

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/321061 / KL RK 17-63

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

kenmerk: C/05/321061 / KL RK 17-63

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1) [naam klager sub 1],
wonende te [woonplaats klager sub 1],

2) [naam klaagster sub 2],

klagers,

gemachtigde: mr. H. Loonstein, advocaat te Amsterdam,

tegen

[naam notaris],

notaris te [vestigingsplaats notaris],

gemachtigde: mr. F. Schonewille, mediator te Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk aangeduid als: klager sub1), klaagster sub 2), klagers, de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 26 mei 2017;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, van 4 juli 2017.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 oktober 2018 behandeld, waarbij is verschenen klager sub 1, bijgestaan door zijn gemachtigde enerzijds en de notaris anderzijds. De gemachtigde van de notaris heeft laten weten niet te verschijnen.

2. De feiten

2.1 Op 14 januari 2016 is bij de notaris een akte van levering gepasseerd. Daarbij is een drietal panden in eigendom overgedragen [X]. De koopsom werd gefinancierd met leningen, waarvan er één werd verstrekt door klaagster sub 2).

2.2 Bij akte van 14 januari 2016, eveneens gepasseerd door de notaris, is tot zekerheid van de hierboven bedoelde lening ten behoeve van klaagster sub 2) een hypotheekrecht gevestigd op twee van de hiervoor genoemde panden.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij in heeft gehandeld of nagelaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wet op het Notarisambts gegeven bepaling, hetzij met de zorg die de notaris had behoren te betrachten ten opzichte van klagers en terzake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. Klagers onderbouwen hun klacht als volgt.

1) Klagers stellen dat klaagster sub 2), ondanks verzoeken daartoe, van de hypotheekakte van 14 januari 2016 van de notaris geen afschrift heeft ontvangen. Ook is van de hypotheekakte geen notarisverklaring ontvangen en geen bewijs van inschrijving in het kadaster. Verder beschikt klaagster sub 2) niet over een bewijs van eerste hypotheek.

2) De medewerkster van het notariskantoor, die namens de verkoper optrad, was niet bij de ondertekening van de akte van levering aanwezig. Klagers hebben de desbetreffende medewerkster bij geen enkele gelegenheid ontmoet.

3) De akte van levering vermeldt een onjuiste koopsom.

4) De notaris heeft op pagina 13 van de akte van levering voor de overdrachtsbelasting een grondslag opgenomen die wezenlijk afwijkt van de getaxeerde waarde en van de WOZ-waarde van de panden waar het om gaat.

5) De notaris verklaarde in de akte van levering dat de koopsom door de koper was voldaan door storting door haar op de derdengeldrekening van de notaris. De notaris heeft vervolgens in de mond van de verkoper gelegd dat hiervoor kwijting werd verleend. Er kon echter geen kwijting worden verleend op dat moment omdat uit de in de hypotheekakte opgenomen "glijclausule bepaling eerste hypotheekrecht" juist nadrukkelijk blijkt dat de notaris de gelden nimmer ging houden voor de koper maar direct moest gebruiken voor het aflossen van schulden van de verkoper.

6) In het afschrift van de akte van geldlening ontbreekt de bepaling "Tevens dient bij de algehele aflossing een bedrag van achtduizend euro als bereidstellingsprovisie te worden voldaan" die wel in de minuutakte van de geldlening stond opgenomen.

7) Het toegezonden afschrift van de akte van geldlening is niet geparafeerd.

8) De notaris heeft gebruik gemaakt van een volmacht zonder deze te controleren bij de bewarende notaris.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Beoordeeld dient te worden of de notaris in strijd met het tuchtrecht heeft gehandeld dan wel nagelaten.

Ontvankelijkheid

Uit de klacht en de toelichting die klager sub 1) daarop ter zitting geeft, maakt de kamer op dat het belang bij de indiening van de klacht voor klager sub 1) en klaagster sub 2) niet (volledig) gelijk is. De kamer ziet daarom aanleiding om voorafgaand aan de beoordeling van de hierboven genoemde klachtonderdelen de ontvankelijkheid van klager sub 1) en klaagster sub 2) afzonderlijk te beoordelen.

Klager sub 1) heeft zijn belang bij de voorliggende klacht toegelicht door ter zitting te wijzen op het feit dat hij hoger beroep heeft ingesteld tegen het tegen hem gewezen strafvonnis waarbij hij is veroordeeld tot negen maanden onvoorwaardelijke gevangenisstraf. Klager sub 1) wenst daarom niet op enigerlei wijze geassocieerd te worden met andere strafbare feiten, zoals in de voorliggende klacht namens hem aan de orde gesteld. Dit gegeven is de reden dat klager sub 1) ook voor zich zelf over de handelwijze van de notaris klaagt, ook al was hij geen partij bij de hypotheekakte van 14 januari 2016.

De kamer is van oordeel dat het door klager sub 1) voor hem zelf gestelde belang niet kan worden aangemerkt als een tuchtrechtelijk te beschermen belang nu het tuchtrecht niet het doel heeft om de eer en goede naam van een klager te beschermen. Ook zijn in de situatie die klager sub 1) schetst geen aanknopingspunten te vinden op grond waarvan klager sub 1) zou moeten worden aangemerkt als een kwalitatieve klager als hiervoor bedoeld. De kamer ziet daarom geen mogelijkheid klager sub 1) in zijn klachten te ontvangen.

De hierna volgende bespreking van de klachtonderdelen heeft daarom uitsluitend betrekking op klaagster sub 2), die verder wordt aangeduid als klaagster.

4.2 Klachtonderdeel 1)

Klaagster stelt dat zij van de hypotheekakte van 14 januari 2016 van de notaris geen afschrift heeft ontvangen. Ook is van de hypotheekakte geen notarisverklaring ontvangen en tevens geen bewijs van inschrijving in het kadaster. Verder beschikt klaagster niet over een bewijs van eerste hypotheek.

De notaris stelt dat hij de hier bedoelde stukken normaal gesproken altijd aan zijn cliënten verstrekt en ook in dit geval bereid is deze stukken alsnog te verstrekken.

De notaris vermeldt verder dat klager over de stukken waar het hier om gaat uitgebreid heeft gecommuniceerd met een medewerkster van zijn kantoor en dat deze stukken volgens deze medewerkster ook reeds aan klagster verzonden zijn.

De kamer overweegt dat klagster na het gemotiveerde verweer van de notaris haar klacht op dit punt niet nader heeft onderbouwd. De klacht wordt daarom op dit onderdeel bij gebrek aan feitelijke onderbouwing ongegrond verklaard.

4.3 Klachtonderdeel 2)

Klagster stelt dat de medewerkster van het notariskantoor die namens de verkoper optrad niet bij de ondertekening van de hypotheekakte aanwezig was. Klagers hebben de desbetreffende medewerkster bij geen enkele gelegenheid ontmoet.

De notaris herkent zich niet in de hier door klagers geschetste gang van zaken. Hij verwijst op dit punt naar zijn kantoorbeleid. Hij kan zich niet voorstellen dat bedoelde medewerkster in dit geval niet bij de ondertekening aanwezig zou zijn geweest. De notaris heeft voorts aangegeven dat hij navraag heeft gedaan bij de desbetreffende medewerkster en dat zij vertelde dat zich niet voor kan stellen dat zij de leveringsakte in kwestie vooraf getekend zou hebben. De notaris heeft daar aan toegevoegd dat hij weet dat het in de maand januari druk was op kantoor en dat het personeel vaak nog tot laat in de avond aanwezig was.

De kamer is van oordeel dat de klacht op dit punt, gezien het gemotiveerde verweer van de notaris, onvoldoende (nader) is onderbouwd. De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.4 Klachtonderdelen 3) en 4)

De kamer ziet aanleiding deze klachtonderdelen gezamenlijk te behandelen.

Klagster stelt dat de akte van levering een onjuiste koopsom vermeldt. Daarnaast stelt klagster dat de notaris op pagina 13 van de akte van levering voor de overdrachtsbelasting een grondslag heeft opgenomen die wezenlijk afwijkt van de getaxeerde waarde en van de WOZ-waarde van de panden waar het om gaat.

De kamer komt niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van deze klachtonderdelen aangezien klagster bij de akte van levering geen partij is geweest. Zij kan om deze reden niet worden ontvangen in klachten over het doen of laten van de notaris op dit punt.

4.5 Klachtonderdeel 5)

Klagster stelt zich op het standpunt dat de notaris in strijd met de afspraken in de hypotheekakte de koopsom op zijn kwaliteitsrekening heeft laten storten en verkoper kwijting voor de betaling van de koopsom heeft laten verlenen. Het was echter de bedoeling dat de notaris de koopsom onmiddellijk zou hebben aangewend voor het aflossen van schulden van de verkoper.

De notaris voert aan dat hij bij het tot stand brengen van een hypotheekrecht middels een hypotheekakte na de levering gelden houdt voor verkoper. Wat er daarna met deze gelden geschiedt gaat de koper noch diens geldverstrekker iets aan.

De kamer overweegt dat uit de over en weer aangevoerde feiten en omstandigheden niet valt op te maken dat de notaris, zoals klaagster stelt, gehandeld heeft in strijd met de gemaakte afspraken. Voor wat betreft de door klaagster aan de orde gestelde handelwijze binnen het notariaat kan in deze procedure niet worden aangenomen dat de notaris daarmee onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht wordt daarom op dit onderdeel bij gebrek aan feitelijke grondslag ongegrond verklaard.

4.6 Klachtonderdeel 6)

Klaagster verwijt de notaris dat in het afschrift van de akte van geldlening de bepaling ontbreekt: "Tevens dient bij de algehele aflossing een bedrag van achtduizend euro als bereidstellingsprovisie te worden voldaan".

De notaris benadrukt dat hij geen valse afschriften verzendt en dat door hem verstrekte afschriften tekstueel overeenkomen met de originele akte. De notaris merkt op dat klaagster bij haar klacht geen exemplaar van het door haar bedoelde onjuiste afschrift heeft overgelegd.

De kamer is van oordeel dat de klacht op dit onderdeel bij gebrek aan feitelijke grondslag ongegrond moet worden verklaard.

4.7 Klachtonderdeel 7)

Klaagster stelt dat het afschrift van de akte van geldlening niet is geparafeerd.

De notaris geeft toe dat in deze zaak de afzonderlijke pagina's van de akte niet zijn geparafeerd. De notaris betreurt dit, maar wijst erop dat het weliswaar goed notarieel gebruik is om een akte als hier aan de orde per pagina te paraferen, maar dit is geen (wettelijk) voorschrift.

De geconstateerde tekortkoming vormt naar het oordeel van de kamer in dit geval geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt. De klacht wordt daarom op dit punt ongegrond verklaard.

4.8 Klachtonderdeel 8)

Klaagster stelt dat de notaris bij het passeren gebruik heeft gemaakt van een volmacht zonder deze te controleren bij de bewarende notaris.

De notaris heeft op dit onderdeel gemotiveerd verweer gevoerd en gesteld de volmacht wel degelijk te hebben gecontroleerd aan de hand van het (afschrift) van de aan de akte gehechte kopie volmacht.

De kamer is van oordeel dat de notaris in beginsel mag afgaan op een door een collega notaris afgegeven volmacht, hetgeen de notaris ook stelt te hebben gedaan. Bij gebrek aan een nadere onderbouwing van de klacht op dit punt, verklaart dit klachtonderdeel ongegrond.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze is ingediend door klager sub 1);
- voor zover de klacht is ingediend door klaagster sub 2):
verklaart klaagster niet-ontvankelijk voor wat betreft de klachtonderdelen 3) en 4);
verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. D.T. Boks, mr. A.W. Drijver, mr. J.T.J. Heijstek en A. Roesink-Kragt, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, en door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 december 2018.

De secretaris

De voorzitter

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.