

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/100

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2013/100

Beslissing van de Kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

[X]
wonende te [..], gemeente [..],
hierna ook te noemen: klager,

tegen

[Y]
notaris te [..],
hierna te noemen: notaris.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de ongedateerde brief met bijlagen, ingekomen op 16 juli 2013, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen van de notaris van 2 augustus 2013;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 13 december 2013, waarbij klager, vergezeld door de heer [A], en de notaris zijn verschenen;
- de pleitaantekeningen van klager.

2. De feiten

2.1 Klager had twee naast elkaar liggende woningen, [B] en [C] te [...], in eigendom. Hij woonde en woont zelf op nummer [C] en heeft nummer [B] verkocht. De verkooptransactie was bij de notaris in behandeling.

2.2 Op beide panden rustten twee hypotheek, te weten een eerste hypotheek van de Rabobank en een tweede hypotheek van de moeder van klager.

2.3 De notaris heeft ter gelegenheid van de overdracht van nummer [B] de hypotheek ten behoeve van de Rabobank gedeeltelijk doorgehaald zonder dat er enige aflossing op die lening plaatsvond. De lening bij de moeder van klager is afgelost.

2.4 De notaris, destijds waarnemer van [D], notaris te [...], heeft de akte van levering gepasseerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager stelt dat zijn belangen niet goed door de notaris zijn behartigd. Hij verwijt de notaris dat zij hem geen goed advies heeft gegeven wat betreft de aflossing van de schuld waarvoor de tweede hypotheek was gevestigd en wat betreft de aflossing aan de Rabobank en dat zij nadien geen verantwoordelijkheid heeft genomen over de afwikkeling van het transport. Hij verzoekt om een schadevergoeding van € 3.838,24.

3.2 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, waarop de Kamer in de beoordeling, voor zover van belang, nader zal ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij 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 enig 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.

4.2 De Kamer stelt voorop dat klager was gehouden om het registergoed vrij van hypotheek en beslagen aan zijn koper te leveren. In zoverre zijn klager en de notaris het eens.

4.3 Uit de processtukken en de verklaringen van partijen ter zitting blijkt dat de gang van zaken als volgt is geweest.

4.4 In verband met de overdracht vrij van hypotheek heeft de notaris, als te doen gebruikelijk, met zowel de Rabobank als met de moeder van klager contact opgenomen, waarbij de notaris heeft medegedeeld dat het pand met nummer [B] is verkocht en de vraag voorgelegd onder welke condities de Rabobank en moeder bereid waren om mee te werken aan roeyement van de hypotheek.

4.5 De Rabobank heeft verklaard bereid te zijn om mee te werken aan een gedeeltelijk royement om niet, hetgeen betekent dat het pand met nummer [C] na de overdracht van nummer [B] als enig onderpand hypothecair verbonden werd voor de gehele lening aan de Rabobank. De moeder van klager heeft opgave gedaan van het gehele saldo van de lening van klager.

4.6 Op de afrekening heeft de notaris een en ander als volgt weergegeven:

Notariële kosten

Kosten royement (1 gehele en 1 gedeeltelijke doorhaling)

Hypothecaire aflossingen

De hypotheek van de Rabobank kan gedeeltelijk “om niet” worden doorgehaald, te betalen € 0,00;

Aflossing hypothecaire lening van mevrouw [E] (zie bijlage), per saldo te voldoen aan de bank

€ 10.163,71.

4.7 De notaris heeft het concept van de afrekening op 16 mei 2012 per e-mail naar klager gezonden. In de begeleidende brief heeft zij geschreven dat, als klager vragen had over de aflosnota's, hij contact diende op te nemen met de bank/geldverstrekker.

4.8 Klager heeft naar aanleiding van de ontvangst van de afrekening telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor. Een medewerkster van het kantoor van de notaris heeft klager geantwoord dat het dwingend is voorgeschreven dan wel bij de verkoop overeengekomen is dat een pand bij levering vrij van hypotheek en beslagen moet zijn en dat het de taak van de notaris is om daarvoor te zorgen.

4.9 Bij het passeren van de akte op 21 mei 2012 is klager aanwezig geweest. Hij heeft geen opmerkingen gemaakt over de afrekening.

4.10 Klager stelt dat het zijn bedoeling was dat de lening bij de Rabobank helemaal werd afgelost en dat de lening bij zijn moeder volledig in stand zou blijven, omdat de rente op de lening van moeder laag was. Hij is een leek op dit gebied, aldus klager, en hij vindt dat het op de weg van de notaris had gelegen om door te vragen naar zijn bedoelingen. Klager stelt door de gang van zaken op het kantoor van de notaris – hem afschepen met standaardantwoorden - benadeeld te zijn. Enerzijds heeft hij tegen zijn bedoeling de lening aan zijn moeder moeten aflossen en anderzijds miste hij de kans op boetevrije aflossing bij de Rabobank. Omdat de mogelijkheid tot boetevrije aflossing bij de Rabobank voorbij was gegaan, heeft klager financieel nadeel ondervonden, omdat hij nog zeven maanden rente heeft moeten betalen, alvorens hij de Rabobank alsnog bereid heeft gevonden om akkoord te gaan met een boetevrije aflossing.

4.11 De notaris stelt dat zij als regel zonder meer uitgaat van de nota, die een bank aanbiedt. Zij neemt de door de bank opgegeven bedragen over op de afrekening. Het is tussen de cliënt en de bank om afspraken te maken over al dan niet aflossen, aldus de notaris. De notaris staat daarbuiten.

4.12 De Kamer stelt naar aanleiding van het bovenstaande vast dat de notaris op de gebruikelijke wijze de levering heeft begeleid. Het pand is - zoals door partijen bij de verkoop werd overeengekomen - vrij van hypotheken en beslagen aan koper geleverd.

4.13 De Kamer is van oordeel dat de notaris bij de behandeling van het transport van de woning van klager op de in de notariële praktijk gebruikelijk wijze heeft gehandeld. De kamer heeft geen feiten of omstandigheden kunnen vaststellen waaruit de notaris gebleken zou moeten zijn dat klager extra zorginspanningen van haar verwachtte. Indien klager een speciale zorginspanning van de notaris had gewild, zoals hij thans stelt, had het op zijn weg gelegen om daar meer nadrukkelijk om te vragen, te meer daar op de afrekening, die tijdig was toegestuurd, duidelijk werd aangegeven onder welke voorwaarden de hypotheken zouden worden geroyeerd.

4.14 De Kamer is dan ook van oordeel dat de notaris geen tuchtrechtelijk verwijt te maken valt. De notaris heeft de afrekening opgesteld op de wijze die de bank en de moeder van klager tevoren hadden aangegeven. Wanneer die afrekening niet strookte met de bedoelingen van klager, had klager dat voor het transport na ontvangst van de afrekening naar voren moeten brengen. De notaris valt ten deze niets te verwijten. De Kamer acht de klacht daarom ongegrond.

4.15 Zoals reeds ter zitting aangegeven, is de kamer niet bevoegd om te oordelen over het verzoek om schadevergoeding.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, plv. voorzitter, mrs. K.H.H.J. Kuhlmann, J.T.J. Heijstek, M.C.J. Heessels en V. Oostra, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 23 januari 2014.

De secretaris

De plv. voorzitter