

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/159

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2015/159

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

[A] B.V. en [B] B.V.,
beide gevestigd te [...],
klaagsters,
vertegenwoordigd door [C], indirect bestuurder van [A] B.V. en direct bestuurder van [B] B.V.,

tegen

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

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

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klaagsters van 4 november 2015, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief van de notaris van 27 november 2015;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 6 januari 2016, waarbij zijn verschenen de vertegenwoordiger van klaagsters en de notaris.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen de vertegenwoordiger van klaagsters 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 [A] B.V. is een aantal inleenovereenkomsten aangegaan met [D] te [...], een eenmanszaak van [E]. Uit hoofde van deze overeenkomsten heeft [A] B.V., naar zij stelt, een aantal vorderingen op [D]. [D] heeft tot zekerheid voor de voldoening van deze vorderingen ten behoeve van [A] B.V. bij notariële akte van 25 oktober 2012 een eerste recht van hypotheek gevestigd op een recreatiewoning te [...] alsmede een recreatiewoning te [...], beide in eigendom van [E] en zijn echtgenote.

2.3 [E] wenste zijn recreatiewoning te [...] te verkopen. In verband met dit voornemen is begin januari 2015 telefonisch contact geweest tussen [Z], notarieel medewerker van het kantoor van de notaris, en [C] over de vraag of [C] bereid zou zijn om afstand te doen van zijn hypotheekrecht voor zover het deze recreatiewoning betrof, zodat de woning onbezwaard door [E] zou kunnen worden verkocht. [C] kon op dat moment daarover nog geen uitsluitsel geven.

2.4 [E] heeft op 17 februari 2015 de notaris verzocht om aan hem de tekst van een royementsvolmacht te doen toekomen. [E] zou namelijk op 19 februari 2015 een bespreking met [C] hebben. Indien [C] inmiddels akkoord zou zijn met het royement om niet, zou hij bij die gelegenheid de royementsvolmacht direct kunnen ondertekenen.

2.5 De notaris heeft op 25 februari 2015 de op 19 februari 2015 ondertekende royementsvolmacht van [E] terugontvangen.

2.6 Het transport van de woning is uitgesteld naar april 2015.

Omdat een legalisatie van de handtekening op de royementsvolmacht ontbrak, heeft [Z] op 24 april 2015 [E] opgebeld om te controleren of de royementsvolmacht inderdaad door [C] was ondertekend. Volgens [Z] was [C] op dat moment bij [E] aanwezig en heeft [C] hem in dat telefoongesprek zelf meegedeeld dat hij inderdaad de royementsvolmacht had ondertekend. [Z] heeft op dezelfde dag een e-mailbericht, ondertekend met '[C]', ontvangen. Hierin is bevestigd dat [C] in het telefoongesprek op die dag met [Z] heeft aangegeven dat hij akkoord is met het royement van het hypotheekrecht op de te leveren woning. Met het e-mailbericht is een kopie van het paspoort van [C] meegezonden.

2.7 De recreatiewoning van [E] in [...] is vervolgens geleverd en met gebruikmaking van de bedoelde royementsvolmacht is het hypotheekrecht van [A] B.V. op de recreatiewoning geroyeerd.

2.8 [C] heeft in september 2015 de notaris telefonisch benaderd met de vraag waarom de recreatiewoning te [...] niet meer was bezwaard met het hypotheekrecht van klaagsters, terwijl klaagsters daarvoor geen toestemming hadden gegeven.

2.9 De notaris heeft bij brief van 30 september 2015 aan [C] bericht dat [C] zelf telefonisch op 24 april 2015 aan [Z] had bevestigd dat hij akkoord was met het royement van het hypotheekrecht op de recreatiewoning te [...] en dat hij dit dezelfde dag nog had herbevestigd in zijn e-mailbericht aan [Z].

3. De klacht en het verweer

3.1 Klaagsters hebben in de klacht gesteld dat [C] nooit toestemming heeft gegeven voor het gedeeltelijke royement van het hypotheekrecht van klaagsters. De handtekening onder de royementsvolmacht is niet van hem en hij heeft op 24 april 2015 niet met [Z] gesproken. [C] heeft maar één keer in februari 2015 telefonisch met [Z] gesproken, waarbij het verzoek om royement van het hypotheekrecht aan de orde is geweest en [C] heeft toen aangegeven daarover nog geen uitsluitsel te kunnen geven. Hij heeft op 24 april 2015 evenmin een e-mailbericht aan het notaris kantoor gezonden. Het bericht is verzonden vanaf een hotmailaccount terwijl [C] alleen een g-mailaccount heeft. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft [C] erop gewezen dat [E] in verband met eerdere zakelijke contacten in het bezit was van een kopie van het paspoort van [C].

Klaagsters verwijten de notaris dat hij zijn zorgplicht jegens hen heeft geschonden door in onvoldoende mate te verifiëren of de handtekening onder de volmacht werkelijk de handtekening van [C] was en of klaagsters daadwerkelijk akkoord waren met doorhaling van het hypotheekrecht. Hierdoor is het hypotheekrecht van klaagsters ten onrechte opgezegd en is de juridische positie van klaagsters aanzienlijk verslechterd. De notaris had [C] moeten vragen om op zijn kantoor te komen om de volmacht te ondertekenen of hij had de handtekening van [C] onder de volmacht van 19 februari 2015 moeten laten legaliseren. De notaris heeft door zijn handelwijze de artikelen 2, 6, tweede lid en 11, tweede lid van de Verordening beroeps- en gedragsregels geschonden.

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 De notaris heeft aangevoerd dat klaagsters in hun klacht niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard, omdat zijn verdediging is bemoeilijkt door het feit dat klaagsters niet hebben aangegeven om welke reden de in hun klacht vermelde beroeps- en gedragsregels door de notaris zijn geschonden.

De kamer is echter van oordeel dat uit de in de klacht verwoorde feiten voldoende blijkt hetgeen de notaris wordt verweten, waardoor de notaris niet in zijn verdediging is belemmerd. Klaagsters kunnen mitsdien worden ontvangen in hun klacht.

4.2 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.

4.3 Ter zake van de inhoud van de klacht heeft de notaris het volgende verweer gevoerd. Vaststelling van de identiteit door middel van legalisatie van de handtekening onder de royementsvolmacht is niet verplicht. De notaris heeft in plaats van te verzoeken om een legalisatie zelf onderzoek gedaan om de identiteit van de ondertekenaar van de volmacht vast te stellen. Zijn medewerker, [Z], heeft [C] telefonisch gevraagd op 24 april 2015 of hij de volmacht had ondertekend, welke vraag bevestigend is beantwoord.

[Z] had [C] eerder al meerdere malen aan de telefoon gehad en herkende duidelijk diens stem. [Z] heeft tijdens het telefoongesprek [C] nog voor de zekerheid gevraagd naar zijn geboortedatum. Op verzoek van [Z] heeft [C] dezelfde dag nog het telefoongesprek per e-mail bevestigd en een kopie van zijn paspoort als bijlage bijgevoegd. Naar de mening van de notaris heeft de vereiste identificatie van de volmachtgever hiermee zorgvuldig plaatsgevonden.

Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris desgevraagd verklaard dat [Z] [E] in plaats van [C] had gebeld, omdat zijn ervaring was dat [C] moeilijk bereikbaar was en niet reageerde op voicemail. Hij heeft hieraan toegevoegd dat [C] en [E] een langdurige en goede zakenrelatie met elkaar onderhielden.

4.4 De kamer deelt de mening van de notaris dat vaststelling van de identiteit van de persoon die een handtekening heeft gezet ook op andere wijze kan geschieden dan door legalisatie van de handtekening. Anders dan de notaris, is de kamer echter van oordeel dat het door de notaris gedane onderzoek in het onderhavige geval onvoldoende zorgvuldig is geweest. Gelet op het feit dat er grote en tegengestelde belangen bij beide partijen in het geding waren, had de notaris meer moeten doen om zich ervan te overtuigen dat klaagsters instemden met het gedeeltelijke royement om niet. De kamer rekent de notaris in het bijzonder aan dat hij via de andere belanghebbende [E] - met een aan klaagsters tegengesteld belang - heeft onderzocht of klaagsters daadwerkelijk akkoord waren. De notaris had per brief, telefoon of e-mail rechtstreeks met [C] hierover contact moeten opnemen.

Verder merkt de kamer op dat de door de notaris ontvangen e-mail van 24 april 2015 geen uitsluitel kon geven over instemming van klaagsters. Een e-mailadres is immers op elk moment door een willekeurige persoon op een willekeurige naam aan te maken, waardoor de identiteit van de afzender niet kan worden vastgesteld.

4.5 De klacht dient gegrond te worden verklaard. De notaris heeft jegens klaagsters onzorgvuldig gehandeld door zich onvoldoende te vergewissen van de instemming van klaagsters met het royement. Hierdoor hebben klaagsters nadeel ondervonden. De kamer acht de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat

verklaart de klacht gegrond;

legt de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, A.W. Drijver, W.J. Hordijk en F. Drost, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken op

De secretaris

De voorzitter