

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/57

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2015/57

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...],
wonende te [...],
klager,

tegen

[...],
notaris te [...].

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief, met bijlagen, van klager van 25 maart 2015
- een brief, met bijlagen, van de notaris van 26 juni 2015
- een brief, met bijlagen, van klager van 6 juli 2015.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 17 juli 2015. De klager en de notaris zijn ter zitting verschenen. Aan het begin van de mondelinge behandeling heeft de voorzitter meegedeeld dat, voor zover de brief, met bijlagen, van klager van 6 juli 2015 nieuwe klachten bevat, deze buiten beschouwing zullen worden gelaten. De klager en de notaris hebben vervolgens het woord gevoerd. De notaris heeft bij die gelegenheid nog een productie overgelegd.

2. De feiten

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

2.2 Klager en zijn (toenmalige) echtgenote hebben bij koopovereenkomst van 28 juni 2012 een onroerende zaak verkocht aan derden (verder te noemen: kopers) voor € 600.000,-. In de overeenkomst is onder meer bepaald dat de levering wordt uitgesteld tot 1 juli 2017 of zoveel eerder of later als partijen zullen overeenkomen, dit afhankelijk van de financiële mogelijkheden van kopers.

2.3 In de overeenkomst is verder bepaald dat kopers een aanbetaling zullen doen van € 65.000,-, welk bedrag op de hypotheekrekening van klager dient te worden gestort ter vermindering van de hypothecaire last die op de onroerende zaak rust.

2.4 Op 28 juni 2012 is voorts tussen klager en zijn (toenmalige) echtgenote enerzijds en kopers anderzijds een (met de eerdere overeenkomst onlosmakelijk verbonden) overeenkomst gesloten, waarin onder meer is bepaald dat kopers de onroerende zaak direct in gebruik/beheer krijgen tot het tijdstip van de feitelijke of juridische levering van de onroerende zaak.

2.5 In die overeenkomst is verder opgenomen dat kopers een betalingsverplichting hebben van € 4.232,50 per maand, bestaande uit aflossingen en renten, en dat de aflossingen moeten worden voldaan op de hypotheekrekening van klager ter vermindering van de hypothecaire last die op de onroerende zaak rust.

2.6 Voor de hiervoor geschetste constructie is gekozen, omdat kopers (op dat moment) geen hypothecaire geldlening konden krijgen.

2.7 Op 1 maart 2013 heeft de notaris een akte gepasseerd, waarin klager een onherroepelijke volmacht heeft verleend aan – onder anderen – iedere medewerker van het kantoor van de notaris om hem te vertegenwoordigen bij de verkoop en levering van de onroerende zaak aan kopers voor een koopsom van € 600.000,-.

2.8 In juli 2014 zijn kopers er alsnog in geslaagd een hypothecaire geldlening te verkrijgen voor de verwerving van de door hen gekochte onroerende zaak en hebben zij de notaris opdracht gegeven de leveringsakte te passeren.

2.9 De notaris heeft klager daarvan in kennis gesteld en hem uitgenodigd de leveringsakte te komen tekenen. Klager heeft daarop de notaris meegedeeld dat kopers niet hebben voldaan aan hun verplichtingen en dat eerst een gesprek dient plaats te vinden tussen partijen en hun advocaten alvorens de leveringsakte kan worden gepasseerd.

2.10 De notaris heeft niettemin de akte van levering op 6 augustus 2014 verleden en heeft daarbij voor klager, als verkoper, gebruik gemaakt van de volmacht van 1 maart 2013.

2.11 Op 12 maart 2015 is door de notaris een nadere akte gepasseerd tussen de ex-echtgenote van klager en kopers, waarin de ex-echtgenote verklaart, voor zoveel nodig, mee te werken aan de levering van de onroerende zaak aan kopers en waarin kopers die levering aanvaarden.

3. De klacht

3.1 Klager stelt het volgende. De volmacht is destijds verstrekt, omdat klager en zijn toenmalige echtgenote plannen hadden zich in Spanje te vestigen. Door middel van de volmacht zou de notaris de leveringsakte kunnen passeren als kopers de koopsom hadden voldaan, ook als klager in Spanje was. In 2014 is gebleken dat kopers op verschillende punten de koopovereenkomst niet zijn nagekomen. Toen de notaris aan klager berichtte dat de leveringsakte zou worden gepasseerd, heeft klager tot driemaal toe de notaris meegedeeld dat eerst de gerezen problemen tussen partijen dienden te worden opgelost alvorens de onroerende zaak mocht worden geleverd. Ondanks de sommaties heeft de notaris de akte toch gepasseerd. De (inmiddels ex)-echtgenote van klager heeft de akte van levering in het geheel niet getekend. De notaris heeft ten onrechte aangenomen dat dit niet nodig was.

Nadat de notaris haar fout had geconstateerd, heeft er een bemiddelingsgesprek plaatsgevonden tussen klager, zijn ex-echtgenote, kopers en de notaris. Daarbij hebben kopers en de notaris een afkoopvoorstel van € 25.000,- gedaan. Dit geld zou na betaling gebruikt worden voor aflossing van schulden van klager en zijn ex-echtgenote aan de bank en de fiscus. Enige tijd later heeft klager een bericht ontvangen dat zijn ex-echtgenote zonder meer de leveringsakte heeft getekend. Klager veronderstelt dat zij daarvoor zwart betaald heeft gekregen, omdat het volgens hem volstrekt ongeloofwaardig is dat zijn ex-echtgenote geen gebruik zou maken van een aanbod van € 25.000,-. Klager constateert verder dat de notaris het afkoopvoorstel heeft gedaan zonder haar verzekeringsmaatschappij in te schakelen en dat de afrekennota van de notaris niet klopt.

3.2 Op grond van het voorgaande maakt klager de notaris - samengevat - de volgende verwijten:

- a. de notaris heeft een onjuist gebruik gemaakt van de volmacht van 1 maart 2013
- b. de notaris heeft een leveringsakte gepasseerd die fouten bevatte
- c. de notaris heeft op 6 augustus 2014 de leveringsakte gepasseerd zonder dat ex-echtgenote van klager die akte mede heeft ondertekend
- d. de notaris heeft een afrekennota opgesteld die niet klopt
- e. de notaris heeft verzuimd haar verzekeringsmaatschappij te informeren
- f. de notaris heeft waarschijnlijk meegewerkt aan een onderhandse transactie met zwart geld
- g. de notaris heeft niet onpartijdig gehandeld.

4. Het verweer

De notaris voert onder meer het volgende aan. De volmacht van 1 maart 2013 is niet alleen verstrekt voor het verblijf van klager in Spanje. Klager en zijn ex-echtgenote hadden financiële en relationele problemen en de bank, als hun hypotheekverstrekker, dwong hen de onroerende zaak te verkopen. De volmacht hield verband met deze problematiek. De volmacht was onherroepelijk gesteld. Dit is gebeurd na contact met de afdeling bijzonder beheer van de bank. De koop- en huurovereenkomsten tussen kopers en verkopers zijn ook gesloten in overleg met de bank. Het was voor partijen volstrekt duidelijk dat de 'huurprijs' die kopers moesten betalen, zou bestaan uit de af-

lossing en de rentevergoeding die klager en zijn ex-echtgenote aan de bank dienden te voldoen. Kopers hebben van hun bank een offerte voor een hypothecaire lening gekregen. Deze liep op 6 augustus 2014 af. De bank van klager heeft het uitstaande hypotheekbedrag ontvangen en vervolgens roeyement verleend. Voor kopers stond vast dat zij waren nagekomen dat wat was afgesproken en dat klager aan de levering moest meewerken. Kopers en hun advocaat sommeerden ook om tot het passeren van de leveringsakte over te gaan. Ondanks dat uit de volmacht volgt dat de administratie van kopers of de bank van klager volledige bewijskracht heeft wat betreft de betaling van de koopsom, is klager tot 6 augustus 2014 diverse malen uitgenodigd om aan te geven waarom de akte niet gepasseerd zou mogen worden. Klager heeft zijn standpunt echter niet inhoudelijk toegelicht. Aanvankelijk heeft klager aan kopers meegedeeld dat zijn ex-echtgenote niet bestuursbevoegd is en dat zij niet aan de leveringsakte behoefde mee te werken. Later stelde hij dat haar handtekening wel vereist was. Om alle onzekerheden uit te sluiten, is na het passeren van de leveringsakte aan de ex-echtgenote van klager verzocht om alsnog aan de levering mee te werken. Zij was hiertoe bereid en heeft ook haar handtekening geplaatst. De voorgestelde afkoop heeft nooit doorgang gevonden, omdat de ex-echtgenote van klager inzag dat zij, gelet op de koopovereenkomst, moest meewerken aan de levering van de onroerende zaak. Van een vergoeding in zwart geld in ruil voor de handtekening van de ex-echtgenote is de notaris niets bekend.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt 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 klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen en overweegt over de onder 3.2 genoemde verwijten als volgt.

Verwijt a.: de notaris heeft een onjuist gebruik gemaakt van de volmacht van 1 maart 2013

5.2 De kamer stelt vast dat klager een onherroepelijke volmacht heeft verstrekt om hem "in alle opzichten te vertegenwoordigen bij de verkoop en levering van" de onroerende zaak. De volmacht is dus ruim geformuleerd en is, anders dan klager betoogt, niet beperkt tot het geval dat hij in Spanje verblijft en om die reden de leveringsakte niet kan tekenen. Omdat de volmacht onherroepelijk is verleend, heeft ook de intrekking daarvan door klager geen rechtsgevolg. De notaris heeft onbetwist verklaard dat zij klager bij het ondertekenen van de volmacht heeft uitgelegd wat deze inhield. Klager kan zich daarom niet op onbekendheid met de gevolgen van de volmacht beroepen. De notaris heeft, eveneens onbetwist, voorafgaande aan het passeren van de leveringsakte klager per e-mail diverse malen toegelicht waarom zij van de volmacht gebruik diende te maken. Zij heeft klager ook de gelegenheid geboden zijn standpunt te onderbouwen waarom de akte niet zou mogen worden verleden. Die laatste mogelijkheid heeft klager echter niet benut, zodat de notaris klagers visie bij haar beslissing niet heeft kunnen meewegen.

De kamer is, gezien het voorgaande, van oordeel dat de notaris niet onzorgvuldig heeft gehandeld door met gebruik van de volmacht de leveringsakte te passeren en dus geen invulling te geven aan de opdracht van klager niet tot ondertekening van de akte over te gaan. Het verwijt treft geen doel.

Verwijt b.: de notaris heeft een leveringsakte gepasseerd die fouten bevatte

5.3 Klager heeft zijn stelling dat de leveringsakte vol stond met fouten niet onderbouwd. Het verwijt treft geen doel.

Verwijt c.: de notaris heeft op 6 augustus 2014 de leveringsakte gepasseerd zonder dat ex-echtgenote van klager die akte mede heeft ondertekend

5.4 De kamer overweegt dat, door wat klager ter zitting heeft gesteld en de notaris niet heeft betwist, moet worden aangenomen dat klager en zijn ex-echtgenote ten tijde van het passeren van de leveringsakte op 6 augustus 2014 van echt waren gescheiden. Dit betekent dat de bevoegdheid om over de onroerende zaak te beschikken aan hen gezamenlijk toekwam. De ex-echtgenote is bij het passeren van de leveringsakte ten onrechte niet betrokken geweest. Dit gebrek is echter geheeld door de akte van 12 maart 2015. In dit licht bezien is onvoldoende gebleken wat het belang van klager is bij het gestelde verwijt. Het verwijt treft dan ook geen doel.

Verwijt d.: de notaris heeft een afrekennota opgesteld die niet klopt

5.5 Klager heeft zijn stelling dat de afrekennota niet klopt niet onderbouwd. Het verwijt treft geen doel.

Verwijt e.: de notaris heeft verzuimd haar verzekeringsmaatschappij te informeren

5.6 Indien de notaris al verplicht zou zijn in de gegeven omstandigheden haar aansprakelijkheidsverzekeraar te informeren, heeft klager onvoldoende onderbouwd waarom hij er een belang bij heeft dat de notaris haar verzekeringsmaatschappij informeert. Het verwijt treft geen doel.

Verwijt f.: de notaris heeft waarschijnlijk meegewerkt aan een onderhandse transactie met zwart geld

5.7 Het is de kamer niet gebleken dat de notaris haar medewerking heeft verleend aan de
- door klager veronderstelde - zwartgeldtransactie. Het enkele feit dat de ex-echtgenote heeft meegewerkt aan het helen van een gebrek in de leveringsakte, is daarvoor onvoldoende. Klager heeft overigens ter zitting verklaard dat hij de notaris gelooft als zij zegt dat haar niets van zwart geld is gebleken. Het verwijt treft geen doel.

Verwijt g.: de notaris heeft niet onpartijdig gehandeld

5.8 De omstandigheid dat de notaris bij het passeren van de leveringsakte gebruik heeft gemaakt van de door klager verstrekte onherroepelijke volmacht, betekent niet dat de notaris daarmee haar onpartijdigheid heeft verloren. Er zijn ook geen andere omstandigheden gebleken waaruit zou volgen dat de notaris partijdig heeft gehandeld. De

notaris heeft zorgvuldig gehandeld door onverplicht klager de gelegenheid te bieden zijn bezwaren tegen het verlijden van de akte naar voren te brengen. Het verwijt treft geen doel.

5.9 Uit wat hiervoor is overwogen volgt dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.J. Blaisse, voorzitter, mrs. J.G.T.M. Castrop, Heijstek, V. Oostra en C.J.M. Hendriks, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 14 augustus 2015.

de secretaris

de 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 Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.