

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/13

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/13

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

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

tegen

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

Partijen worden verder aangeduid als klaagster en de notaris.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- De brief van klaagster van 19 januari 2015;
- de brief van de notaris van 4 februari 2015.

De klacht is behandeld ter zitting van 24 april 2015. Klaagster en de notaris zijn in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Voor de verkoop en levering van het winkelpand/woonhuis [...] waarvan klaagster en haar ex-echtgenoot gezamenlijk eigenaar waren, is bij vonnis in kort geding van 31 oktober 2014 bepaald dat het vonnis de toestemming en/of wilsverklaring en/of handtekening van klaagster zal vervangen in de koopovereenkomst en in de akte van levering en voorts dat de koopsom zal worden besteed aan de aflossing van twee hypothecaire

geldleningen van respectievelijk € 47.800,- en € 220.000,- verbonden aan genoemde onroerende zaak en de hypothecaire geldlening verbonden aan een (tweetal) andere onroerende za(a)k(en).

2.2 Op 9 december 2014 is de akte van levering van de onder 2.1 bedoelde woning bij de notaris gepasseerd.

3. Het standpunt

3.1 Klaagster stelt zich op het standpunt dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld bij de levering van het woonhuis ingevolge het vonnis van 31 oktober 2014.

Gelet op het klaagschrift en de daarop ter zitting door klaagster gegeven toelichting zijn de verschillende klachtonderdelen, met instemming van klaagster, vastgesteld als volgt.

Klachtonderdeel a)

De notaris heeft verzuimd klaagster een concept van de leveringsakte te doen toekomen. Klaagster stelt zich op het standpunt dat zij als mede-eigenaar door de notaris van de aanstaande overdracht en van de concept leveringsakte in kennis gesteld had moeten worden.

Klachtonderdeel b)

Klaagster stelt dat de notaris het met de verkoop gemoeide bedrag niet in zijn geheel aan de ex-echtgenoot van klaagster had mogen betalen. Een deel van dit bedrag kwam immers klaagster toe.

Klachtonderdeel c)

Klaagster verwijt de notaris dat hij geen zorg heeft gedragen voor het ontslag van klaagster uit de hoofdelijke aansprakelijkheid jegens de (hypotheek-)bank.

Klachtonderdeel d)

Klaagster verwijt de notaris dat in weerwil van het vonnis van 31 oktober 2014 de hypotheekschuld ad € 220.000,- nog niet volledig is afgelost.

3.2 De notaris heeft de klachten van klaagster gemotiveerd betwist en stelt zich op het standpunt dat klager niet in zijn klacht kan worden ontvangen dan wel dat de klacht ongegrond moet worden verklaard, behoudens ten aanzien van klachtonderdeel a.

3.3 De overige door klaagster en door de notaris ter onderbouwing van hun standpunt 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 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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.

4.2 Klachtonderdeel a)

De notaris heeft verzuimd klaagster een concept van de leveringsakte te doen toekomen. Klaagster stelt zich op het standpunt dat zij als mede-eigenaar door de notaris van de aanstaande overdracht en van de concept leveringsakte in kennis gesteld had moeten worden.

De notaris erkent dat hij, althans zijn medewerker, op dit punt in verzuim is geweest. Dit verzuim moet naar het oordeel van de kamer worden aangemerkt als een verwijtbare gedraging in de hierboven onder 4.1 bedoelde zin gelet op artikel 43 van de Wna, waarin is bepaald dat partijen bij de akte tijdig tevoren de gelegenheid krijgen om van de inhoud van de akte kennis te nemen. De klacht wordt op dit onderdeel dan ook gegrond verklaard.

4.3 Klachtonderdeel b)

Klaagster stelt dat de notaris het met de verkoop gemoeide bedrag niet in zijn geheel aan de ex-echtgenoot van klaagster had mogen betalen. Een deel van dit bedrag kwam immers klaagster toe.

De notaris stelt zich op het standpunt dat het Reglement beperking uitbetaling derden-gelden (hier het Reglement BUD) in de weg staat aan uitbetaling van een door de notaris ontvangen verkoopsom aan een ander dan de rechthebbende partij. Als rechthebbende partij kwam volgens de notaris naar de opvatting van zijn medewerkers de ex-echtgenoot van klaagster als eerste in aanmerking, aangezien hij door het vonnis in kort geding van 31 oktober 2014 verplicht was om beide hypothecaire geldleningen af te lossen. Uitbetaling aan de ex-echtgenoot was daarom volgens de notaris te verkiezen boven het in depot houden van de verkoopsom aangezien in geval van depot ook risico gelopen wordt voor wat betreft de uiteindelijke aflossing van het verschuldigde bedrag, terwijl de kosten van een hypothecaire geldlening onnodig blijven doorlopen.

Naar het oordeel van de kamer gaat de notaris hiermee voorbij aan het feit dat klaagster ook als rechthebbende partij aangemerkt had behoren te worden. De notaris had daarom over de uitbetaling van het met de verkoop gemoeide bedrag tenminste met haar behoren te overleggen. De omstandigheid dat deze zaak destijds door een medewerker van de notaris en niet door de notaris zelf is behandeld, ontslaat de notaris niet van zijn verantwoordelijkheid op dit punt. Dit heeft de notaris ter zitting ook erkend. Daarbij komt dat het Reglement BUD, gelet op de daarin genoemde uitzonderingen, niet in de weg staat aan doorbetaling van een (deel van een) verkoopsom in verband met de verkoop en levering van het winkelpand/woonhuis in gevolge een hypotheekrecht aan een (hypotheek-)bank. Doorbetaling van de verkoopsom aan de hypotheekhouder was daarom, gelet ook op het vonnis van 31 oktober 2014, niet bij voorbaat uitgesloten. Om deze redenen wordt de klacht op dit onderdeel gegrond verklaard.

4.4 Klachtonderdeel c)

Klaagster verwijt de notaris dat hij geen zorg heeft gedragen voor het ontslag van klaagster uit de hoofdelijke aansprakelijkheid jegens de (hypotheek-)bank.

Uit de stukken blijkt dat de weigering van de hypotheekbank om klaagster uit de hoofdelijke aansprakelijkheid te ontslaan mede de aanleiding heeft gevormd voor de verkoop en levering van het winkelpand/woonhuis en voor de aflossing van de hieraan verbonden hypothecaire geldlening. Dit gegeven vormt echter geen reden om aan te nemen dat het bewerkstelligen van het ontslag van klaagster uit de hoofdelijke aansprakelijkheid voor beide hypothecaire geldleningen onderdeel zou uitmaken van de door de notaris te verrichten werkzaamheden. De klacht op onderdeel c) wordt dan ook ongegrond verklaard.

4.5 Klachtonderdeel d)

Klaagster verwijt de notaris dat in weerwil van het vonnis van 31 oktober 2014 de hypotheekschuld ad € 220.000,- nog niet volledig is afgelost.

Voor zover dit klachtonderdeel samenvalt met klachtonderdeel b), namelijk met het gegeven dat de notaris de verkoopopbrengst zonder overleg met klaagster heeft uitbetaald aan de ex-echtgenoot van klaagster, is het om de hierboven genoemde redenen aan te merken als gegrond.

Afgezien van het feit dat de notaris zowel met klaagster als haar ex-echtgenoot had moeten overleggen over de bestemming van de verkoopsom, kan de notaris niet het tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt dat deze hypothecaire geldlening nog niet is afgelost. In zoverre dient dit klachtonderdeel ongegrond te worden verklaard.

4.6 Vanwege de gegrondverklaring van de klacht in de onderdelen a), b) en de gedeeltelijke gegrondverklaring van klachtonderdeel d) wordt de oplegging van de maatregel van schorsing van de notaris gedurende één week passend en geboden geacht. Dit is niet alleen omdat de nalatigheden van de notaris het vertrouwen in zijn deskundigheid hebben beschaamd, maar ook omdat klaagster hierdoor een niet te verwaarlozen financieel risico heeft gelopen. Daarbij komt dat aan de notaris al eerder, ook recent nog, een aantal maatregelen is opgelegd, voor vergelijkbare feiten.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:
verklaart

- de klachtonderdelen a) en b): gegrond;
- klachtonderdeel c): ongegrond;
- klachtonderdeel d): deels gegrond; deels ongegrond.

bepaalt dat ter zake van de gegrond verklaarde klachtonderdelen de maatregel van schorsing wordt opgelegd, gedurende één week.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.M.J. Peters, voorzitter,
mrs. D.T. Boks, A. Roesink-Kragt, E.J.M. Kerpen en E.J. Oostrik, in
tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, uitgesproken in het openbaar op
4 juni 2015.

de secretaris

de voorzitter