

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 02 10 Wna

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

**Klachtzaak: 02 10 Wna**

#### UITSPRAAK

inzake: **<namen>**,  
hierna te noemen klagers,  
gemachtigde: mr. L.H.G. Strous, advocaat te Amsterdam;

tegen: **<naam>**,  
notaris te <plaats>,  
hierna te noemen de notaris,  
gemachtigde: mr. F.W. de Nerée tot Babberich, advocaat te Amsterdam.  
dam.

#### Verloop van de procedure

Bij brief van 28 januari 2010 hebben klagers een klacht tegen de notaris ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Almelo, hierna de Kamer.

Bij brief van 24 februari 2010 heeft de notaris zich verweerd. Vervolgens hebben klagers bij brief van 25 maart 2010 gerepliceerd. Door de notaris is op 21 mei 2010 gedupliceerd. Daarna is nog een aanvulling ontvangen van klagers bij brief van 11 november 2010.

De klachtzaak is ter zitting van 18 november 2010 behandeld. Klagers hebben zich doen vertegenwoordigen door hun gemachtigde, waarbij <naam>, namens klaagster sub 1, en klager sub 4 in persoon zijn verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen tezamen met zijn gemachtigde.

#### Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

#### Feiten

Op basis van de door klagers en door de notaris overgelegde stukken wordt in deze procedure het volgende als vaststaand aangenomen:

- Op 18 juli 2008 is voor de notaris een leveringsakte verleden waarmee <A> in eigendom heeft verkregen een zevental percelen grond, kadastraal bekend gemeente <naam>, sectie A, nummers 305, 407, 439, 282, 303, 440 en 442.
- Op 18 juli 2008 is voor de notaris de hypotheekakte verleden waarmee klagers, als schuldeiser, aan <A> en < B > en < C >, tezamen en ieder afzonderlijk te noemen schuldenaar, te leen hebben verstrekt een bedrag van in totaal € 850.000,=.
- In de hypotheekakte van 18 juni 2008 is bepaald dat tot zekerheid voor de terugbetaling van de hoofdsom door de hypotheekgever recht van eerste hypotheek is verleend aan de schuldeiser op de registergoederen bestaande uit een drietal percelen grond, kadastraal bekend gemeente <naam>, sectie A, nummers 407, 439 en 282, hierna te noemen het onderpand.
- In de hypotheekakte is bepaald dat de te betalen rente over de hoofdsom 20% per halfjaar bedraagt en dat de hoofdsom na zes maanden wordt afgelost.
- In de hypotheekakte van 18 juli 2008 is inzake borgstelling en hoofdelijke aansprakelijkheid opgenomen dat < B > en < C >, naast het feit dat zij medeschuldenaar zijn, zich borg stellen tot een bedrag van € 900.000,=. Ook is vermeld dat < D > is verbonden tot mede-hoofdelijke aansprakelijkheid voor voormelde geldleningen en overige in de akte vermelde verplichtingen jegens schuldeiser(s).
- In een e-mail bericht van 4 juli 2008 heeft klager sub 4, op basis van besprekingen met < B >, een aantal uitgangspunten neergelegd.
- Vóór het passeren van de akte van levering heeft klager sub 4 om inzage in deze akte gevraagd. Daarop is met een e-mail bericht van 15 juli 2008 gereageerd door < medewerker E >, medewerker van het kantoor van de notaris, waarmee een uittreksel van de akte naar klager sub 4 is gezonden.
- In een e-mail bericht van 15 juli 2008 deelt < medewerker E > aan de partijnotaris van klager sub 4 met betrekking tot de registergoederen mee dat deze aan een blok liggen en dat hij beschikt over een tekening. Ook wordt meegedeeld dat de gelden volledig worden aangewend voor de aankoop van de goederen.
- De schuldenaars zijn hun verplichtingen uit de hypotheekakte niet nagekomen en verkeren in staat van faillissement of, voor zover het gaat om < D >, in een situatie van betalingsonmacht.

## **Standpunten**

Samengevat en zakelijk weergegeven zijn de volgende standpunten naar voren gebracht.

Klagers stellen zich op het standpunt dat door hun geleden schade mede voortvloeit uit het uiterst onzorgvuldig handelen van de notaris. Klagers noemen in dit verband dat de waarde van het onderpand waarop de hypotheek is gevestigd nog niet de helft bedraagt van het bedrag van de geldlening. Klagers wijzen hierbij op de aktes van 18 juli 2008 en stellen zich op het standpunt dat de notaris dit verschil had moeten signaleren. Ook wijzen de klagers op de onjuiste mededeling dat de gehele geldlening wordt aangewend voor de aankoop van het onderpand. Klagers wijzen daarbij op verschillende momenten waarop door hun naar de waarde van het onderpand is geïnformeerd. Naar de mening van klagers is de notaris in zijn zorgplicht tekort geschoten door onvoldoende acht te slaan op dit aspect. Volgens klagers klemt dit temeer nu door de schuldenaar geen inzicht is geven in de koopsom die zou worden betaald. Klagers geven hierbij aan dat zij een uittreksel van de akte van levering hebben ontvangen waarin geen koopsom werd vermeld.

Voorts stellen klagers zich op het standpunt dat de notaris onvoldoende inzicht heeft gegeven in de rechtstoestand van het onderpand. Uit de leveringsakte blijkt van een kwalitatieve verplichting, gevestigd op het onderpand. Het toegezonden uittreksel vermeldt aldus ten onrechte een uitzondering voor het onderpand. De notaris heeft daarmee een onjuiste voorstelling van zaken gegeven.

Ook noemen klagers dat de notaris niet had mogen meewerken aan de vestiging van een tweede hypotheek, zonder klager hierover te informeren en zonder toestemming van klagers.

Met betrekking tot de informatieplicht van de notaris geven klagers verder aan dat de notaris daarin ook tekort is geschoten doordat een concept van de hypotheekakte is toezonden zonder toelichting of uitleg. Dit klemt volgens klagers te meer nu bij het passeren met een volmacht werd gewerkt en er bovendien sprake was van een juridisch gecompliceerde inhoud en een transactie die niet gebruikelijk was. Naar de mening van klagers heeft de notaris onvoldoende oog gehad voor hun belangen.

De notaris geeft aan dat het klagers bekend was dat < A > voor de financiering van de aankoop van de gronden diverse partijen heeft aangezocht, waaronder ook klagers. De notaris wijst hierbij op e-mail berichten van 4, 7 en 9 juli 2008, waarin de condities zijn weergegeven. Voorts geeft de notaris aan dat vervolgens de ontwerp hypotheekakte naar klager sub 4 is gezonden, die als aanspreekpunt voor alle klagers fungeerde. De hypotheekakte had betrekking op een deel van de door < A > in eigendom verkregen registergoederen.

Voor zover het gaat om de waarde van de grond stelt de notaris zich op het standpunt dat het bij klagers bekend was dat deze lager was dan de totale lening. In dit verband wijst de notaris op de e-mail van 9 juli 2008 waarin gesproken wordt over aanvullende zekerheden om de lening af te dekken. Met het e-mail bericht van 15 juli 2008 van < medewerker E > is bedoeld dat de lening wordt aangewend van de aankoop van alle gronden, waaronder die van de ten behoeve van klagers onder te zetten registergoederen.

Ten aanzien van de kwalitatieve verplichting geeft de notaris aan dat er aanvankelijk werd aangenomen dat de gronden, vermeld in de hypotheekakte, door klagers in eigendom zouden worden verkregen. Dat heeft geleid tot de zinsnede in de akte van levering waar wordt gesproken over een gedeelte van drie hectare, negen are en vijfenveertig centiare, hetwelk op heden in eigendom zal worden overgedragen aan (een) derde(n). De notaris geeft aan dat dit betrekking had op het onderpand voor klagers. Echter per abuis werd vermeld dat dit op heden zou zijn. Verder stelt de notaris zich op het standpunt dat in de gegeven omstandigheden de kwalitatieve verplichting geen effect zou hebben gehad, dan wel niet van toepassing zou zijn geweest.

Met betrekking tot de vestiging van een tweede hypotheek is de notaris van mening dat klagers hierover zijn geïnformeerd door middel van hetgeen is vermeld in het toegezonden uittreksel van de akte van levering. Bovendien, zo geeft de notaris aan, waren klagers op die manier ook op de hoogte van de koopprijs van de grond.

Voor zover het gaat om zijn informatieplicht stelt de notaris zich op het standpunt dat hij er, na de ontvangst van de ondertekende volmachten, vanuit mocht gaan dat alle

onduidelijkheden waren opgelost. De notaris wijst in dit verband op een ander notaris-kantoor dat zich reeds had gebogen over vragen van klagers en de inhoud van de aktes. Aldus was volgens de notaris sprake van een voor klagers optredende partijnotaris. Deze notaris heeft uitvoerig met < medewerker E > gecommuniceerd en nadere vragen gesteld. Deze aspecten zijn volgens de notaris van invloed op de omvang van de voor hem geldende zorgplicht, waarin hij naar zijn mening niet tekort is geschoten.

### **Overwegingen**

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en 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 notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

De Kamer merkt in de eerste plaats op dat het handelen van medewerkers van de notaris, onder de verantwoordelijkheid van de notaris valt. Een uitzondering daarop is in de onderhavige klachtzaak niet aan de orde.

De Kamer is van oordeel dat de notaris jegens klagers in gebreke is gebleven met zijn zorgplicht. De hier aan de orde zijnde akte is na het ondergaan van een kwalitatieve wijziging niet opnieuw in concept aan partijen voorgelegd. Reeds om die reden is dit klachtonderdeel gegrond.

De stelling dat klagers in de voorfase werden bijgestaan door een partijnotaris en ook klager sub 4, die namens klagers handelde, deskundige is op het terrein van projectontwikkeling, kan dienaangaande niet tot een ander oordeel leiden.

Voor zover het gaat om de, door < medewerker E > (namens de notaris), per e-mail van 15 juli 2008 aan klagers verstrekte informatie is de Kamer van oordeel dat ook dit klachtonderdeel gegrond is. Op de vraag over het aanwenden van de gelden van klagers is zonder voorbehoud of uitleg geantwoord dat de gelden volledig worden aangewend voor de aankoop van de gronden. Naar het oordeel van de Kamer is daarmee geen juiste voorstelling van zaken gegeven. Klagers hebben in de gegeven omstandigheden uit dit antwoord redelijkerwijs mogen begrijpen dat het geld wordt aangewend voor het in de hypotheekakte genoemde registergoed. De door de notaris gegeven uitleg van het bericht maakt het voorgaande niet anders. Naar de Kamer wil aannemen heeft < medewerker E > (namens de notaris) klagers onbedoeld maar desalniettemin wel ten onrechte onjuiste inlichtingen verstrekt.

Met betrekking tot de informatie over de rechtstoestand van de zekerheid is de Kamer van oordeel dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld. Ook de daarover per e-mail verstrekte inlichtingen, dat de gronden aan één blok liggen, was niet juist.

Voor zover in het uittreksel van de leveringsakte niet de koopsom werd vermeld is de Kamer van oordeel dat dit geen keuze was die de notaris kan worden verweten. Het was aan klagers om daarover meer informatie te vragen indien zij dat nodig achtten. Het is echter naar het oordeel van de Kamer de notaris wel aan te rekenen dat in de hypotheekakte ten onrechte de indruk van een extra zekerheid is gegeven. De alinea waarin de borgstelling en de hoofdelijke aansprakelijkheid van de schuldenaars is opgenomen leverde klagers echter niets extra op.

Met betrekking tot de klacht dat de notaris onvoldoende informatie heeft verstrekt over een tweede hypotheek en dat de notaris partijdig is geweest, overweegt de Kamer dat deze onderdelen geen zelfstandig doel treffen. Ten tijde hier van belang was een tweede hypotheek niet aan de orde en de gestelde partijdigheid is impliciet aan de orde gekomen bij de hier voor behandelde vraag inzake de zorgplicht van de notaris.

Gelet op het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de notaris zijn zorgplicht jegens klagers heeft geschonden en wordt de klacht gegrond verklaard.

Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. In dit verband is de Kamer van oordeel dat gezien de vele onduidelijkheden en gerezen vragen bij klagers, de notaris bijzonder onzorgvuldig heeft gehandeld door de aktes bij deze stand van zaken te passeren. Het is de notaris ernstig verwijtbaar dat op essentiële onderdelen aan klagers onjuiste inlichtingen zijn verstrekt, en dat uiteindelijk een andere akte is gepasseerd dan in concept werd toegezonden. Het voorgaande leidt tot het oordeel dat de tuchtmaatregel van een schorsing gedurende twee weken passend en geboden is.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris ter zake de tuchtmaatregel van schorsing gedurende twee weken op;
- bepaalt dat de notaris de datum waarop de maatregel van kracht wordt, per aangetekende brief wordt meegedeeld nadat de beslissing van de Kamer onherroepelijk is geworden.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. W.J. Hordijk, mr. W. Meijling en mr. F.M.J. Mulder, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 10 december 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 13 december 2010