhalve dat op grond van bovenstaande feiten en omstandigheden de notaris de leveringsakte op vermelde datum op terechte gronden

niet kon passeren. De kamer acht dit klachtonderdeel dan ook eveneens ongegrond.

## **Beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, mrs. C.J. Baas, L.A. Galman, Th. W. van Grafhorst en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 11 februari 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.