

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2014/149

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2014/149

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

[A],
wonende te [...],
klaagster,

tegen

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

Partijen zullen verder als 'klaagster' en 'de notaris' worden aangeduid.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief van klaagster van 24 november 2014, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brieven van de secretaris van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden van 24 november 2014 en 16 januari 2015 aan de notaris met het verzoek om een reactie op de klacht. Deze brieven zijn onbeantwoord gebleven;
- het e-mailbericht met bijlage van klaagster van 19 februari 2015;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 4 maart 2015, waarbij zijn verschenen klaagster en haar partner de heer [C] en de notaris;
- de na afloop van de mondelinge behandeling door de notaris overhandigde eerste pagina van een e-mailbericht van 26 januari 2011 van [...] Advocaten aan mevrouw [D], notarisklerk op het kantoor van de notaris.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken en de behandeling ter zitting, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Klaagster was in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer [E] (hierna ook: de ex-echtgenoot). Samen bezaten zij een woning aan de [...] te [...].

2.3 In 2010 waren klaagster en haar thans ex-echtgenoot voornemens om hun huwelijk te laten ontbinden. Klaagster heeft in verband met de voorgenomen echtscheiding een

woning gekocht aan de [...] te [...], waarvan de aankoop door middel van een hypothecaire lening is gefinancierd.

De notaris heeft op 17 augustus 2010 een akte gepasseerd waarin klaagster en de heer [E] zijn overeengekomen dat na de ontbinding van hun huwelijk en nadat de ex-echtgenoot zou zijn ontslagen uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypothecaire lening, deze woning aan klaagster zou worden toegedeeld. De akte bevatte tevens een (niet onherroepelijke) volmacht van de ex-echtgenoot aan de notaris om de akte van verdeling te ondertekenen en de woning aan klaagster toe te delen.

2.4 De akte van levering van de woning aan de [...] is door de notaris op 23 augustus 2010 gepasseerd. Vervolgens is in dezelfde maand de echtscheiding uitgesproken. De bank bleek de ex-echtgenoot op dat moment nog geen ontslag uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypothecaire lening op de woning aan de [...] te willen verlenen. Eerst moest namelijk de overbruggingshypothek worden afgelost. Deze kon pas worden afgelost als de gezamenlijke woning aan de [...] was verkocht.

2.5 De notaris heeft klaagster uitgenodigd voor het ondertekenen van de akte van verdeling op 3 februari 2011. Notarisklerk mevrouw [D] heeft bij e-mailbericht van 26 januari 2011 mr. [F], de advocaat van de ex-echtgenoot, hiervan in kennis gesteld. In reactie daarop heeft [F] in zijn e-mailbericht van 26 januari 2011, in kopie aan klaagster, de notaris verzocht om de toedeling aan te houden en vooralsnog geen gebruik te maken van de door zijn cliënt verleende volmacht totdat een akkoord tussen partijen was bereikt.

2.6 In juli 2013 heeft klaagster aan het notariskantoor doorgegeven dat de overbruggingshypothek was afgelost.

2.7 In december 2013 heeft klaagster besloten haar woning aan de [...] te verkopen. Toen is haar gebleken dat de woning nog steeds mede op naam van haar ex-echtgenoot stond. Haar ex-echtgenoot heeft haar vervolgens laten weten dat hij niet wilde meewerken aan de verkoop van de woning. Hij heeft een aantal nieuwe voorwaarden gesteld aan ondertekening van de akte van verdeling.

2.8 Op verzoek van klaagster heeft de notaris in april 2014 een brief aan de ex-echtgenoot geschreven met het verzoek om de akte van verdeling overeenkomstig de overeenkomst van 17 augustus 2010 alsnog te ondertekenen.

De ex-echtgenoot heeft dit verzoek niet ingewilligd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klaagster heeft tijdens de zitting haar schriftelijk ingediende klacht verduidelijkt. Daarbij is gebleken dat zij de notaris verwijt dat hij in juli 2013, toen zij aan het notaris-kantoor had doorgegeven dat de overbruggingshypotheek was afgelost, geen uitvoering heeft gegeven aan de in de overeenkomst van 17 augustus 2010 door de middel van de door haar ex-echtgenoot afgegeven machtiging. De medewerkster van het notaris-kantoor die zij heeft gesproken, heeft haar toen verzekerd dat alles in orde was en er niets meer hoefde te gebeuren. Klaagster heeft de medewerker nog verzocht om na te vragen of dit klopte bij de behandelaars van haar dossier, te weten de notaris en mevrouw [D]. Aangezien klaagster daarna niets meer had vernomen van het notaris-kantoor, was zij in de veronderstelling dat de woning inmiddels aan haar was toegedeeld. Pas toen klaagster haar woning wilde verkopen, kwam zij erachter dat deze nog steeds op naam van haar en haar ex-echtgenoot stond.

Klaagster heeft erop moeten aandringen bij de notaris om een brief naar de ex-echtgenoot te sturen om alsnog zijn medewerking te vragen.

3.2 De notaris heeft geen schriftelijk verweer gevoerd, ondanks een verzoek daartoe van de kamer bij brief van 24 november 2014. Dit verzoek is herhaald bij brief van 16 januari 2015. Toen een reactie uitbleef, heeft de kamer klaagster en de notaris opgeroepen voor de mondelinge behandeling van de klacht op 4 maart 2015. Tijdens deze zitting heeft de notaris gemotiveerd verweer gevoerd. Desgevraagd heeft de notaris verklaard dat hij niet had eerder gereageerd omdat hij teveel aan zijn hoofd had. Achteraf gezien heeft hij –naar zijn zeggen - de verkeerde prioriteiten gesteld. De Kamer zal op het mondelinge verweer van de notaris hierna, voor zover dit van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

4.2 De notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling het volgende verweer gevoerd. Hij heeft in 2013 geen gebruik kunnen maken van de door de ex-echtgenoot in 2010 afgegeven volmacht, omdat de ex-echtgenoot in zijn e-mailbericht van 26 januari 2011 aan de notaris had verzocht om van de volmacht geen gebruik te maken totdat een akkoord was bereikt. De notaris zou worden ingelicht zodra een akkoord was bereikt tussen partijen. Het e-mailbericht was in kopie aan klaagster gezonden, dus zij was hiervan op de hoogte. De notaris heeft daarna geen bericht meer van de ex-echtgenoot gehad. Het feit dat de ex-echtgenoot nu nieuwe voorwaarden stelt aan ondertekening van de in 2010 afgesproken akte van verdeling kan de notaris niet worden aangerekend. Ten aanzien van het telefoongesprek dat een medewerker van zijn kantoor in juli 2013 met klaagster heeft gevoerd, waaruit klaagster heeft opgemaakt dat de woning aan

haar zou worden c.q. was toegeëld, merkt de notaris op dat hij er niet aan twijfelt dat klaagster met een medewerker van zijn kantoor heeft gesproken, maar dat hij niet weet wie dat is geweest en wat de inhoud van het gesprek is geweest, aangezien geen aantekeningen van dit gesprek zijn gemaakt. Hij heeft hieraan toegevoegd dat het wel tot het beleid van het kantoor behoort om telefoonnotities op te stellen.

4.3 Voor zover de klacht erop betrekking heeft dat de notaris de woning niet op naam van klaagster heeft gesteld nadat zij in juli 2013 had doorgegeven dat de overbruggingshypotheek was afgelost, is deze ongegrond. De kamer is met de notaris van oordeel dat het hem niet vrij stond om gebruik te maken van de door de ex-echtgenoot op 17 augustus 2010 afgegeven volmacht, omdat deze volmacht in januari 2011 was ingetrokken in afwachting van een akkoord tussen partijen en de notaris geen mededeling van de ex-echtgenoot heeft ontvangen dat daadwerkelijk een akkoord was bereikt. De notaris hoefde klaagster niet over deze intrekking te informeren, gelet op

het feit dat de e-mail van 26 januari 2011 waarin deze mededeling werd gedaan, in kopie naar klaagster was gezonden.

4.4 Verder klaagt klaagster erover dat haar tijdens het telefoongesprek in juli 2013 was meegedeeld dat alles in orde was en er niets meer hoefde te gebeuren, waardoor zij in de onjuiste veronderstelling verkeerde dat de woning aan de [...] aan haar was toegeëld.

Niet kan worden vastgesteld welke mededelingen zijn gedaan en afspraken zijn gemaakt door een medewerker van het kantoor in het telefoongesprek in juli 2013 waarin klaagster heeft doorgegeven dat de overbruggingshypotheek was afgelost. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris namelijk verklaard dat hij niet weet wie klaagster te woord heeft gestaan en wat de inhoud van het gesprek is geweest. Er zijn geen aantekeningen gemaakt van dit telefoongesprek.

4.5 Wel kan derhalve worden vastgesteld dat de interne verslaglegging van de notaris c.q. het notariskantoor en de communicatie jegens klaagster gebrekkig zijn geweest. De notaris had moeten weten welke mededelingen door zijn medewerker aan klaagster waren gedaan. Verder wist hij althans had hij moeten weten dat bij klaagster onduidelijkheid bestond over de situatie, maar hij heeft geen poging gedaan om hierover helderheid te verschaffen.

De klacht is derhalve gegrond voor zover deze de communicatie door de notaris en de onder zijn verantwoordelijkheid werkende medewerker alsmede de interne verslaglegging van deze communicatie betreft.

4.6 De kamer ziet aanleiding om een maatregel op te leggen. Zij is bekend met eerdere gegrondverklaringen door de toenmalige kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Amsterdam van klachten tegen de notaris die betrekking hadden op een gebrekkige communicatie en heeft deze bij haar oordeelsvorming betrokken. Het feit dat de notaris niet op enigerlei wijze gereageerd heeft op de brieven van de secretaris van de kamer heeft bij het belang van de op te leggen maatregel geen rol gespeeld, ofschoon de kamer hierin mede gezien ook de eerdere gegrondverklaringen een aanwijzing vreest te zien voor een gebrekkige wijze van communiceren door de notaris. De kamer is van oordeel dat thans kan worden volstaan met het opleggen van de maatregel van berisping.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat

verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op gebrekkige communicatie en de interne verslaglegging van met cliënten gevoerde gesprekken;

legt de maatregel van berisping op;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mrs. C.J. Hofman-Wels, J.G.T.M. Castrop, E.J. Oostrik, en V. Oostra, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken door mr. M.J. Blaisse op 15 april 2015.

De secretaris

De voorzitter