

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/100 en AL/2015/101

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/100, 101

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [...] B.V. ,
gevestigd te [...],
gemachtigde: mr. B. Anik,
advocaat te Arnhem,

tegen

mr. [...],
oud-notaris te [...],

en

mr. [...],
notaris te [...],
gemachtigde: mr. H.J.E. de Bruin,
gevestigd te Leusden.

De besloten vennootschap wordt vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon die hier verder wordt aangeduid als klager.

Mrs. [...] en [...] worden verder aangeduid als de notaris dan wel de oud-notaris.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief van klager met bijlagen van 3 juli 2015
- de brief van de oud-notaris van 24 augustus 2015

- de brief van de notaris met bijlagen van 4 september 2015
- de brief met bijlage van klager van 28 september 2015*

* Bij brief van 8 september 2015 van het secretariaat van de kamer is klager overeenkomstig de bepaling van artikel 12 van het Reglement omtrent de werkwijze van de kamers voor het notariaat medegedeeld dat de schriftelijke behandeling van de klacht is geëindigd en dat geen inhoudelijke reacties meer kunnen worden ingediend voor de zitting. Om die reden is de brief van klager van 28 september 2015 - voor zover deze een aanvullende reactie op het verweer bevat - niet bij de beoordeling van deze klacht betrokken.

De klacht is behandeld ter zitting van 9 oktober 2015. Verschenen zijn klager, bijgestaan door mr. B. Anik. De notaris is verschenen in persoon, bijgestaan door zijn gemachtigde. De oud-notaris heeft laten weten niet ter zitting te verschijnen.

2. De feiten

2.1 Bij akte van 22 december 1980 (gerectificeerd 4 augustus 1982), verleden voor de rechtsvoorganger van de oud-notaris, is in het kader van de vorming van een vennootschap onder firma tussen de heer S. (hierna: de vader) en de heer J. (hierna: de zoon) door de vader en zijn echtgenote in de vennootschap ingebracht een winkelhuis met garage, erf en grond, staande en gelegen te [adres 1].

2.2 Van de onder 2.1 bedoelde inbreng is door middel van vestiging van erfdienstbaarheden over en weer, een deel van bedoeld onroerend goed uitgezonderd, te weten de hal op de begane grond met trap en meterkast en de twee verdiepingen daarboven.

2.3 Inmiddels staat het onder 2.2 bedoelde uitgezonderde deel van het onroerend goed kadastraal bekend: [...], plaatselijk bekend [adres 2] (hierna: perceel P., hal + verdiepingen).

2.4 Het onder 2.1 bedoelde ingebrachte deel van het onroerend goed staat inmiddels kadastraal bekend [...], plaatselijk bekend [adres 2] (hierna: perceel Q., winkelhuis).

2.5 Op 25 november 2002, bij uittreden van de vader uit de vennootschap, is de eigendom van perceel Q., winkelhuis overgedragen aan de zoon.

2.6 Bij akte van 24 juni 2009 is tot zekerheid van de terugbetaling van het door klager aan de vader geleende geldbedrag van € 130.000,- door de oud-notaris een hypotheek gevestigd op perceel P., hal + verdiepingen. De overeenkomst van geldlening waarop deze hypotheek gebaseerd is, is ondertekend op 13 juli 2009.

2.5 Bij akte van levering van 19 april 2013 heeft de zoon de eigendom van perceel Q., winkelhuis overgedragen aan de heer Z..

3. Het standpunt

3.1 Klager stelt zich op het standpunt dat de (oud-)notaris zijn informatie- c.q. waarschuwingsplicht heeft geschonden door klager niet adequaat over de inhoud en de strekking

van de hypotheekakte te hebben geïnformeerd en voor de gevolgen daarvan te hebben gewaarschuwd.

Klachtonderdeel 1)

Klager verwijt de (oud-)notaris dat hij met de akte van 24 juni 2009 een hypotheek heeft gevestigd op het perceel P., hal + verdiepingen, die zodoende enkel ziet op de eigendom van 9 vierkante meter begane grond en de daarbij behorende erfdienstbaarheid ten behoeve van de boven gelegen etages (eerste en tweede verdieping).

Klachtonderdeel 2)

Daarnaast verwijt klager de notaris dat hij, toen klager hem vragen stelde over de hier bedoelde hypotheek van 2009, klager niet voldoende en niet duidelijk heeft geïnformeerd.

3.2 De (oud-)notaris heeft de klachten (gemotiveerd) betwist. De (oud-)notaris stelt zich op het standpunt dat de klacht van klager niet-ontvankelijk dan wel ongegrond dient te worden verklaard.

3.3 De (overige) door klager en door de (oud-)notaris ter onderbouwing van (de reactie op) de genoemde klachtonderdelen gestelde feiten en omstandigheden, voor zover voor de beoordeling van deze klacht van belang, komen hierna aan de orde.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk 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. Daarbij wordt uitgegaan van de hierboven genoemde klachtonderdelen.

4.2 Klachtonderdeel 1)

Klager verwijt de oud-notaris dat hij met de akte van 24 juni 2009 een hypotheek heeft gevestigd op het perceel P., hal + verdiepingen, die zodoende enkel ziet op de eigendom van 9 vierkante meter begane grond en de daarbij behorende erfdienstbaarheid ten behoeve van de boven gelegen etages (eerste en tweede verdieping).

Ontvankelijkheid

Er van uitgaande dat dit klachtonderdeel uitsluitend is gericht tegen de oud-notaris, aangezien de hypotheekakte voor hem is verleden, geldt het volgende.

Klager stelt zich op het standpunt dat hij deze klacht tegen de oud-notaris tijdig heeft ingediend. De hypotheekakte dateert weliswaar van 24 juni 2009, maar gelet op de tekst daarvan wist klager niet, althans heeft klager erop mogen vertrouwen dat de hypotheek tevens op de (eigendom van de) bovenwoning rustte. Eerst in juli 2014, naar aanleiding van een telefonisch contact met de nieuwe eigenaar van perceel Q. winkel-huis, heeft klager begrepen dat de hypotheek uitsluitend betrekking heeft op de eigendom van de 9 vierkante meter begane grond en de daarbij behorende erfdienstbaarheid.

De oud-notaris stelt dat hij geen kans heeft gehad het dossier dat betrekking heeft op de zaak, in te zien.

De oud-notaris stelt voorts dat hij altijd geruime tijd heeft uitgetrokken voor een akte, en dat dat bij deze akte ook zo zal zijn gegaan. De oud-notaris gaat er daarom van uit dat hij partijen ook in dit geval uitgebreid heeft geïnformeerd, in het bijzonder over de zekerheid waarop de akte ziet en over de gevolgen daarvan.

De kamer overweegt dat klager partij is geweest bij de hypotheekakte van 24 juni 2009. Klager moet om die reden geacht worden kennis te (kunnen) hebben gehad van de inhoud en de strekking van de hypotheekakte en van het handelen dan wel nalaten van de notaris dienaangaande. Dit betekent dat de termijn voor indiening van een klacht tegen bedoeld handelen dan wel nalaten is aangevangen op de datum van het passeren van de akte, te weten 24 juni 2009, en na verloop van drie jaren nadien is geëindigd. De omstandigheid dat klager eerst na ommekomst van die termijn tot de opvatting is gekomen dat ten aanzien van de akte sprake is geweest van klachtwaardig handelen dan wel nalaten van de notaris, brengt, gelet op de vaste rechtspraak van het hof (zie onder meer ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ4660), in het vorenstaande geen verandering. De hier aan de orde zijnde klacht van 3 juli 2015 kan daarom niet worden aangemerkt als tijdig ingediend. Dit brengt mee dat klager op dit onderdeel niet in zijn klacht wordt ontvangen.

4.3 Klachtonderdeel 2)

Klager verwijt de notaris dat hij, toen klager hem vragen stelde over de hier bedoelde hypotheek van 2009, klager niet voldoende en niet duidelijk heeft geïnformeerd.

Klager stelt dat hij, vanaf het moment dat hij in juli 2014 geconfronteerd werd met de vervreemding van het pand op de eigendom waarvan hij hypotheekrecht meende te hebben, heeft getracht om de juiste informatie te verkrijgen. De notaris heeft hem echter op zijn herhaaldelijk vragen geen duidelijk en/of volledig antwoord kunnen geven. Klager stelt dat de notaris telkens weer een ander standpunt heeft ingenomen, althans zijn antwoorden van telkens wisselende toelichtingen heeft voorzien.

De notaris stelt dat hij telkens dezelfde informatie heeft gegeven, maar deze, juist vanwege het onbegrip van klager, op verschillende manieren heeft proberen uit te leggen.

Van wisselende standpunten is echter geen sprake geweest. Wel is de notaris van mening dat de door zijn medewerker verzonden e-mail van 7 juli 2014 de situatie te eenvoudig voorstelt en hij kan zich voorstellen dat deze mail voor klager aanleiding heeft gegeven tot verwarring.

Daar staat tegenover dat genoemde mail van 7 juli 2014 vooraf werd gegaan door een telefoongesprek tussen klager en de notaris, waarin de kwestie wel inhoudelijk en volledig is besproken. Daarnaast wijst de notaris op zijn e-mail berichten van 27 februari 2015 en 8 juni 2015, waarin hij een en ander uitgebreid heeft omschreven en toegelicht.

De kamer oordeelt over dit punt als volgt. Hoewel te begrijpen valt dat klager in de e-mail van 7 juli 2014 aanknopingspunten heeft kunnen vinden ter onderbouwing van zijn oorspronkelijke visie op de omvang van de gevestigde hypotheek, kan niet gezegd worden dat deze e-mail misleidend, onjuist of onvolledig is. Dit geldt te meer nu, naar onweersproken

gesteld is, de kwestie kort voorafgaand aan de e-mail van 7 juli 2015 in een telefoongesprek door de notaris aan klager is uitgelegd.

Het voorgaande, bezien in samenhang met de uitgebreidere toelichting die de notaris gegeven heeft in de - eveneens juiste en volledige - e-mail berichten van 27 februari 2015 en 8 juni 2015 leidt tot de conclusie dat de notaris zich in deze zaak naar behoren van zijn informatieverplichting gekweten heeft.

De klacht wordt daarom op dit punt ongegrond verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat verklaart de klacht:

- op onderdeel 1): niet-ontvankelijk
- op onderdeel 2): ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, voorzitter van de kamer en mrs. D.E.M.J. Eggels, T.K. Lekkerkerker, C.J.M. Hendriks en V.Oostra, in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, uitgesproken in het openbaar en getekend op 11 november 2015.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam. Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.