

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 602201/NT 16-17 B

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 25 oktober 2016 in de klacht met nummers 602201/NT 16-17 B van:

[klager],
wonende te [plaats],
raadsman: mr. B.P. van Overeem,
klager,

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
raadsman: mr. G.L. Maaldrink,
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 28 januari 2016;
- de e-mailwisseling tussen de secretaris van de kamer en mr. S. Yan van Achmea Rechtsbijstand van respectievelijk 1 en 8 februari 2016;
- verweerschrift van 21 maart 2016;
- overlegging producties door de notaris bij brief van 29 augustus 2016;
- brief van 8 september 2016 van de raadsman van de notaris.

Bij de mondelinge behandeling op 13 september 2016 zijn verschenen: klager, bijgestaan door zijn raadsman en de notaris, bijgestaan door zijn raadsman. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op 25 oktober 2016.

De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde relevante feiten en omstandigheden:

Bij beslissing van 6 maart 2013 heeft de rechtbank Amsterdam de echtscheiding uitgesproken tussen klager en mevrouw [naam] (hierna: de ex-echtgenote). In de beschikking betreffende de afwikkeling van de huwelijksvoorwaarden van 17 december 2014 heeft de rechtbank Amsterdam onder meer bepaald dat de echtelijke woning voor de getaxeerde waarde van € 280.000,- aan de ex-echtgenote van klager werd toegedeeld, onder de opschortende voorwaarde dat klager binnen zes maanden zou worden ontslagen

uit zijn hoofdelijke aansprakelijkheid voor de hypothecaire geldlening op de woning ten bedrage van € 158.823,-. De ex-echtgenote heeft vervolgens de hypotheek overgesloten bij een nieuwe financier en de notaris verzocht om de hypotheekakte en de verdelingsakte te passeren. De ABN AMRO bank heeft op 7 mei 2015 aan de notaris een volmacht voor afstand en vervallenverklaring van de hypotheek ten laste van klager en diens ex-echtgenote afgegeven. Omdat klager geen volmacht wilde ondertekenen tot het passeren van de akte van verdeling, bepaald op 11 september 2015, heeft de ex-echtgenote in kort geding (onder meer) gevorderd klager tot medewerking aan het verlijden van de akte te veroordelen. Klager heeft, kort voor de zitting in kort geding op 11 september 2015, ten kantore van de notaris de door hem ondertekende volmacht met een bijlage, "annex volmacht", overgelegd aan een medewerker van het notariskantoor, mevrouw [naam]. In voornoemde bijlage refereert klager aan een mondeling onderhoud met de notaris op 10 september 2015, waarin hij het vermoeden uitsprak dat zijn ex-echtgenote de nieuwe geldverstrekker onjuist en onvolledig zou hebben geïnformeerd door niet te melden dat de verplichting tot alimentatiebetaling op nihil zou worden gesteld op grond van een beschikking van het gerechtshof Amsterdam van 21 april 2015. Klager heeft daarover onder meer het volgende geschreven:

"1. Indien geldverstrekker dit document wel in bezit heeft, kan aangenomen worden dat de financiering op rechtmatige wijze tot stand is gekomen. Dit is door u snel en eenvoudig na te vragen bij geldverstrekker. (..)

2. Mocht nu of in de toekomst de genoemde beschikking niet in het dossier blijken te zijn, dan duidt dat op misleiding. Het spreekt vanzelf dat dat voorkomen dient te worden. Met het genoemd gesprek en deze brief met bijlagen vertrouw ik erop, dat ik u voldoende geïnformeerd heb. Tevens vertrouw ik erop, dat u de gepaste zorgvuldigheid jegens alle partijen (waaronder mijn persoon, maar ook de bank en de financiële branche) zal betrachten."

Op 11 september 2015 is de akte van verdeling door een waarnemer van de notaris gepasseerd. Uit de akte blijkt dat de schulden verbonden aan de vermelde hypotheekrechten, waarmee de echtelijke woning was belast, per datum van de akte zijn afgelost. Op 4 november 2015 heeft de advocaat van klager, mr. M. Bootsma, aan klager geschreven: "Ik heb op 10 september jl. telefonisch contact gehad met notaris [naam notaris]. Hij gaf aan dat hij naar aanleiding van jouw melding aan hem op 10 september 2015 op 11 september 2015 niet zou kunnen passeren. Ik heb aangegeven dat wij er niet op uit zijn om het passeren van de akte tegen te houden maar dat jij er wel zeker van wilt zijn dat de geldverstrekker over alle relevante informatie beschikt. Vervolgens heb ik van de notaris begrepen dat de overdracht wel zou kunnen doorgaan wanneer hij zou beschikken over een schriftelijke verklaring van [naam ex-echtgenote klager], dan wel haar advocaat, waarin zij aangeeft dat zij de geldverstrekker van alle relevante informatie heeft voorzien."

3. De klacht

De notaris had zelfstandig onderzoek moeten verrichten naar aanleiding van de door klager en diens advocaat aan hem verstrekte informatie dat sprake was van een vermoeden van misleiding van de hypotheeknemer door zijn ex-echtgenote.

Volgens klager zou zijn ex-echtgenote door het feit dat de partneralimentatie door het gerechtshof Amsterdam bij beschikking van 21 april 2015 op nihil was gesteld per 1 juni 2017, niet kunnen voldoen aan haar financiële verplichtingen aan de hypotheeknemer en zou zij deze bij haar aanvraag niet op de hoogte hebben gesteld van voornoemde beschikking.

Klager is van mening dat de notaris zijn zorgplicht heeft geschonden door zonder een schriftelijke verklaring van de ex-echtgenote van klager (of van haar advocaat) dat de hypotheeknemer alle relevante informatie van haar had ontvangen, de hypotheekakte van zijn ex-echtgenote en de akte van verdeling te (laten) passeren. Ter zitting heeft de raadsman van klager benadrukt dat de klacht zowel op het passeren van de hypotheekakte als de verdelingsakte is gericht, aangezien de beide handelingen als één geheel moeten worden beschouwd; zonder hypothecaire financiering zou de verdeling niet tot stand zijn gekomen. Klager heeft erop vertrouwd dat de notaris ook zijn belangen zou behartigen en dat hij zonder voormelde schriftelijke verklaring niet tot passeren zou overgaan.

4. Het verweer

Het verweer van de notaris zal hierna voor zover van belang aan de orde komen.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

5.2 Kern van de klacht is naar het oordeel van de kamer de vraag of de notaris in het onderhoud van 10 september 2015 of in de bijlage bij de door klager verleende volmacht voor het verlijden van de verdelingsakte (hiervoor vermeld onder 2g) aanleiding had moeten vinden zich te onthouden van het passeren van de genoemde akten zolang niet was gebleken dat de ex-echtgenote alle voor haar hypotheekaanvraag relevante informatie had verstrekt aan de hypotheeknemer. Anders gezegd: was de notaris vanuit tuchtrechtelijk perspectief gehouden om uitgebreider dan hij heeft gedaan de juistheid, getrouwheid en compleetheid van de hypotheekaanvraag van de ex-echtgenote van klager te onderzoeken alvorens over te gaan tot het passeren van de akten. De kamer beantwoordt die vraag ontkennend.

5.3 Ter zitting heeft de notaris ontkend dat hij de toezegging zou hebben gedaan aan de advocate van klager dat niet tot passeren zou worden overgegaan zonder de zekerheid te hebben dat de geldverstrekker over alle relevante informatie zou beschikken ten aanzien van de aanvraag van de ex-echtgenote van klager van een hypothecaire geldlening. Wel heeft de notaris haar beloofd te bellen met de geldverstrekker. De notaris heeft verklaard dat hij dat ook heeft gedaan en klager heeft dat niet gemotiveerd weersproken, zodat de kamer aanneemt dat de notaris dat ook heeft gedaan. Weliswaar, zo heeft de notaris ter zitting verklaard, is hij in zijn gesprek met de bank niet in detail getreden over de nihilstelling, maar heeft hij wel (zonder namen te noemen) de achtergrond van de verdelingsakte geschetst plus het feit dat vraagtekens over de aanvraag van de hypotheek waren gerezen. De bank heeft de notaris vervolgens meegedeeld dat hij ervan uit mocht gaan dat aan alle wettelijke vereisten en interne richtlijnen van de bank is voldaan als de bank hem een hypotheekopdracht zendt. De kamer is van oordeel dat de notaris hiermee heeft voldaan aan zijn onderzoeksplicht.

5.4 Gelet op het feit dat de notaris beschikte over een rechterlijke beschikking, een door klager ondertekende volmacht en een hypotheekopdracht van de bank, is de kamer van oordeel dat tot het passeren van de akten mocht worden overgegaan. De vraag of klager voldoende belang heeft bij zijn klacht en of de notaris ook tuchtrechtelijk aansprakelijk is nu het een kantoorgenoot was die de akte van verdeling heeft verleden, kan bij deze uitkomst onbesproken blijven. De klacht wordt dus ongegrond verklaard.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, C.E. Jonker, L.A. Galman en L.G. Vollebregt, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 25 oktober 2016.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.