

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-85

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag Beslissing d.d. 19 juni 2019 inzake de klacht onder nummer 18-85 van:

[klaagster],
hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 28 december 2018,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- nagekomen brief klaagster, met bijlagen, ingekomen op 21 maart 2018,
- nagekomen productie van klaagster, ingekomen op 1 mei 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 22 mei 2019. Daarbij waren aanwezig klaagster en de notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt. De feiten

Op 24 november 2016 heeft de notaris een akte houdende geldleningsovereenkomst gepasseerd, waarbij klaagster een geldleningsovereenkomst is aangegaan met [S]. In de akte staat dat de geldlening is ingegaan op 24 november 2016, een looptijd heeft van tien jaar en eindigt op 24 november 2026. De eerste rentebetaling dient voor het eerst te worden betaald op 31 december 2026.

Op 17 december 2018 heeft de notaris een proces-verbaal van verbetering gepasseerd, wegens het constateren van een kennelijke misslag. De datum van eerste rentebetaling diende 31 december 2016 te zijn.

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster heeft altijd in de veronderstelling verkeerd dat, conform de geldleningsovereenkomst van 24 november 2016 de rente over het door klaagster geleende bedrag moest worden voldaan in jaarlijkse termijnen bij achterafbetaling en voor het eerst op 31 december 2026. Er is nooit een aanleiding geweest om aan deze datum te twijfelen. Op 7 en 10 december 2018 ontving klaagster brieven van de advocaat van [S]., waarin stond dat er sinds het ondertekenen van de geldleningsovereenkomst geen rente was betaald. Door niet tijdige betaling van de rente was de hoofdsom opeisbaar geworden.

Op 11 december 2018 stuurde klaagster een brief naar de advocaat van [S]. waarin zij berichtte dat volgens de notariële akte van geldlening de rente bij achterafbetaling moest worden voldaan, en wel voor het eerst op 31 december 2026.

Vervolgens ontving klaagster het proces-verbaal van verbetering van de notaris, waaruit bleek dat de notaris vanwege een door haar geconstateerde kennelijke misslag de datum van 31 december 2026 had gewijzigd in 31 december 2016. De oorspronkelijke akte onderging door deze verbetering een inhoudelijke wijziging en daardoor werd haar strekking gewijzigd. Niet de datum waar klaagster altijd van uit is gegaan werd nu gehanteerd, maar in plaats daarvan de datum 31 december 2016.

Dat de strekking van de akte is gewijzigd is duidelijk. De wederpartij stelt nu dat er de afgelopen jaren geen rente is betaald en klaagster tekort is geschoten in de nakoming. Er is overigens nooit een factuur/aanmaning ter zake van de schuld verstuurd.

De notaris heeft geen contact gezocht met klaagster over de door haar aangebrachte verbetering in de tekst. De notaris is na ontvangst van een mededeling daartoe van [S]. uit eigen beweging overgegaan tot het passeren van het proces verbaal van kennelijke misslag. Het gevolg is dat klaagster wordt geconfronteerd met een wederpartij die de hoofdsom van de lening van € 50.000,- vordert, stellende dat deze direct opeisbaar is, wegens de achterstand in de betaling. Voor klaagster betekent dit mogelijk een gedwongen verkoop van haar woning, aangezien de hypotheek als onderpand van de lening dient.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Klaagster had een achterstand in de betaling van de huur aan [S]., welke huurachterstand is omgezet in een geldlening met een hoofdsom van € 50.000,-. Uit de conceptakte die de notaris had opgesteld en aan partijen had verstuurd bleken de volgende bepalingen:

- de geldlening gaat in per de datum van ondertekening van de geldleningsovereenkomst;
- de geldlening heeft een looptijd van tien jaar;
- de rente dient jaarlijks te worden betaald, voor het eerst op 31 december 2016.

Achteraf is gebleken dat bij het klaarmaken van de (definitieve) akte een verkeerde datum is ingevuld bij de eerste rentebetaling. In plaats van 31 december 2026 had er 31 december 2016 in de akte moeten staan als datum van eerste rentebetaling. Het was echt een voorbeeld van een kennelijke verschrijving die de notaris volgens de wet zelfstandig mocht corrigeren. Het was een kennelijke verschrijving niet alleen omdat uit de eerdere stukken duidelijk bleek dat er 31 december 2016 was afgesproken, maar ook omdat volgens de akte de eerste rentebetalingdatum nu 31 december 2026 is en die datum zelfs nog na de einddatum van de lening is gelegen (24 november 2026). De notaris heeft het proces-verbaal van verbetering getekend in de volle overtuiging dat er sprake was van een hele duidelijke verschrijving. Na het tekenen van de akte heeft de notaris de akte aan partijen gestuurd, zodat alles transparant was.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak 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 als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt als volgt. De klacht ziet er op dat de notaris het proces-verbaal niet had mogen passeren. Verder heeft de notaris geen hoor en wederhoor toegepast. Nu dit door klaagster niet is weerlegd, is vast komen te staan dat in de kopie akte houdende geldleningsovereenkomst die klaarlag voor het passeren en in de conceptakte de datum van eerste rentebetaling was bepaald op 31 december 2016. Duidelijk was de bedoeling van partijen. Het verwijt van klaagster dat de notaris niet had mogen overgaan tot het passeren van een proces-verbaal van verbetering van de geldleningsovereenkomst, acht de Kamer ongegrond.

De Kamer acht verder van belang dat de notaris op grond van mededelingen van de schuldeiser er van uit mocht gaan dat klaagster niet aan haar renteverplichtingen voldeed.

Dat er door het passeren van het proces-verbaal van verbetering voor klaagster nadelige gevolgen op zouden treden (opeisbaarheid hoofdsom), had voor de notaris redenen kunnen zijn zich met klaagster in verbinding te stellen.

De Kamer is evenwel tot de slotsom gekomen dat het weliswaar beter geweest was als de notaris klaagster van tevoren had laten weten voornemens te zijn een proces-verbaal van verbetering op te maken, maar dat in de gegeven omstandigheden het achterwege laten van een dergelijke mededeling, gezien het feit dat het vermelden van een onjuiste datum redelijkerwijs niet voor discussie vatbaar was, niet tuchtrechtelijk laakbaar is.

In de literatuur (De Notariswet, geschreven door Melis/Waaijer hoofdstuk 6.7.3.) wordt bevestigd dat een proces-verbaal van verbetering plaatsvindt onafhankelijk van een eventueel verzoek tot rectificatie door één of alle partijen en ongeacht eventueel geuite bezwaren tegen de rectificatie van de kennelijke schrijffouten door partijen of derden. De klacht is derhalve op beide onderdelen ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht in zijn geheel ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, voorzitter, R.R. Roukema en J.T.A. van der Stok, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 19 juni 2019.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.