

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/161

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/161

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...],  
wonende te Nijmegen, klager,  
gemachtigde: [...], wonende te Hoevelaken,

tegen

**mr. [...],**  
notaris te [...], hierna notaris sub 1,

en

**mr. [...],**  
notaris te [...], hierna notaris sub 2.

#### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 10 november 2015
- de aanvullende brief, met bijlagen, van klager van 24 november 2015
- het verweer, met bijlage, van 5 januari 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 februari 2016 behandeld. Klager is in persoon verschenen tezamen met zijn gemachtigde. De notarissen zijn eveneens in persoon verschenen.

1.3 Na de behandeling ter zitting is aan klager gevraagd een kopie van de brief over te leggen waarmee de akte van 3 juli 2007 naar klager is gezonden. Klager heeft daarop meegedeeld dat een dergelijke brief niet voorhanden is. Klager heeft de kamer

een brief van 29 mei 2007 doen toekomen waarmee het concept van de akte werd toegezonden aan klager.

## **2. De feiten**

2.1 De zoon van klager, de heer [A] (hierna ook: ...), heeft in 2007 het registergoed [ X ] (hierna ook: de woning) gekocht voor een bedrag van € 160.000,00.

2.2 Ten behoeve van de financiering van de koop kon [A] in die tijd van de toenmalige Postbank (thans: INGbank) een bedrag van € 93.148,00 lenen. Daarnaast hebben klager en zijn (inmiddels overleden) echtgenote aan [A] een bedrag van € 80.000,00 geleend.

2.3 Bij akte van 3 juli 2007, verleden voor de notaris, heeft [A] wegens het aan de bank verschuldigde geld en de te betalen rente, aan de bank een recht van eerste hypotheek verleend op de woning tot in totaal een bedrag van € 288.000,00.

2.4 Bij eveneens op 3 juli 2007 voor de notaris verleden akte, heeft [A] wegens het aan klager verschuldigde geld en de te betalen rente, aan klager een recht van hypotheek verleend op de woning tot in totaal een bedrag van € 90.000,00. Het aan klager verleende recht van hypotheek is tweede in rang na het aan de bank verleende recht van hypotheek.

2.5 In 2015 heeft klager nadere informatie van de notarissen gevraagd over de met de hypotheekakte van 3 juli 2007 verkregen zekerheid. Op 21 oktober 2015 heeft klager het kantoor van de notarissen bezocht met het doel meer inzicht te krijgen wat er ter zake van de hypothecaire zekerheid in 2007 is besproken.

2.6 Bij brief van 13 november 2015 heeft notaris sub 1 klager een kopie van een brief van 3 juli 2007 toegezonden. In de brief van 3 juli 2007 is onder meer meegedeeld: *[...] Zoals met u en met uw zoon besproken is de inschrijving verhoogd van de (eerste) hypotheek van uw zoon naar € 180.000,00. [...] Zoals met u besproken kan dat wel risico's met zich meebrengen, omdat het recht van eerste hypotheek dan € 180.000,00 bedraagt (rekening houdend met de oprenting zouden de kosten van de bank kunnen oplopen tot € 288.000,00 (dat is aanmerkelijk hoger dan de waarde van de woning [...]).*

## **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij er in 2007 niet op heeft gewezen dat er voor de door klager aan zijn zoon verstrekte lening onvoldoende zekerheid bestond. Na het aan de bank verleende recht van eerste hypotheek, zou, indien [A] niet aan zijn betalingsverplichtingen zou kunnen voldoen, er geen materiële zekerheid voor klager zijn. Volgens klager had notaris sub 1 daarvoor moeten waarschuwen en zich ervan moeten overtuigen dat dit door klager werd begrepen.

3.2 Een tweede verwijt betreft de communicatie. Klager stelt dat notaris sub 1 niet of niet afdoende heeft gereageerd op verzoeken om toelichting op de vraag welke zekerheid hij nu precies heeft verkregen. Volgens klager heeft hij op 21 oktober 2015 een gesprek

gehad met notaris sub 2 omdat notaris sub 1 verhinderd was. Volgens klagers was het desbetreffende dossier niet volledig voorhanden en zouden de notarissen zijn vraag beantwoorden of destijds wel gewezen is op de risico's.

Klager geeft aan dat hij geen nader bericht heeft ontvangen. De toezegging dat hij zou worden geïnformeerd over de destijds verstrekte schriftelijke informatie, is niet nagekomen. Naar de mening van klager is bij de notarissen geen sprake van een integere en beheerste bedrijfsvoering zoals die van een notarispraktijk verwacht mag worden.

3.3 Het derde onderdeel van de klacht is ingediend met de brief van 24 november 2015. Klager ontkent dat hij de (onder 1.3 bedoelde) brief van 3 juli 2007 al eerder heeft ontvangen. Klager geeft aan dat die brief hem pas na het deponeren van zijn klacht op 13 november 2015 is toegezonden. Klager wijst er op dat de kopie niet is ondertekend en dat het een brief betreft van na het vestigen van de hypotheek. Daarnaast wijst klager op het lettertype en de interpunctie van de brief. Volgens klager komt dat overeen met de brieven die in 2015 van de notaris zijn ontvangen. Klager komt daarom tot de conclusie dat, vanwege de ingediende klacht, sprake is van een falsificatie, oftewel valsheid in geschrift.

3.4 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 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris(sen) een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 In artikel 99, lid 15, Wna is bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen.

4.3 De kamer zal eerst ingaan op de vraag of klager kan worden ontvangen in alle onderdelen van zijn klacht en overweegt als volgt.

4.4 Voor zover de klacht ziet op de akte van 3 juli 2007 is van belang dat klager als partij bij die akte in ieder geval op 3 juli 2007 kennis genomen of kennis heeft kunnen nemen van de akte. Dat brengt met zich dat de klacht van 10 november 2015, door de kamer ontvangen op 12 november 2015, voor zover deze ziet op de akte van 3 juli 2007 niet binnen de vervaltermijn van drie jaar is ingediend. De klacht zal daarom wat dit onderdeel betreft niet-ontvankelijk worden verklaard.

4.5 Met betrekking tot klachtonderdeel 2, de communicatie, is de klacht in behandeling genomen als een klacht tegen notaris sub 1. Klager noemt echter ook notaris sub 2,

maar van deze notaris heeft de kamer geen verweer gevraagd. Met klager en beide ter zitting verschenen notarissen is daarover gesproken met het volgende resultaat:

- de klacht is voor wat betreft het onderdeel communicatie bedoeld als klacht tegen beide notarissen;
- notaris sub 1 heeft verklaard dat hij de notaris is die de akte heeft gepasseerd en dat hij op 21 oktober 2015 met klager heeft gesproken;
- op 21 oktober 2015 is door notaris sub 1 onder meer meegedeeld dat hij overleg zou plegen met notaris sub 2 omdat er meerdere dossiers zijn. Bij andere dan het onderhavige dossier was notaris sub 2 betrokken;
- notaris sub 2 heeft aangegeven dat hij heeft kennisgenomen van de klacht en het verweer. Notaris sub 2 heeft er geen bezwaar tegen dat de kamer de klacht ook behandelt en afdoet voor zover die tegen hem, notaris sub 2, is gericht.

4.6 Voor wat betreft de communicatie en de berichtgeving naar klager in 2015 is de kamer van oordeel dat van klachtwaardig handelen door notaris sub 2 niet is gebleken. Ter zitting is onweersproken verduidelijkt dat de contacten met notaris sub 2 in 2015 betrekking hadden op een testament. Ook overigens is in dit verband niet gebleken van klachtwaardig handelen. De kamer zal de klacht voor zover deze is gericht tegen notaris sub 2 ongegrond verklaren.

4.7 De communicatie en contacten met notaris sub 1 zien op de vragen van klager over de akte van 3 juli 2007. Met betrekking tot de aanloop naar het gesprek op 21 oktober 2015 heeft de notaris toegelicht dat hij in eerste instantie terughoudend heeft gereageerd op door de gemachtigde van klager gestelde vragen en opgevraagde stukken omdat de geheimhoudingsplicht daartoe noopte. Naar het oordeel van de kamer kan hierin geen klachtwaardig handelen worden gezien. Wel is vervolgens van belang hoe is gehandeld tijdens en na het gesprek van 21 oktober 2015. Door notaris sub 1 is toegelicht dat het een informatief gesprek betrof waarin hij heeft toegezegd dat hij de dossiers zou inzien en klager de relevante correspondentie zou toezenden. In dat verband heeft de notaris toegegeven dat hij zijn toezegging dat dit binnen twee dagen zou gebeuren niet is nagekomen. Klager is pas na ruim drie weken geïnformeerd bij brief van 13 november 2015. Hoewel de kamer geen aanleiding ziet om te twifelen aan de verklaring van de notaris dat de vertraging is ontstaan omdat hij eerst alle, waaronder reeds gearchiveerde, dossiers wilde nazien, lag het op de weg van de notaris om klager binnen de toegezegde termijn van twee dagen te informeren over de vertraging. Nu dat is nagelaten ziet de kamer hierin aanleiding dit onderdeel van de klacht tegen notaris sub 1 gegrond te verklaren, evenwel gezien de geringe ernst van het verwijt, zonder het opleggen van een maatregel.

4.8 Met betrekking tot het derde klachtonderdeel, het standpunt van klager dat de brief van 3 juli 2007 niet in 2007 is opgemaakt en verzonden, is de kamer van oordeel dat dit niet aannemelijk is geworden. Het door klager in dit verband gestelde, de interpunctie en het lettertype, acht de kamer onvoldoende. Immers, een kennelijk digitaal door de notaris gearchiveerde brief zal op dat punt overeenkomsten vertonen met latere correspondentie indien de brief waar het om gaat, zoals dat hier is gebeurd, later wordt uitgeprint. Bovendien heeft de notaris ter zitting uitgelegd dat het gaat om een door hemzelf naar aanleiding van de passeersessie opgestelde en uitgewerkte brief, terwijl dat bij andere brieven veelal niet het geval is geweest. Ook hiermee zijn verschillen in de wijze van uitwerken ten opzichte van andere brieven afdoende verklaard. De kamer zal derhalve dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.9 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht tegen notaris sub 1, voor zover het gaat om de akte van 3 juli 2007, niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht tegen notaris sub 1, voor zover deze ziet op de communicatie, gegrond zonder het opleggen van een maatregel;
- verklaart de klacht tegen notaris sub 1 voor het overige ongegrond;
- verklaart de klacht tegen notaris sub 2 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, voorzitter, mrs. W.J. Hordijk, T.K. Lekkerkerker, I.C.J.I.M. van Dorp en F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 15 maart 2016.

De secretaris,

De voorzitter,