

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 650257/NT18-30

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 27 november 2018 in de klacht met nummer 650257/NT 18-30 van

[klager],
wonende te [plaats],
(hierna: **klager**),

tegen:

[naam],
kandidaat-notaris te [plaats],
(hierna: **de kandidaat-notaris**),

en in de klacht met nummer en 650258/NT 18-31 van klager

tegen:

[naam],
notaris te [plaats],
(hierna: **de notaris**).

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 16 juni 2018;
- verweerschrift van de notaris van 18 juli 2018;
- verweerschrift van de kandidaat-notaris, ingekomen op 23 juli 2018;
- brief van 6 augustus 2018 van klager.

Bij de mondelinge behandeling van de klachten op 16 oktober 2018 zijn klager, de notaris en de kandidaat-notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, klager aan de hand van een pleitnota. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

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

Op 14 december 2016 heeft ABN AMRO Bank (hierna: de bank) aan de kandidaat-notaris opdracht verstrekt om ten behoeve van de bank en ten laste van klager (voor een geldlening van € 90.000,-) een recht van hypotheek te vestigen op de woning van klager aan de [naam straat, huisnummer en plaats]. Op 16 december 2016 heeft klager ten overstaan van notaris [naam notaris], gevestigd te [plaats] (hierna: notaris [A]), een notariële volmacht verleend (nodig voor het passeren van de hypotheekakte door de kandidaat-notaris) aan ieder van de medewerkers van het notariskantoor van de notaris te [plaats], waar de kandidaat-notaris toen werkzaam was. In de volmacht heeft klager verklaard dat € 25.000,- van de hypotheekgelden diende te worden aangewend voor de aankoop van de woning aan de [naam straat, huisnummer en plaats] door zijn zoon [naam zoon klager] en diens echtgenote. Klager heeft het concept van de hypotheekakte, gehecht aan de notariële volmacht, geparafeerd en ondertekend. Klager heeft ook de hypotheekofferte, waarin de leningsvoorwaarden zijn opgenomen, getekend. Op 16 december 2016 heeft de kandidaat-notaris, als waarnemer van de notaris, de hypotheekakte gepasseerd. Op de afrekening van 16 december 2016 is vermeld: *“Van gemeld bedrag (€ 89.298,05, kvn) zal een bedrag groot € 25.000,-- aangewend worden voor de aankoop van de [woning] door uw zoon, [naam] en zijn echtgenote. Het restant groot € 64.298,05 zal op uw rekeningnummer met nummer (...) worden overgemaakt.”*

3. De klacht

Klager verwijt de notaris en de kandidaat-notaris - kort samengevat – dat zij onzorgvuldig hebben gehandeld, omdat zij hem niet hebben gewezen op de gevolgen van de notariële volmacht en de hypotheekakte. Klager stelt dat hij voorafgaand aan het tekenen van de volmacht op 16 december 2016 geen concept-hypotheekakte heeft ontvangen. Klager was te ziek om naar [plaats] te reizen; hij verkeerde in verdoofde toestand na een zware operatie. Klager was daarom ook niet in staat te overzien waarvoor hij tekende; de notariële volmacht is aan hem onder dwang van zijn zoon, [naam](hierna: de zoon van klager), vorgelegd.

4. Het verweer

De notaris en de kandidaat-notaris hebben verweer gevoerd. Hun standpunten worden voor zover van belang in de beoordeling besproken.

5. De beoordeling

5.1 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris en/of de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna). Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

klacht tegen de notaris

5.2 De kamer behandelt eerst de klacht tegen de notaris. Met de notaris is de kamer van oordeel dat haar in tuchtrechtelijke zin geen verwijt kan worden gemaakt, nu zij niet betrokken is geweest bij de behandeling van het dossier en niet is gebleken dat de handelwijze van de kandidaat-notaris meer was dan een incident binnen het kantoor van de notaris. De kandidaat-notaris was immers behandelaar van het dossier en heeft, als (ruim) ervaren kandidaat-notaris, de hypotheekakte als waarnemer van de notaris

gepasseerd. Weliswaar draagt een notaris verantwoordelijkheid voor het eigen gedrag en voor door de medewerkers, waaronder de kandidaat-notarissen, verrichte werkzaamheden of voor hun gedragingen en nalaten in de functie-uitoefening, maar deze gaat niet zover dat de notaris ook in tuchtrechtelijke zin voor iedere tekortkoming van met name kandidaat-notarissen aansprakelijk is. Klager is wel ontvankelijk in zijn klacht tegen de notaris, maar de kamer zal deze klacht ongegrond verklaren.

klacht tegen de kandidaat-notaris

5.3 De kandidaat-notaris heeft bij de mondelinge behandeling van de klacht verklaard dat zij is benaderd door de zoon van klager om de hypotheekakte te passeren. Op 16 december 2016 zouden de zoon en schoondochter van klager een huis in [plaatsnaam] geleverd krijgen, maar zij kwamen nog een bedrag van € 25.000 tekort voor de aankoop. De kandidaat-notaris had begrepen dat klager zijn zoon financieel wilde helpen door een hypotheecaire geldlening aan te gaan.

Op 14 december 2016 heeft de kandidaat-notaris van de bank opdracht gekregen om voor een geldlening van € 90.000 een recht van hypotheek te vestigen op de woning van klager in [plaats]. De kandidaat-notaris heeft geen contact gehad met klager over de hypotheekakte; zij begreep dat klager niet naar [plaats] zou komen, maar dat notaris [A] bereid was om een notariële volmacht op te maken. Vervolgens heeft de kandidaat-notaris met een medewerker van notaris [A] contact gehad over de inhoud van die volmacht.

De kandidaat-notaris meent dat zij niet in strijd heeft gehandeld met artikel 43 Wna in combinatie met artikel 5 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011. Zij heeft klager voldoende voorgelicht, omdat klager in het bijzijn van notaris [A] alle stukken heeft gezien en getekend, inclusief de volmacht, nodig voor het passeren van de hypotheekakte op 16 december 2016.

5.4 De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris zich ten onrechte verschuilt achter de Belehrungspflicht van notaris [A]. Zij had zelf (ook) de plicht om zich van de instemming van klager tot het vestigen van de hypotheek te vergewissen.

Zij is immers niet benaderd door klager zelf maar door zijn zoon, die een eigen belang had bij de hypotheecaire lening. Er werd een hypotheek gevestigd op het huis van klager in [plaats], terwijl een deel van het geleende bedrag, groot € 25.000, op de rekening van de zoon van klager gestort moest worden. De kandidaat-notaris heeft klager niet in persoon gezien of gesproken en hij zou bij het tekenen van de akte niet aanwezig zijn.

Deze omstandigheden hadden op zijn minst voor de kandidaat-notaris aanleiding moeten zijn om in het contact met notaris [A] te benadrukken dat laatstgenoemde klager over een en ander uitdrukkelijk diende te bevragen. Dat zij dat heeft gedaan is de kamer niet gebleken. De kamer zal daarom de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond verklaren.

5.5 Voor de goede orde merkt de kamer nog op dat, hoewel dat niet als onderdeel van de klacht wordt beschouwd, geen sprake is van een door klager veronderstelde vervalsing van zijn handtekening onder de nota van afrekening van de kandidaat-notaris van 14 december 2016. Ter zitting heeft de kandidaat-notaris desgevraagd verklaard dat de boekhouder onder het daarop vermelde rekeningnummer de naam van klager [naam van klager] heeft genoteerd, om aan te geven dat dat het rekeningnummer van klager betrof waarop het restant, groot € 64.298,05, diende te worden overgeboekt.

Maatregel

5.6 De kamer verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond en acht de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Vergoeding griffierecht aan klager

5.7 Omdat de kamer de klacht tegen haar gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris het door klager betaalde griffierecht van € 50, op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klager te vergoeden.

Kostenveroordeling

5.8 Per 1 januari 2018 is de Wna gewijzigd (Wet doorberekening kosten toezicht en tuchtrecht juridische beroepen). In verband met deze wijziging van de Wna hebben de kamers voor het notariaat per 1 januari 2018 de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2017, nr. 70892), hierna: de richtlijn, vastgesteld. De richtlijn geldt voor klachten die vanaf 1 januari 2018 bij de kamers voor het notariaat zijn ingediend. De onderhavige klacht is ingediend na 1 januari 2018 (namelijk op 21 juni 2018).

5.9 Nu de kamer de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond verklaart en haar tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de kandidaat-notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn veroordelen in de volgende kosten:

a. € 50 kosten van klager;

b. € 3.500 kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.10 De kandidaat-notaris dient de kosten van klager, begroot op € 50 en het door hem betaalde griffierecht van € 50 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te voldoen. Klager dient daartoe tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

5.11 De kandidaat-notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de kandidaat-notaris zullen worden meegedeeld.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond;
- verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond;
- legt de kandidaat-notaris de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klager van het griffierecht van € 50 en van de kosten van klager van € 50 op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.10 bepaald;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling van € 3.500, de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.11 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, J.P. van Harseler, E.H. Huisman en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 27 november 2018.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).