

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL RK 16/29

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: KL RK 16/29

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

[...] en [...],
beiden wonende te [...],
klagers,

tegen

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

Partijen zullen verder als ‘klagers’ en ‘de notaris’ worden aangeduid.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klagers van 16 maart 2016, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief van de notaris van 23 maart 2016;
- de brief met bijlagen van klagers van 30 maart 2016;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 11 mei 2016, waarbij de notaris is verschenen. Klagers hebben verzocht om uitstel van de mondelinge behandeling. In het verzoek is onvoldoende aanleiding gezien om de mondelinge behandeling uit te stellen. Klagers zijn niet verschenen.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klagers 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 Klagers hebben hun appartement aan [...] te [...] verkocht. Op 6 november 2015 is de akte van levering van het appartementsrecht gepasseerd door de notaris.

2.3 De akte van doorhaling van de hypotheek is op 21 maart 2016 verleden voor de notaris.

2.4 Eind maart 2016 heeft de notaris afschriften van de leveringsakte en de akte van doorhaling aan klagers verstrekt.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht valt in vier onderdelen uiteen.

Klachtonderdeel 1: geen afschrift van transportakte verstrekt

Klagers verwijten de notaris dat hij ondanks diverse verzoeken van klagers geen afschrift heeft verstrekt van de transportakte. Pas na indiening van deze klacht heeft de notaris het gevraagde afschrift verstrekt. De in de wet voorgeschreven tekst: "uitgegeven voor woordelijk gelijkluidend afschrift" ontbreekt echter op de afschriften.

Klachtonderdeel 2: geen afschrift van de akte van doorhaling verstrekt

De notaris heeft ondanks diverse verzoeken van klagers geweigerd een afschrift te verstrekken van de akte van doorhaling van de hypotheek. Pas na indiening van deze klacht heeft de notaris het afschrift verstrekt. Uit dit afschrift van de akte van doorhaling blijkt dat deze akte ruim vijf maanden na de levering is opgemaakt.

Klachtonderdeel 3: geen kopie inschrijving doorhalingsakte verstrekt

De notaris heeft geweigerd om een door klagers verzochte kopie van het bewijs van inschrijving van de doorhalingsakte in het Kadaster te verstrekken.

Klachtonderdeel 4: geweigerd bewijs van eigendom terug te geven

De notaris heeft ten onrechte geweigerd om het bewijs van eigendom van het appartement na het transport aan klagers terug te geven. In artikel 7:9 lid 1 Burgerlijk Wetboek is immers vermeld dat verkoper voor zover hij daar zelf belang bij houdt, slechts verplicht is om aan koper op diens verlangen en op diens kosten een afschrift of uittreksel af te geven.

3.2 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer 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 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.

Klachtonderdeel 1: geen afschrift van transportakte verstrekt

4.2 De notaris heeft het volgende verweer gevoerd.

In reactie op diverse verzoeken van klagers om toezending van de originele leveringsakte heeft de notaris klagers meegedeeld dat de wet dit niet toestaat, maar dat wel afschriften van de beide akten toegezonden kunnen worden. Klagers hebben daarop uitdrukkelijk te kennen gegeven geen prijs te stellen op afschriften. Nadat de notaris uit de klachtbrief was gebleken dat klagers toch afschriften van de akten op prijs stelden, heeft hij deze alsnog naar klagers gezonden.

4.3 De kamer is met de notaris van oordeel dat de wet niet toestaat dat authentieke akten aan partijen worden toegezonden. Op grond van artikel 49 lid 1 onder a Wna hebben partijen bij een akte wel recht op een afschrift daarvan.

Uit het klaagschrift en de met het klaagschrift meegezonden correspondentie met de KNB blijkt dat klagers de notaris hebben verzocht om de authentieke transportakte. De notaris heeft terecht geweigerd dit verzoek in te willigen.

De wet kent overigens niet de door klagers in hun klaagschrift vermelde zinsnede "uitgegeven voor woordelijk gelijkkluidend afschrift". Artikel 49 lid 1 Wna kent alleen de zinsnede "uitgegeven voor woordelijk gelijkkluidend uittreksel" in geval van afgifte van een uittreksel uit een akte. Hiervan is in het onderhavige geval geen sprake. Het eerste klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Klachtonderdeel 2: geen afschrift van de akte van doorhaling verstrekt

4.4 De klacht dat de notaris tot het moment van indiening van de klacht geen afschrift van de akte van doorhaling heeft verstrekt is ongegrond, omdat klagers uitdrukkelijk hadden verzocht om toezending van de originele akte van doorhaling.

Aangezien authentieke akten niet naar partijen mogen worden gezonden, heeft de notaris dit verzoek terecht geweigerd.

4.5 Voor het feit dat de akte van doorhaling pas is opgemaakt op 21 maart 2016 heeft de notaris tijdens de mondelinge behandeling van de klacht de volgende verklaring gegeven. De gebruikelijke gang van zaken is dat een royementsakte enige tijd na het transport wordt gepasseerd in een verzamelroyementsakte van meerdere royementen. Vanwege het verzoek van klagers is hun dossier apart gehouden. Vervolgens is het dossier blijven liggen totdat bleek dat klagers toch een afschrift van de akte wensten, waarna de notaris de akte alsnog heeft opgemaakt.

Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris hiermee een begrijpelijke en te respecteren verklaring gegeven voor de vertraging in het passeren van de royementsakte. Het tweede klachtonderdeel treft geen doel.

Klachtonderdeel 3: geen kopie inschrijving doorhalingsakte verstrekt

4.6 Zoals de notaris heeft aangevoerd, kent het Nederlandse recht niet het door klagers gevraagde door het Kadaster getekende bewijsstuk dat de hypotheek is geroyeerd.

De notaris heeft blijkens zijn verweer aangeboden om een recherche van het Kadaster toe te zenden waaruit blijkt dat de hypotheek van klagers niet meer op het appartement rust. Op dit aanbod is niet door klagers gereageerd. De notaris heeft zorgvuldig gehandeld door op deze manier met klagers mee te denken en te zoeken naar een alternatief voor het gevraagde stuk.

Het derde klachtonderdeel is tevergeefs voorgesteld.

Klachtonderdeel 4: geweigerd bewijs van eigendom terug te geven

4.7 De notaris heeft terecht geweigerd om het bewijs van eigendom van het appartement aan klagers terug te geven, aangezien klagers daar na het transport niet langer recht op hadden. Het bewijs van eigendom kwam namelijk vanaf dat moment aan de kopers van het appartement toe. De door klagers aangehaalde zinsnede uit artikel 7:9 lid 1 Burgerlijk Wetboek ziet op situaties die in het onderhavige geval niet van toepassing zijn, zoals in geval een verkoper slechts een deel van een zaak overdraagt.

4.8 De notaris heeft in zijn verweer erop gewezen dat hij als vervanging van het gevraagde stuk een exemplaar van het eigendomsbewijs van klagers zoals opgenomen in het Kadaster naar klagers heeft gezonden. Hij heeft zich ingespannen om een vervanging van het door klagers gevraagde originele bewijs van eigendom te vinden. Daarmee heeft de notaris zorgvuldig gehandeld en zelfs meer gedaan dan van hem behoefde te worden verwacht.

Ook het vierde klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, F.L.M. van de Graaff, L.P. van Oostveen-ter Braak en F.M.J. Mulder, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken op 24 juni 2016.

De secretaris

De voorzitter