

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-2008

## KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Zaaknummer: 15-2008  
Uitspraak: 5 januari 2009

### UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden (hierna te noemen: de Kamer), in de zaak van:

**S. Klaagster,**  
wonende ,  
hierna te noemen: Klaagster,  
gemachtigde: mr. J.C. Sorber te Amsterdam

tegen

**mr.**  
notaris te ,  
hierna te noemen: De notaris,  
procederende in persoon.

### PROCESVERLOOP

1. Ingevolge de tussenuitspraak van 22 september 2008 is op 26 november 2008 een getuigenverhoor zoals bedoeld in artikel 102 Wna gehouden. Hierna is wederom uitspraak bepaald op de stukken, waarvan de inhoud als hier ingelast geldt. De Kamer neemt hier de inhoud van voormelde tussenuitspraak over.

### MOTIVERING

*Vaststaande feiten*

2.1. Als gesteld en erkend, dan wel als niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de in zoverre onbetwiste inhoud der overgelegde producties staat het volgende vast.

2.2. De op 26 april 2005 speciaal daarvoor opgerichte besloten vennootschap X (hierna te noemen: X) heeft op 4 mei 2005 de eigendom verworven van het horecacomplex W (hierna te noemen: W) te . De nu inmiddels ex-echtgenoot van Klaagster, de heer G (hierna te noemen: G), was enig directeur van deze vennootschap. De transportakte is verleden ten overstaan van De notaris.

2.3. Op 26 april 2005 heeft De notaris als behandelend notaris van ING Real Estate Finance (hierna te noemen: de bank) die (de aankoopsom van de) W financierde, het bericht gekregen dat zij voor deze financiering een recht van tweede hypotheek op de woning van Klaagster op Terschelling wenste. Hierop heeft De notaris G medegedeeld dat medewerking van Klaagster als eigenaar van voornoemde woning vereist was voor het vestigen van het recht van tweede hypotheek. Het ondertekenen van een hypothecaire volmacht door Klaagster zou hiervoor volstaan.

2.4. Eind april 2005 heeft G aan Klaagster medegedeeld dat hij voornemens was W te kopen, waarvoor hij haar medewerking nodig had. Klaagster en G woonden toen al gescheiden van elkaar.

2.5. Op 4 mei 2005 heeft Klaagster in de ochtend op het kantoor van De notaris de hypothecaire volmacht ondertekend waarbij zij (de medewerkers van) De notaris heeft gemachtigd om namens haar mee te werken aan het verlijden van de hypotheekakte ten behoeve van de bank als zekerheid voor een hypothecaire lening die de bank aan X had gegeven. In de hypotheekakte staat onder andere het volgende.

*'De schuldenaar (ktr., X) en/of onderzetter (ktr., X, G en Klaagster) en de geldgever (ktr., de bank) zijn overeengekomen dat tot meerdere zekerheid van het verschuldigde ten behoeve van de geldgever het recht van (...) tweede hypotheek wordt gevestigd op de in deze akte omschreven goederen (...). Terzake van het verschuldigde verleent de onderzetter (...) aan de geldgever (...) het recht van tweede hypotheek (...) op het woonhuis, annex pension met schuren, erf en weiland, gelegen te (...).'*

2.6. Ten tijde van het bezoek op 4 mei 2005 heeft Klaagster een op 3 mei 2005 opgemaakt stuk getekend met onder andere de volgende inhoud.

*'In de akte staat vermeld dat u volmacht verleent aan alle medewerkers van het notaris-kantoor De notaris om voor u recht van 2e hypotheek (...) tot een bedrag van € 2 miljoen te verlenen op uw pand aan (...). In de hypotheekakte zal worden opgenomen dat de geldnemer is uitsluitend (...) X U verleent – als eigenaar van uw registergoed te (...) – uitsluitend recht van tweede hypotheek t.b.v. ING (...).'*

2.7. Op 26 februari 2008 is de woning van Klaagster geveild als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen door schuldenaar X jegens de bank.

#### *Het standpunt van Klaagster*

3. Klaagster stelt kort gezegd dat als zij had geweten dat zij haar woning kon verliezen, dat zijn nimmer haar medewerking had verleend. Klaagster voert aan dat zij nadrukkelijk naar de risico's van het ondertekenen van de volmacht heeft gevraagd,

waarop De notaris haar heeft aangegeven dat die er niet waren en dat het ondertekenen van de volmacht slechts een formele handeling betrof. Een paar dagen voor 4 mei 2005, de dag dat de levering van W heeft plaats gehad, heeft G aan Klaagster medegedeeld dat zij op 4 mei 2005 op het notaris kantoor werd verwacht.

#### *Het standpunt van De notaris*

4. De notaris stelt dat hij kort voor 4 mei 2005 van G had vernomen dat Klaagster op 4 mei 2005 zou komen om de notariële volmacht te ondertekenen. Tijd om de hypotheekakte ter bestudering op te sturen aan Klaagster was er dan ook niet meer. Daarom heeft De notaris extra tijd uitgetrokken op 4 mei 2005 om Klaagster de inhoud van de akte - die ook volledig is opgenomen in de volmacht - en de gevolgen ervan uit te leggen. Te meer, nu De notaris zich bewust was van de bijzonderheid van de zaak. De notaris voert aan dat hij zich ervan heeft vergewist dat Klaagster de consequenties begreep en overzag.

#### *De beoordeling*

5. De Kamer dient in onderhavige zaak de vraag te beantwoorden of De notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

6. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn (kandidaat-)notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als (kandidaat-)notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van De notaris zoals door Klaagster beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

7. Vast is komen te staan dat Klaagster op 4 mei 2005 een hypothecaire volmacht heeft ondertekend waardoor zij het risico liep haar woning op (...) te verliezen zonder dat zij – althans op papier – daarvoor gecompenseerd werd. In dergelijk gevallen mag van een notaris verwacht worden dat hij de ondertekenaar op eigen initiatief over de betekenis van de inhoud van de akte informeert en de ondertekenaar daarbij uitdrukkelijk wijst op de consequenties. Dit is ook met zoveel woorden bepaald in artikel 43 Wna, dat bepaalt dat een notaris de zakelijke inhoud van een akte dient te bespreken en daarop een toelichting dient te geven. Door zulks na te laten, handelt een notaris in strijd met de zorg die hij ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt dient te betrachten.

8. Wat het onderhavige geval betreft: hoewel Klaagster heeft betoogd dat De notaris heeft nagelaten haar te wijzen op de risico's die zij liep met het geven van het recht van hypotheek op haar woning te (...) is dit naar het oordeel van de Kamer niet komen vast te staan. Hetzelfde geldt onverkort voor de stelling van Klaagster dat De notaris ontkennend heeft geantwoord op de vraag van Klaagster of zij risico's liep bij het ondertekenen van de volmacht. De Kamer overweegt daartoe het volgende.

8.1. Zowel De notaris als zijn medewerker P hebben verklaard dat zij om tweeërlei redenen juist extra tijd hebben besteed aan de kwestie. Ten eerste was er nu De notaris pas een paar dagen voor de passeerdatum te horen heeft gekregen dat Klaagster de volmacht zou tekenen, geen tijd meer om de hypotheekakte ter bestudering op te sturen, hetgeen onder normale omstandigheden wel gebruikelijk is. Om die reden hebben zij de inhoud van de hypotheekakte zowel voorgelezen als schriftelijk opgenomen in de volmacht. Voorts was De notaris zich bewust van de bijzondere situatie. Om zeker te zijn van het feit dat Klaagster de consequenties begreep heeft De notaris Klaagster voorts het in rechtsoverweging 2.6. genoemde stuk laten tekenen.

8.2. Het komt de Kamer niet aannemelijk voor dat Klaagster tot twee keer toe een stuk tekent zonder goed te beseffen waarvoor ze tekent. Dit beeld strookt ook niet met het feit dat Klaagster in 2003 een toestemmingsverklaring, die zij zou dienen te ondertekenen ingevolge artikel 1:88 BW, heeft laten onderzoeken door een notaris te (...) alvorens zij tot ondertekening ervan overging. Niet goed te begrijpen is waarom Klaagster nu geen onderzoek heeft gedaan naar de vraag welke consequenties het verlenen van de door G eind april 2005 gevraagde medewerking bij het verkrijgen van de financiering van W met zich mee zouden brengen. Maar ook zonder dat Klaagster een onderzoek had laten instellen had voor haar duidelijk moeten zijn wat de consequenties van het ondertekenen van de volmacht waren. De Kamer is namelijk van oordeel dat uit de volmacht voldoende blijkt dat zij een recht van hypotheek verleende op haar woning.

9. Tot slot hecht de Kamer waarde aan het feit dat Klaagster zich op bepaalde onderdelen van haar betoog niet consistent heeft getoond. Dat doet afbreuk aan de geloofwaardigheid van haar weergave van het met De notaris en P op 4 mei 2005 gevoerde gesprek. Zo valt in het klaagschrift te lezen dat Klaagster ervan overtuigd was dat zij op 4 mei 2005 's middags de volmacht heeft ondertekend, terwijl zij ter zitting op 26 november 2008 heeft verklaard dat dit 's ochtends is gebeurd. In het klaagschrift staat voorts dat G Klaagster op 4 mei 2005 had gebeld met de mededeling dat hij haar die dag naar de notaris zou brengen, zodat zij daar een stuk kon tekenen dat betrekking had op een hypotheekverlening waarover G met haar in april 2005 had gesproken. Ter zitting heeft Klaagster evenwel verklaard dat zij reeds een paar dagen voor 4 mei 2005 wist dat zij op 4 mei 2005 naar De notaris toe zou gaan.

10. Gelet op het bovenstaande acht de Kamer de klacht ongegrond.

## **DE BESLISSING**

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden:

**verklaart** de klacht ongegrond.

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. W.K.F. Hangelbroek, voorzitter, mr. J.C.G. Leijten, mr. H. Ph. Breuker, mr. E.M.W. de Lange en mr. N. Th. Vink, leden, bijgestaan door mr. M.A. Fokkens-Kelder, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 januari 2009.

De beslissing is verzonden op