

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/313550 KL RK 16/156

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

Kenmerk: C/05/313550 / KL RK 16/156

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...], wonende te [...],

tegen

[...],  
notaris te [...].

Partijen worden hierna klaagster en notaris genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klachtbrief van 27 december 2016
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 19 januari 2017.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 2 juni 2017 behandeld. Klaagster is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen.

#### **2. De feiten**

2.1 Het registergoed, bestaande uit een woonhuis met ondergrond, tuin en verdere bestanddelen aan de [...], is in 1980 door klaagster tezamen met haar toenmalige echtgenoot de heer [ A ] (hierna ook: [ A ]), met wie zij op huwelijksvoorwaarden, inhoudende een algehele uitsluiting van gemeenschap van goederen gehuwd was, ieder voor de onverdeelde helft in eigendom verkregen.

2.2 Het woonhuis bestaat uit drie afzonderlijk te bewonen gedeelten met een eigen ingang respectievelijk opgang. Het deel "huis" met daarbij de eerste verdieping wordt bewoond door klaagster. De twee andere delen bestaan uit appartementen op de bovenverdiepingen, waarvan het ene deel wordt bewoond door de dochter van klaagster en [ A ] en het andere deel wordt bewoond door de heer [ B ].

2.3 Na de echtscheiding in 2004 van klaagster en haar voormalige echtgenoot, hebben beiden twee/vierde van het onverdeeld aandeel in het woonhuis in eigendom. Met medewerking van klaagster heeft [ A ] op 29 december 2014 de helft van zijn onverdeelde helft (een/vierde onverdeeld aandeel) overgedragen aan hun dochter.

2.4 In december 2015 zijn [ A ] en [ B ] overeengekomen dat, na bij akte vastgelegde splitsing van het woonhuis, [ A ] zijn een/vierde onverdeeld aandeel in het woonhuis in eigendom zal overdragen aan [ B ].

2.5 Een bouwkundige aanpassing van het woonhuis is gefinancierd met een lening van [ B ] aan [ A ]. Tot zekerheid voor terugbetaling heeft [ A ] aan [ B ] een recht van hypotheek verleend op het aan hem, de hypotheekgever, in eigendom toebehorende een/vierde onverdeeld aandeel in het registergoed. De hypotheekakte is door de notaris gepasseerd op 3 december 2015.

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

3.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij de hypotheekakte van 3 december 2015 heeft gepasseerd. Klaagster stelt zich op het standpunt dat met de akte een hypotheek werd gevestigd op haar deel van de woning zonder dat zij daar van wist. Klaagster licht toe dat

[ B ] huurder is van het appartement twee hoog, waarvan [ A ] eigenaar is. Ook geeft klaagster aan dat haar is geadviseerd nog geen akte van splitsing te tekenen voordat de hypotheek is geroyeerd. Klaagster acht de handelwijze van de notaris ontoelaatbaar.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover dat nodig is voor de beoordeling van de klacht, 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 behoefte 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 een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Het vestigen van het recht van hypotheek op het registergoed, met de akte van 3 december 2015, maakt deel uit van de afspraken die [ A ] en [ B ] met elkaar hebben gemaakt. Een andere afspraak ziet op splitsing van de woning waar klaagster, zo blijkt

ook uit haar toelichting ter zitting, haar medewerking aan wilde verlenen. Na splitsing zou het appartement op de tweede verdieping vervolgens aan [ B ] worden verkocht.

4.3 Het standpunt van klaagster dat zij door de notaris had moeten worden geïnformeerd over de op handen zijnde vestiging van een hypotheek, lijkt vooral voort te komen uit de zorg van klaagster dat haar deel van de woning met bedoeld recht van hypotheek werden bezwaard omdat er nog geen splitsing had plaatsgevonden.

4.4 De kamer overweegt in dit verband dat de woning weliswaar al in bouwkundige zin is gesplitst maar dat zo lang er niet (ook) een juridische splitsing plaats heeft gevonden, er van eigendom van de drie verschillende appartementen nog geen sprake is. Er is slechts één goed dat gezamenlijk eigendom is van klaagster en [ A ]. Zij zijn deelgenoot en hebben elk een aandeel in het gemeenschappelijke goed. Over dit aandeel kunnen zij beschikken en dit aandeel kunnen zij bezwaren met een recht van hypotheek. Dat laatste heeft [ A ] ook gedaan. In de akte wordt duidelijk een recht van hypotheek verleend op het aan [ A ] in eigendom toebehorende een/vierde onverdeeld aandeel in het registergoed. Het is niet zo dat hij daarmee een hypotheek heeft gevestigd op het deel van de woning dat van klaagster zou zijn. Klaagster was immers geen eigenaar van een deel van de woning. Zij had alleen een twee/vierde onverdeeld aandeel in de woning in eigendom. De hypotheek is niet op dit aandeel gevestigd.

4.5 Het voorgaande brengt met zich dat er voor de notaris geen verplichting bestond om klaagster toestemming te vragen of te informeren over de akte. De kamer zal de klacht daarom ongegrond verklaren.

4.6 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, mrs. D.T. Boks, A.W. Drijver, E.J. Oostrik en H. Quispel, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 12 juli 2017.

de secretaris

de voorzitter

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

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.