

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 578658/NT 14-78 SP

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 23 juni 2015 in de klacht met nummer 578658/NT 14-78 SP van:

**[klaagster],**  
wonende te [woonplaats],  
**klaagster,**  
**raadsman:** mr. E.M. Rengelink te Amsterdam,

tegen:

**[de notaris],**  
notaris te [vestigingsplaats],  
**de notaris,**  
**raadsman:** mr. T.B.L. Jorna te Blaricum.

#### 1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 24 december 2014;
- verweerschrift met bijlagen van 23 januari 2015;
- brief van klaagster met bijlagen van 1 mei 2015;
- brief van de notaris met bijlagen van 11 mei 2015.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 12 mei 2015 zijn de raadsman van klaagster, klaagster zelf en de notaris met haar raadsman verschenen. Op de zitting hebben partijen het woord gevoerd en heeft de raadsman van de notaris het woord gevoerd aan de hand van de door hem overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

#### De feiten

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

Op 28 december 2011 is ten overstaan van de notaris een akte van hypotheek (tot een maximum van € 2.100.000,--, te vermeerderen met rente en kosten) verleend, welke op 29 december 2011 is ingeschreven in de openbare registers. Het recht van hypotheek werd verleend op de agrarische opstallen, dienstwoning met ondergrond, erf en verdere aanhorigheden en percelen weiland, plaatselijk bekend te [woonplaats], [adres], zijnde - kort gezegd - de echtelijke woning (hierna: de woning) van klaagster en haar echtge-

noot, de heer [naam echtgenoot]. Bij het passeren van voornoemde akte (hierna: de akte) waren aanwezig: - klaagster's echtgenoot, handelend als zelfstandig bevoegd directeur van de besloten vennootschap [naam] gevestigd te [vestigingsplaats] (hierna: [naam BV]) als schuldeiser, - klaagster en haar echtgenoot in privé als hypotheekgevers; - de notaris, werkzaam bij het kantoor [naam]; - [naam], belastingadviseur (hierna: de belastingadviseur), eveneens werkzaam bij het kantoor [naam]. In de akte is verklaard, voor zover van belang: "(..) 1.4 De Onderzetter verklaarde voorts met betrekking tot het Verbodene dat het Verbodene is belast met een eerste hypotheek groot in hoofdsom twee miljoen driehonderd vijftigduizend euro (EUR 2.350.000,--), ten behoeve van de naamloze vennootschap Direktbank N.V. (...), gevestigd door de inschrijving in de openbare registers (..) op vijftien juni tweeduizend zeven (..). Alvorens over te gaan tot verlijden van de akte, heb ik, notaris, aan de verschenen personen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en daarop een toelichting gegeven en daarbij tevens gewezen op de gevolgen die voor partijen of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben daarna eenparig verklaard van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.(..)" Klaagster en haar echtgenoot hebben hun relatie beëindigd begin juli 2012 en zijn thans in een echtscheidingsprocedure verwickeld. Bij brief van 24 september 2013 heeft mr. E.M. Rengelink, de raadsman van klaagster, aan de directie van [naam BV] medegedeeld, voor zover van belang: "(..) De gemeenschap betreft een op beider namen staand registergoed aan de [adres] te [woonplaats]. Volgens het kadaster rust op dit registergoed een – tweede – hypotheek ter hoogte van € 2.100.000,- ten gunste van uw vennootschap. (..) Cliënte stelt bezwaren tegen het bestaan, de omvang en de totstandkoming van de genoemde hypotheek. Cliënte roept daarvan de nietigheid in en vernietigt – voor zover vereist – enige door haar verrichtte rechtshandeling die heeft geleid tot het aangaan van een verbintenis tot vestiging van die hypotheek alsmede tot vestiging tot die hypotheek zelf. (..) Voor zover er door uw vennootschap een overeenkomst van geldlening met cliënte wordt gesteld, roept cliënte de nietigheid daarvan in, en vernietigt cliënte – voor zover vereist – enige door haar verrichte rechtshandeling die zou hebben geleid tot de totstandkoming van die overeenkomst. (..) Cliënte stelt dat de heer [naam echtgenoot] haar in de loop van december 2011 steeds heeft medegedeeld dat er nog een handeling zou moeten worden verricht bij de notaris, die verband zou houden met een vervroegde aflossing van € 250.000,- op de hypothecaire lening bij de ASR-bank (eerste hypotheek, groot € 2.350.000). De handeling zou nog voor het einde van het jaar moeten plaatsvinden. Cliënte kampte in die periode met een slechte gezondheid ten gevolge een burn-out van het harde werken en relatieproblemen. (..) Cliënte was in die periode niet (goed) in staat haar belangen te behartigen. (..) Cliënte heeft op geen enkel moment begrepen dat de heer [naam echtgenoot] daar tevens aanwezig was als directeur van uw vennootschap. Cliënte weet dat zij het bedrag van € 2.100.000 heeft gezien en dat overeenstemde met de veronderstelling dat dit het restant van de eerste hypotheeksom minus de voorgewende afbetaling van € 250.000,-- (..) betrof. Cliënte was daar in de veronderstelling – en was daar louter aanwezig met de intentie – dat een aflossing op de eerste hypotheek van € 250.000,- zou plaatsvinden en/of zou worden geformaliseerd. Dit was haar ook steeds voorgespiegeld. Tijdens de bijeenkomst werd cliënte door geen van de aanwezigen iets uitgelegd, werd de akte niet voorgelezen en werden de inhoud en implicaties niet voorgehouden. Cliënte heeft een handtekening gezet maar niet begrepen waaronder. (..) Voor zover desondanks door het zetten van de handtekening bij de notaris in rechte

*een rechtshandeling zou worden aangenomen stelt cliënte dat zij onder invloed was van een geestelijke stoornis die een redelijke waardering van de bij de handeling betrokken belangen belette en dat haar verklaringen in de hypotheekakte onder invloed van die stoornis zijn gedaan en dat in verband daarmee haar wil tot het verrichten van die handeling heeft ontbroken. (...) Cliënte is niet op de hoogte geweest of gebracht van de als hypotheeklening geactiveerde geldlening aan de heer [naam echtgenoot] als aandeelhouder en de voorwaarden waaronder zij is gesloten. (...)* Bij e-mail van 7 november 2013 heeft de notaris aan de raadsman van de echtgenoot van klaagster, mr. E. van Hasselt, gemeld: *"De zakelijke inhoud van de akte is aan partijen medege-deeld en er is een toelichting gegeven op de strekking en mogelijke gevolgen van het-geen in de akte staat vermeld. Partijen is daarna nadrukkelijk gevraagd of de inhoud en gevolgen voor hen duidelijk waren. Eerst nadat de verschenen personen aan mij te kennen hadden gegeven dat de inhoud van de akte volledig duidelijk was en dat zij daarmee akkoord waren, is de akte gepasseerd. Hetgeen [klaagster] stelt bij monde van mr. Rengelink stemt derhalve geenszins overeen met de feiten."* Op 20 januari 2015 heeft de belastingadviseur aan de notaris geschreven: *"Met betrekking tot de hy-potheekakte van 28 december 2011 kan ik het volgende bevestigen. Als fiscalist was ik bij de kwestie betrokken. Het vestigen van een (tweede) hypotheek vloeide voort uit een door mij aan de betrokken partijen verstrekt advies over de door de BV van [naam echtgenoot] verstrekte leningen ten behoeve van de bouw van de woning van [naam echtgenoot] en [klaagster]. In dat advies kon (ook) [klaagster] zich volledig vinden. Het concept voor de akte heb ik op 15 juli 2011 doorgezonden. Op 17 juli 2011 heb ik het concept uitgebreid besproken met [naam echtgenoot] en [klaagster]. Bij het gesprek bleek dat zij allebei het stuk vooraf hadden bekeken. Het was hen duidelijk wat de strekking was en geen van beiden had uiteindelijk commentaar of vragen. (...) Op verzoek van partijen ben ik op 28 december 2011 bij het passeren aanwezig geweest. Blijkens mijn urenregistratie heeft bijeenkomst omstreeks een uur geduurd. De inhoud van de akte is uitgebreid doorgenomen, waarbij er geen enkele onduidelijkheid kon bestaan over (onder meer) wie hypotheek verleende, ten gunste van wie de hypotheek werd gevestigd en waarvoor de hypotheek werd verstrekt. Ook de gevolgen die een hypotheek kan hebben werden uitgelegd. Daarna zijn de stukken getekend. (...)* Bij brief van 25 maart 2015 hebben [naam] en [naam] verklaard, voor zover van belang: *"(...) De familie [naam] met hun beide kinderen, [naam echtgenoot] en [klaagster], komen al jaren op Schiermonnikoog (...) De volgende dag, zondag 17 juli 2011, werd alvorens de bus van het hotel naar de boot te nemen nog snel iets gegeten in het Café van het hotel. In juli 2011 vertrok de boot van Schiermonnikoog naar Lauwersoog nog om 18.30 uur."*

## **De klacht**

De klacht van klaagster luidt – kort samengevat – dat de notaris haar niet als partij op gelijkwaardige wijze in het notariële proces heeft betrokken. Zij heeft geen opdracht aan de notaris gegeven en tevoren ook geen concept van de akte ontvangen. De notaris heeft de akte niet voorgelezen, noch de inhoud en strekking daarvan besproken met klaagster op 28 december 2011. De notaris heeft in strijd met haar zorgplicht gehandeld door mee te werken aan het passeren van een akte waarvoor geen titel bestond en onvoldoende aan haar Belehrungspflicht voldaan.

Klaagster betwist gemotiveerd dat zij bij de voorbespreking van de conceptakte op 17 juli 2015 met de belastingadviseur en haar echtgenoot aanwezig is geweest. Klaagster heeft pas tijdens de echtscheidingsprocedure een e-mailwisseling tussen haar echtge-

noot en de belastingadviseur onder ogen gekregen, waaraan een concept van de akte gehecht bleek te zijn.

Klaagster stelt dat zij op het moment van passeren onder invloed was van een geestelijke stoornis dan wel dwaling en in de veronderstelling verkeerde dat daarmee juist een afbetaling van € 250.000,-- op de eerdere hypotheek van € 2.3500.000,-- werd geregistreerd.

Klaagster verwijst voorts naar het 'Groningse Huwelijks Voorwaarden' arrest (HR 20 januari 1989, 766). De notaris had nader moeten onderzoeken of partijen zelf voldoende elementaire gegevens hadden verworven om zich een beeld te kunnen vormen over hun situatie. Klaagster stelt dat er onvoldoende aandacht is geweest voor haar positie, nu sprake was van tegenstrijdige belangen, waar haar echtgenoot compareerde als directeur van [naam BV] en in privé, en een machtsonevenwicht tussen haar echtgenoot en haarzelf.

## **Het verweer**

4.1 De notaris heeft zich als volgt verweerd.

In juni 2011 heeft de belastingadviseur, haar toenmalige kantoorgenoot, haar, namens [naam BV], klaagster en haar echtgenoot tezamen, verzocht de vestiging van een tweede hypotheek op de woning voor te bereiden, met een hoofdsom van € 2.100.000,-. Aanleiding vormde het feit dat ten behoeve van de uitgebreide verbouwing van de woning gelden waren verstrekt door de vennootschap van de echtgenoot van klaagster. Met name ter vermijding van discussie met de belastingdienst heeft de belastingadviseur partijen toen geadviseerd een (tweede) hypotheek te vestigen, waarmee zij hebben ingestemd. De notaris heeft de akte in concept gereed gemaakt en aan de belastingadviseur verstrekt. Deze heeft vervolgens toegezegd voor doorgeleiding aan en afstemming met partijen zorg te zullen dragen. Op 19 juli 2011 heeft de belastingadviseur aan de notaris laten weten dat hij het concept met de echtgenoot en klaagster had besproken en dat zij het volledig eens waren met de inhoud en geen op- of aanmerkingen hadden. Vervolgens is de passeer-afspraken gemaakt voor 28 december 2011 om 15.00 uur.

4.2 De notaris heeft bij het passeren van de akte op 28 december 2011 gewerkt volgens een - op haar kantoor gebruikelijk - vast protocol, dat onder andere bestaat uit het stellen van de vraag of ieder van de verschenen partijen vooraf kennis heeft genomen van de inhoud van de voorgenomen akte en uit het geven van voorlichting over de te passeren akte. Daarbij wordt ook de akte volledig of beperkt voorgelezen en aan partijen gevraagd of alles voor iedereen duidelijk is en volledige instemming heeft. Van dit patroon is in het onderhavige geval niet afgeweken, aldus de notaris. De notaris stelt dat een akte door haar slechts wordt gepasseerd nadat zij er van overtuigd is dat partijen begrijpen wat inhoud en strekking van de akte zijn. De notaris heeft alles uitvoerig doorgenomen met partijen conform dit vaste protocol en vervolgens is om 15.40 uur de akte gepasseerd.

De notaris stelt voorts dat de opstelling van klaagster niet valt te rijmen met haar professionele vaardigheden als interim manager in real estate asset management en dat klaagster zich kennelijk aanzienlijk onwetender voordoet dan zij in werkelijkheid is.

De akte die de notaris heeft gepasseerd, betreft uitsluitend de vestiging van een (tweede) recht van hypotheek voor hetgeen de echtgenoot en klaagster uit welke hoofde dan ook op enige tijdstip aan de vennootschap verschuldigd zijn.

Klaagster heeft niet onderbouwd dat er sprake zou zijn van een wilsgebrek. Klaagster suggereert dat zij door de akte ernstig benadeeld is, maar op geen enkele wijze wordt

door haar aangegeven waaruit dat nadeel dan zou bestaan. De vraag rijst dan ook welk belang klaagster bij haar klacht heeft, aldus de notaris.

De notaris betwist de stelling van klaagster dat zij niet vooraf in de gelegenheid is gesteld van de akte kennis te nemen. Klaagster heeft het concept inhoudelijk besproken met de belastingadviseur, die aan klaagster zelf het concept heeft verstrekt. Ook op de dag van passeren heeft klaagster bevestigd aan de notaris dat zij de stukken vooraf had bekeken. Ten slotte heeft klaagster middels haar ondertekening van de akte nogmaals bevestigd 'vooraf van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen, na daartoe tijdig vooraf in de gelegenheid te zijn gesteld', aldus de notaris.

## **De beoordeling**

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

5.2 De kamer stelt voorop dat de notaris al het nodige dient te doen om zich ervan te vergewissen dat partijen bij een akte tijdig tevoren de gelegenheid krijgen om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Tevens dient de notaris – alvorens tot het verlijden van de akte over te gaan – mededeling te doen van de zakelijke inhoud daarvan aan de verschenen partijen en daarop een toelichting te geven. Zo nodig wijst hij daarbij tevens op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien.

5.3 Partijen verschillen van mening of de notaris aan haar hiervoor bedoelde verplichtingen heeft voldaan. Bij de beoordeling strekt tot uitgangspunt dat ingevolge artikel 157 Rechtsvordering (Rv) authentieke akten tegen een ieder dwingend bewijs opleveren van hetgeen de ambtenaar (i.c. de notaris) binnen de kring van zijn bevoegdheid omtrent zijn waarnemingen en verrichtingen heeft verklaard. Dit betekent dat zonder nadere instructie, maar behoudens tegenbewijs, in en buiten rechte vaststaat hetgeen door de auteur van de akte is vermeld. In dit geval blijkt de inhoud en strekking van hetgeen klaagster en haar echtgenoot enerzijds en [naam BV] anderzijds zijn overeengekomen, te weten de vestiging van een tweede hypotheek op de echtelijke woning, uit de akte waarin – zie 2.a van onderhavige beslissing – ook vermeld staat dat de notaris aan de verschenen partijen mededeling heeft gedaan van de zakelijke inhoud van de akte, daarop een toelichting heeft gegeven en daarbij tevens heeft gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien. Voorts volgt uit de akte dat klaagster - door ondertekening van de akte - heeft verklaard van de inhoud daarvan kennis te hebben genomen na daartoe tijdig tevoren in de gelegenheid te zijn gesteld, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

5.4 Hetgeen door klaagster naar voren is gebracht is onvoldoende om aan de dwingende bewijskracht van de akte afbreuk te doen. Ter zitting van 12 mei 2015 heeft de raadsman van klaagster verklaard dat ten tijde van het passeren van de akte op 28 december 2011 de notaris meer had moeten uitleggen vanwege het machtsonevenwicht tussen

partijen, nu niet alleen de echtgenoot van klaagster mede optrad voor zijn eigen onderneming maar ook omdat de belastingadviseur van de echtgenoot van klaagster daarbij aanwezig was. De notaris heeft daarentegen ter zitting nogmaals bevestigd dat zij conform haar vaste protocol, zoals onder 4.2 omschreven, heeft gehandeld. De belastingadviseur was volgens de notaris op verzoek van partijen aanwezig en partijen hebben haar die dag nog bevestigd dat zij met zijn aanwezigheid instemden. Desgevraagd heeft klaagster verklaard dat zij zich niet meer precies kon herinneren of de notaris de akte nu wel of niet heeft toegelicht.

5.5 De kamer komt gelet op het voorgaande tot het oordeel dat de handelwijze van de notaris niet onzorgvuldig is.

De notariële akte van 28 december 2011 levert immers dwingend bewijs op van de waarheid van hetgeen erin is vermeld, te weten dat klaagster tijdig van de conceptakte in kennis is gesteld, dat de notaris de akte aan klaagster heeft voorgelezen en de inhoud en strekking op de dag van passeren met partijen heeft besproken. Nu niet is gebleken van feiten en omstandigheden op grond waaruit valt af te leiden dat de in de akte opgenomen tekst van de door partijen afgelegde verklaringen niet strookt met de werkelijke bedoeling van partijen, dient de kamer van de inhoud van de akte uit te gaan. De vraag of klaagster al dan niet op 17 juli 2011 met de belastingadviseur de conceptakte heeft besproken is in dit verband niet relevant. Zoals uit de akte blijkt heeft klaagster in elk geval tegenover de notaris bevestigd dat zij tijdig tevoren van de inhoud van de akte kennis had genomen. Als verder al zou kunnen worden aangenomen dat klaagster onder invloed was van een geestelijke stoornis of dwaling ten tijde van de ondertekening van de akte op 28 december 2011, geldt dat niet is gebleken dat dit kenbaar was voor de notaris.

5.6 Ook overigens is de kamer niet gebleken van feiten of omstandigheden die de conclusie rechtvaardigen dat de notaris haar taak niet naar behoren heeft uitgevoerd. Derhalve acht de kamer de klacht in alle onderdelen ongegrond.

5.7 Dat leidt tot de volgende beslissing.

### **Beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S. P. Pompe, voorzitter, C.J. Baas, J.P. van Harseler, J.H.M. Erkamp en L.G. Vollebregt, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 23 juni 2015.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.