

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2016/16

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2016/16

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

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

tegen

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

Partijen worden hierna klager en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen van 15 februari 2016
- de brief met bijlagen van klager van 24 februari 2016
- het verweer met bijlagen van 29 maart 2016
- brieven met bijlagen van klager van 13 en 18 april 2016
- e-mailberichten met bijlagen van klager van 29 april 2016 en 18 en 25 mei 2016
- een brief met bijlage van de notaris van 11 mei 2016
- de samenvatting van een gesprek met klager en de notaris op 23 mei 2016
- een e-mail met bijlage van klager van 25 mei 2016
- een brief met bijlage van de notaris van 30 mei 2016
- een brief met bijlage van de notaris van 10 juni 2016
- een e-mail met bijlage van klager van 9 juni 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 22 juni 2016 behandeld. Klager is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 In het kader van de uitoefening van zijn bedrijf zijn door klager schulden opgebouwd. Zo had klager medio 2013 een (bedrijfs-)schuld bij de Rabobank ten bedrage van € 26.685,00.

2.2 Ten behoeve van het verkrijgen van een hypothecaire geldlening ten bedrage van € 60.000,= van de Stadsparkasse [...] (hierna te noemen: de Bank) heeft klager advies en bemiddeling gevraagd van de heer [A], handelend onder de naam [...] (hierna te noemen: de bemiddelaar).

2.3 In de periode voorafgaand aan het passeren van de hypotheekakte heeft de notaris klager bij brief van 9 september 2013 een afrekening toegezonden. Daarin is, onder meer, opgenomen dat € 3000,= aan de bemiddelaar en € 32.600,= aan de boekhouder zal worden voldaan en dat per saldo een door klager te voldoen bedrag van € 4.484,15 resteert.

2.4 Op 19 september 2013 geeft klager aan dat hij het resterende bedrag niet kan voldoen. Bij brief van 20 september 2013 verstuurt de notaris een nieuwe afrekening. Daarin is, onder meer, opgenomen onder 'Kosten derden' dat klager dient te voldoen: € 3000,= aan de bemiddelaar, € 26.500,= aan de boekhouder en € 1.615,85 aan de boekhouder overgenomen door de bemiddelaar. Met als omschrijving 'aflossing hypotheek t.b.v. Rabobank [...]' wordt een bedrag van € 26.085,= vermeld en als saldo resteert een door klager te voldoen bedrag van € 0,00.

2.5 De hypotheekakte is op 23 september 2013 voor de notaris verleden.

2.6 Blijkens een door de notaris overgelegd rekeningafschrift heeft hij ter zake van de door klager afgesloten hypotheek de volgende betalingen verricht:

- naar de boekhouder is een bedrag van € 26.500,= overgeboekt
- naar de Rabobank is een bedrag van € 26.085,= overgeboekt
- naar de bemiddelaar is € 3.000,= overgeboekt
- naar de bemiddelaar is € 2.215,85 overgeboekt met vermelding van de naam van de boekhouder.

2.7 Blijkens het gespreksverslag van 23 mei 2016 was aan de Rabobank € 600,= minder verschuldigd dan het door de notaris in de eerste afrekening genoemde bedrag van € 26.685,=. Dit bedrag is tezamen met het bedrag van € 1615,85 uitbetaald aan de bemiddelaar ter zake van de door hem overgenomen schuld aan de boekhouder. De resterende schuld aan de boekhouder, naast het betaalde bedrag van € 26.500,=, was aan de bemiddelaar gecedeerd.

2.8 In 2015 heeft de boekhouder klager in rechte betrokken en betaling van de naar haar mening nog openstaande vordering op klager gevorderd. Bedoelde vordering is door de kantonrechter toegewezen.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris ter zake van de hypotheekakte van 23 september 2013 onzorgvuldig heeft gehandeld. Klager geeft aan dat niet hijzelf, maar de voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening van een bank in Duitsland ingeschakelde bemiddelaar, heeft gekozen voor deze notaris. Klager is van mening dat de notaris tezamen met de bemiddelaar en de boekhouder tot een onjuiste verdeling van het geld heeft besloten. Klager merkt in dit verband op: “[...] ik voelde me net een pinautomaat. Er werd naar hartenlust gepind door [B], [de notaris] en [A], tot dat de automaat leeg was. En ik met niets achter bleef. Kennelijk konden [B] en [A] blanco ongecontroleerde rekeningen in dienen bij [de notaris]. Zie productie 6. [B] €32600, en [A] € 3000, productie 10. [...]”

Klager heeft verder toegelicht dat hij, na de in eerste instantie ontvangen afrekening, de hypotheekakte niet wilde tekenen. Daarop volgde een aangepaste afrekening waarin, naar de mening van klager met dubieus cijferwerk, het door hem te betalen bedrag tot nul was gereduceerd. Volgens klager heeft de notaris over de betaling aan de boekhouder en de bemiddelaar ten onrechte opgemerkt dat de Bank dit als voorwaarde had gesteld. Ook zijn de consequenties van de akte niet met hem besproken en heeft hij geen kans gehad om de boekhouder en de bemiddelaar om onderbouwing van de facturen te vragen. Daarnaast geeft klager aan dat hij zich benadeeld voelt en gedurende lange tijd € 500,= per maand aan de Sparkasse moet betalen.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer, voor zover dit van belang is voor de beoordeling van de klacht, hierna in gaan.

4. De beoordeling

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 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, 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.

4.2 Met betrekking tot de door partijen overgelegde stukken wordt opgemerkt dat klager ter zitting bij zijn pleitnota, ter toelichting, een aantal bijlagen heeft gevoegd. Door de notaris is aangegeven dat hij er geen bezwaar tegen heeft dat deze stukken bij de beoordeling worden betrokken. Ook van de zijde van de kamer bestaat daartegen geen bezwaar. De kamer voegt de stukken toe aan het dossier.

4.3 De kern van de klacht is dat door de notaris onzorgvuldig zou zijn gehandeld. Voor zover klager in dit verband spreekt van een ongeoorloofd samenwerkingsverband volgt de kamer klager niet. Dat sprake is of was van een (niet geoorloofd) samenwerkingsverband tussen de bemiddelaar en de notaris is niet aannemelijk gemaakt en ook overigens niet gebleken. Ook uit de kennelijk door de bemiddelaar voorgestelde werkwijze volgt dit niet. Immers, zoals klager zelf heeft toegelicht, heeft hij op advies van zijn accountant contact gezocht met de bemiddelaar voor het verkrijgen van een hypothecaire lening van een bank in Duitsland. Dat deze bemiddelaar vervolgens adviseert om deze notaris in de woonplaats van klager als instrumenterend notaris aan te wijzen

is op zichzelf niet bedenkelijk en kan op zichzelf ook niet aan de notaris worden verweten. Daarnaast stond het klager vrij om geen bemiddelaar in te schakelen en om niet mee te gaan in het advies van zijn bemiddelaar. Van enige invloed van de zijde van de notaris op deze keuze is niet gebleken. Ook van de zijde van de Bank is geen bezwaar gemaakt tegen de keuze voor deze notaris.

4.4 Met betrekking tot de afrekening en de uitbetaling conform de afrekening is naar het oordeel van de kamer niet gebleken van onjuist handelen door de notaris. Dat de laatste afrekening op een door klager te betalen bedrag van € 0,00 uitkomt en het aan de boekhouder te betalen bedrag is verhoogd, is niet het gevolg van, zoals klager het noemt, dubieus cijferwerk. Door de notaris is afdoende toegelicht dat deze afrekening het gevolg was van het door klager genoemde feit dat hij niet kon bijbetalen. Met het geleende bedrag was het niet mogelijk om, naast de uitbetaling aan de Rabobank en de bemiddelaar, alle vorderingen van de boekhouder te voldoen. Er was niet meer geld beschikbaar en dat bracht met zich dat het beschikbare bedrag op een andere wijze moest worden verdeeld en voor de notaris dat hij de afrekening dienovereenkomstig moest aanpassen. Dat dit kennelijk tot gevolg had dat de bemiddelaar en/of de boekhouder nog vorderingen op klager hielden, was daarvan een logisch gevolg en maakt niet dat de notaris een hem verwijtbare keuze heeft gemaakt.

4.5 Het door klager gestelde dat de notaris de wel aan de bemiddelaar en de boekhouder betaalde bedragen niet heeft gecontroleerd, brengt geen wijziging in het voorgaande. Immers, door de notaris is terecht opgemerkt dat klager destijds de in de afrekening vermelde bedragen niet heeft betwist en dat niet werd geprotesteerd tegen betaling aan deze schuldeisers van klager. Ook heeft de notaris ter zitting onbetwist verduidelijkt dat klager destijds bij de afrekening de specificaties van de verschillende vorderingen zijn toegezonden. Daarnaast was het niet de keuze van de notaris maar van klager om gebruik te maken van de diensten van de bemiddelaar tegen het door hem in rekening gebrachte bedrag van € 3.000,=. Van overige rechtstreekse vorderingen van de bemiddelaar was ten tijde van de akte geen sprake. Daarnaast betrof de overname van een vordering van de boekhouder geen keuze van de notaris, maar een tussen de bemiddelaar en de boekhouder gemaakte afspraak. Voor zover de boekhouder, zoals klager heeft toegelicht, in een later gevolgde procedure bij de kantonrechter wat dat betreft een ander standpunt heeft ingenomen, gaat het niet om een keuze van de notaris en is dat ook geen gevolg van de destijds door de notaris verrichte werkzaamheden.

4.6 Klager heeft zijn standpunt dat de notaris niet op de juiste wijze heeft afgerekend ter zitting nader toegelicht met een verwijzing naar het reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD). Voor het onderhavige geval zou dat er volgens klager op neerkomen dat de notaris de schuld aan de boekhouder niet rechtstreeks had mogen aflossen. De kamer volgt klager hier niet in. Het verweer van de notaris, dat deze Bank vóór het passeren van de akte een afrekening wenst te ontvangen en heeft ontvangen waarin deze betalingen zijn vermeld, is niet door klager bestreden. De toegezonden afrekening in combinatie met de van de Bank ontvangen overeenkomst "Darlehen mit anfänglichem Festzins", waarin ook is vermeld dat het te lenen geld zal worden aangewend voor het aflossen van schulden, mocht voor de notaris leiden tot het standpunt dat ook deze aflossing van schulden (naast het aflossen van de schuld aan de Rabobank) door de Bank als voorwaarde werd gesteld. Het wijzigen van de afrekening op detailniveau brengt daar geen wijziging in. Aldus stond het de notaris vrij om vanwege deze voor-

waarde, naast het al eerder genoemde feit dat de vordering van de boekhouder destijds niet door klager werd bestreden, tot betaling aan de boekhouder over te gaan.

4.7 Voor zover klager met de door hem overgelegde brieven van de GGZ [...] gewag maakt van (afgesloten) problemen met zijn lichamelijke en/of geestelijke gezondheid brengt dit geen wijziging in het voorgaande. Nog daargelaten dat uit de door klager overgelegde stukken niet blijkt dat daarvan in september 2013 sprake was, is in ieder geval niet gebleken dat de notaris daar vanaf wist of daar vanaf had moeten weten.

4.8 Tot slot merkt de kamer over de opmerking van klager dat hij nog steeds € 500,= per maand moet betalen op, dat hier, zoals uit hetgeen hiervoor is overwogen moge blijken, geen verwijtbare gedraging van de zijde van de notaris aan ten grondslag ligt. Bovendien zou klager in het andere geval (zonder hypotheek van de Sparkasse) gedurende langere tijd maandelijkse verplichtingen hebben gehad vanwege zijn schulden aan de Rabobank en aan de boekhouder.

4.9 Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht ongegrond verklaren en wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. A.W. Drijver, F.L.M. van de Graaff, M.J.C. van Leeuwen en H. Quispel, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 5 juli 2016.

De secretaris,

De voorzitter,