

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2017/84

Klachtnummer : SHE/2017/84  
Datum uitspraak : 16 april 2018

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

**de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [klager] B.V.**,  
gevestigd te [...],  
(gemachtigde: [bestuurder]),

tegen

**notaris de heer mr. [naam notaris]** (hierna: de notaris),  
gevestigd in [...],  
(gemachtigde: mr. [advocaat notaris]).

#### 1. De procedure

1.1. Klager heeft bij brief (met bijlagen) van 7 augustus 2017 een klacht ingediend tegen de notaris. Het klaagschrift is op 9 augustus 2017 binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer).

1.2. De notaris heeft een verweerschrift (met bijlagen) ingediend, waarna de (plaatsvervangend) voorzitter heeft bepaald dat de klacht ter zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3. De klacht is behandeld ter zitting van 19 februari 2018. Klager is vertegenwoordigd door zijn bestuurder, [bestuurder], verschenen en de notaris is in persoon verschenen.

#### 2. De feiten

2.1. Op 6 april 2011 heeft, blijkens de koopovereenkomst en akte van levering, de naamloze vennootschap naar Belgisch recht [Y] N.V. (hierna: [Y]) van klager gekocht

en geleverd gekregen de percelen kadastraal bekend gemeente [naam gemeente], [kadastrale aanduidingen].

2.2. Op 8 maart 2012 is er door notaris mr. [...] te [...], op verzoek van klager, een registerverklaring opgemaakt en ingeschreven in de openbare registers waarbij de overeenkomst van 6 april 2011 is vernietigd, ten gevolge waarvan de eigendom van de percelen was teruggekeerd bij klager. Volgens deze registerverklaring hadden alle betrokken partijen in de vernietiging berust. Als vertegenwoordiger van [Y] trad op dat moment op [yy].

2.3. Als gevolg van de registerverklaring van 8 maart 2012 bericht het Kadaster, bij brief van 23 maart 2012, de bestuurder van [Y], de heer [y], dat bij de voornoemde percelen de naam van [Y] als gerechtigde tot eigendom was doorgehaald.

2.4. [Y] heeft vervolgens de rechtbank te Tongeren, België, verzocht een zogenaamde sekwester te benoemen die zou hebben vastgesteld dat de heer [yy] nimmer rechtsgeldig bestuurder is geweest.

2.5. Naar aanleiding daarvan heeft er in België een strafrechtelijk onderzoek plaatsgevonden dat heeft geresulteerd in het vonnis van de rechtbank te Tongeren, België, van 8 december 2016. Uit dit vonnis volgt, onder meer, dat de heer [yy] in 2012 valsheid in geschrifte heeft gepleegd en gebruik heeft gemaakt van valse stukken door de publicatie van ontslag-benoeming van bestuurders van [Y] terwijl de handtekening van [y] was vervalst en door het opstellen van notulen van algemene vergaderingen en het laten inschrijven in het aandelenregister terwijl hij zich ten onrechte de hoedanigheid van aandeelhouder had toegemeten. De rechtbank overweegt in haar vonnis onder 1.1.4. dat de notulen van de algemene vergadering van 27 januari 2012 en 10 maart 2012, waarbij [yy] zich de hoedanigheid van aandeelhouder had aangemeten, onjuiste vermeldingen bevatte, meer specifiek een veinzing die was opgesteld met het bedrieglijk opzet om aan [bestuurder] en klager toe te laten zich te onttrekken aan de uitvoering door [Y]. Volgens de Belgische rechtbank betroffen deze notulen, het aandelenregister alsmede de ontslag-benoeming van [y] als bestuurder valse stukken. Voorts volgt uit het vonnis dat deze valse stukken doorgehaald dienen te worden met toepassing van artikel 463 van het Belgische Wetboek van Strafvordering. [yy] is van dit vonnis niet in hoger beroep gekomen. Klager en [bestuurder] wel.

2.6. Naar aanleiding van dit vonnis melden zich medio mei 2017 ten kantore van de notaris de heren [y] en [yyy], beiden bestuurder van [Y], met het verzoek om een registerverklaring op te maken en in te schrijven in de openbare registers. Dit omdat het vonnis van 8 december 2016 een rechterlijke uitspraak behelst die de rechtstoestand van registergoederen of de bevoegdheid daarover te beschikken betreft. Zij leggen daarbij een verklaring van de griffier van de rechtbank te Tongeren over dat tegen het vonnis waarbij de valsheid in geschrifte door [yy] was vastgesteld geen rechtsmiddel is aangewend en stelden dat er dus sprake is van een voor inschrijving vatbaar vonnis als bedoeld in artikel 3:17, eerste lid, onder e, van het Burgerlijk Wetboek.

2.7. De notaris heeft vervolgens om een aantal stukken verzocht en nadat hij deze ontvangen had heeft hij op 3 juli 2017 een registerverklaring opgemaakt en, overeenkomstig en met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 van de Kadasterwet, aan het Kadaster aangeboden.

2.8. Op 4 juli 2017 heeft de bewaarder van het Kadaster en de openbare registers de notaris een Attendering op niet-inschrijving gestuurd waarin het Kadaster stelt dat na toetsing op de inschrijvingsvereisten is geconstateerd dat het stuk daar niet aan voldoet en dat dit reden geeft om de inschrijving te weigeren. Volgens het Kadaster was de reden om niet tot inschrijving over te gaan dat het “vonnis moet worden ingeschreven. En ook dat er geen hoger beroep mogelijk is door de griffier. Ook een andere verklaring achter het stuk met vermelding van deel en nummer.” Voorts heeft het Kadaster de notaris bericht dat indien uiterlijk 6 juli 2017 om 14:10 uur een verzoek tot intrekking wordt ontvangen, zal worden afgezien van boeking in het register van voorlopige aantekeningen. De notaris heeft het verzoek op 6 juli 2017 om 11:41 uur ingetrokken.

2.9. Op 10 juli 2017 om 18:03 uur stuurt klager, nadat hij bekend was geraakt met de opgestelde registerverklaring, aan de notaris een e-mailbericht waarin hij zijn verbazing uitspreekt over de gang van zaken en, onder meer, waarom de notaris niet bij klager heeft geïnformeerd naar het door hem ingestelde hoger beroep tegen het voornoemde vonnis van 8 december 2016. Op dezelfde datum heeft klager aan de notaris, per e-mail, afschriften van de dagvaarding hoger beroep en beroepsbesluiten van 28 april 2017 en 30 juni 2017 doen toekomen.

2.10. Omdat de notaris niet reageerde op zijn e-mailbericht van 10 juli 2017 om 18:03 uur heeft klager bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 10:07 uur verzocht om met spoed op zijn bericht van 10 juli 2017 te reageren.

2.11. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 10:33 uur verzoekt de notaris aan de advocaat van klager, mr. [advocaat klager], met een cc aan klager, om hem te bevestigen dat er inderdaad hoger beroep is ingesteld tegen het vonnis van 8 december 2016.

2.12. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 10:34 uur bericht de notaris aan klager dat hij, zodra hij een reactie van mr. [advocaat klager] heeft ontvangen, naar klager zal reageren.

2.13. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 11:03 uur vraagt klager aan de notaris waar deze in godsnaam mee bezig is en of hij zijn geloofwaardigheid in twijfel trekt.

2.14. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 12:37 uur bericht mr. [advocaat klager] aan de notaris, met een cc naar klager, dat de heer [bestuurder], zijn echtgenote en zijn vennootschap hoger beroep hebben ingesteld.

2.15. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 13:00 uur bericht klager de notaris dat nu zijn advocaat heeft geantwoord het de beurt van de notaris is om vragen te beantwoorden. Klager/[bestuurder] vraagt de notaris nadrukkelijk wie hem de opdracht heeft gegeven, [advocaat notaris] of [y].

2.16. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 13:12 uur vraagt de notaris aan mr. [advocaat klager], met een cc naar klager, om welke vennootschap het gaat. Hierop reageert klager om 13:41 uur naar de notaris dat uit de ingestuurde beroepsbesluiten toch duidelijk is dat het gaat om [klager] B.V.

2.17. Bij e-mailbericht van 11 juli 2017 om 15:16 uur vraagt klager de notaris hoe lang hij nog op een antwoord moet wachten. De notaris weet om welke vennootschap het gaat en volgens klager laat de notaris hem weer onnodig wachten. Vervolgens herhaalt klager zijn vraag wie de notaris opdracht heeft gegeven.

2.18. Op woensdag 12 juli 2017 om 8:49 uur vraagt klager per e-mail wederom aan de notaris hoe lang hij nog op een antwoord moet wachten en dat hij nog deze ochtend een reactie van hem verwacht.

2.19. Hierop reageert de notaris per e-mail op 12 juli 2017 om 11:12 uur dat hij nog in afwachting is van een reactie van mr. [advocaat klager] op zijn vraag welke vennootschap er beroep heeft aangetekend.

2.20. In reactie hierop schrijft klager om 11:41 uur dat het de notaris toch duidelijk moet zijn om welke vennootschap het gaat. Klager vraagt zich af waarom de notaris dan toch een bevestiging van mr. [advocaat klager] nodig heeft.

2.21. Vervolgens stuurt klager om 12:16 uur een e-mailbericht naar de notaris waarin hij hem wijst op pagina 23 van het vonnis van 8 december 2016. Klager begrijpt dan ook niet waarom de notaris toch een bevestiging van mr. [advocaat klager] nodig heeft. Daarnaast vraagt klager aan de notaris waarom hij de op 3 juli 2017 om 12:45 uur gepasseerde registerverklaring nog steeds niet heeft ingeschreven terwijl deze akte wel door [advocaat notaris] in procedure is gebracht bij de rechtbank te Roermond in een onteigeningsprocedure inzake [adres] te [plaats]. Klager wenst antwoorden en stelt dat de notaris ook wel aanvoert dat deze zaak van voren en van achteren 'stinkt'.

2.22. Bij e-mailbericht van 12 juli 2017 om 17:01 uur bericht mr. [advocaat klager] de notaris, met cc naar klager, dat het betreft de vennootschap [klager]. Om 17:25 uur reageert klager naar de notaris dat hij nu een antwoord heeft en dat hij hem per omme-gaande dient te melden wie zijn opdrachtgever is. Voorts verzoekt klager gaarne bericht te ontvangen voor 18:00 uur.

2.23. Bij e-mailbericht van 13 juli 2017 om 10:32 uur vraagt klager waar zijn antwoord blijft en dat het niet reageren, het niet houden aan gemaakte afspraken, een notaris onwaardig is. Klager verzoekt per direct antwoord. Om 11:49 uur reageert de notaris per e-mailbericht aan klager dat hij bericht heeft ontvangen van mr. [advocaat klager] en dat hij in overleg gaat met zijn opdrachtgever en dat hij zich nog bij klager zal melden.

2.24. Bij e-mailbericht van 13 juli 2017 om 12:35 uur aan mr. [advocaat klager] en aan klager geeft de notaris een samenvatting van het vonnis van 8 december 2016, namelijk dat daarin het volgende is bepaald:

*“de heer [yy] heeft naar het oordeel van de rechtbank – kort samengevat – door het plegen van valsheid in geschrifte (aandeelhoudersbesluit tot ontslag van de heer [y], de bestuurder) en dus op basis van een vals stuk, [Y]N.V. onbevoegd vertegenwoordigd bij de verkoop en levering van de in het stuk genoemde registergoederen aan [klager] B.V.. Tegen dit oordeel over de valsheid van het stuk is – blijkens de aantekening op het vonnis – geen hoger beroep ingesteld door de heer Van der Beek noch is dit mogelijk. Uit het voorgaande leidt opdrachtgever af dat daarmee de rechtshandelingen (die uitvloeisel is van de valsheid in geschrifte) nietig is en derhalve is om inschrijving van het vonnis verzocht.”*

Voorts stelt de notaris vast dat in het aan hem toegezonden concept beroepsbesluit de valsheid van het stuk niet wordt betwist. Vervolgens vat de notaris het standpunt van mr. [advocaat klager] samen als dat [Y] N.V. onrechtmatig handelt door inschrijving van het vonnis. De notaris stelt zich vervolgens op het standpunt dat:

*“uit recente rechtspraak blijkt dat – ook al mocht dit het geval zijn – ik desalniettemin zal kunnen en (en ingevolge mijn ministerieplicht) moeten meewerken aan de opdracht van [Y] N.V. Het neemt niet weg dat u mij via de voorzieningenrechter kunt dagvaarden om inschrijving van het vonnis te beletten. Graag verneem ik of u van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken. Het stuk is – zoals de heer [bestuurder] terecht opmerkt – immers nog niet ingeschreven.”*

2.25. In reactie op het e-mailbericht van de notaris aan mr. [advocaat klager] stuurt klager op 13 juli 2017 om 15:12 een e-mail naar de notaris waarin hij hem meedeelt dat hij de handelwijze van de notaris niet meer kan volgen. Klager vraagt zich af wat mr. [advocaat klager] met een en ander te maken heeft en het beroepsbesluit is niet door mr. [advocaat klager] ingezonden maar door klager zelf. Voorts is klager van mening dat de notaris hier voor eigen rechter speelt en dat zijn e-mailbericht uitblinkt van arrogantie. Klager stelt dat de notaris zich ten onrechte verschuilt achter zijn ministerieplicht. Klager schrijft de notaris dat als die de moeite had genomen tevoren met hem of met notaris mr. [...], deze gang van zaken nu niet aan de orde was geweest. Voorts schrijft klager dat:

*“De overdracht van 6 april 2011 inzake het onroerend goed aan de [adres] te [plaats] aan [Y] was gebaseerd op mijn investering. Uit het Belgisch vonnis blijkt duidelijk dat [Y] [bestuurder] heeft opgelicht. Ook heeft [Y] geen enkele investering gedaan. De investeringen zijn in de zakken van de oplichter terecht gekomen. Ook mocht [bestuurder] vertrouwen op de handelwijze van [yy] dat die ingeschreven stond. Hier is notaris [...] na recherche eveneens vanuit gegaan, zelfs heeft notaris [...] nog een Belgische notaris benaderd hierover.*

*U heeft geen enkele recherche gepleegd, doch bent enkel en alleen afgegaan op informatie van een oplichter die bij u aanklopt, meent dat het onroerend goed aan de [adres] zijn eigendom is.*

*Ook heeft [bestuurder] met de bestuurswissel en inschrijving d.d. 17-02-2012 geen enkele bemoeienissen gehad. Dit hebt u kunnen vernemen in het vonnis. Ook heeft het Gerechtshof in haar beschikking op 30 april 2015 aangegeven, zie 3.6.10 hetgeen ik u zojuist heb doorgezet, dat noch [Y] noch [y] de verklaringen van [yy] in de afgelopen jaren nietig hebben laten verklaren of anderszins in rechte hebben aangetast, terwijl evenmin gebleken is dat aantasting thans nog zou kunnen (plaatsvinden). Maar u passeert wel klakkeloos zonder mij te informeren een registerverklaring, terwijl ik belanghebbende ben.*

*Dit kan tuchtrechtelijk niet worden beloond.*

*Uw handelwijze is klachtwaardig.”*

Vervolgens schrijft klager dat hij direct een klacht in zal gaan dienen bij de kamer en dat hij de notaris per direct aansprakelijk stelt voor zijn handelwijze.

2.26. Bij e-mailbericht van 14 juli 2017 om 11:23 uur bericht de notaris klager dat hij een reactie van mr. [advocaat klager] op zijn bericht als beschreven onder 2.24 afwacht

en dat hij vanwege zijn geheimhoudingsverplichting geen mededelingen kan doen over de instructies die hij van zijn opdrachtgever ontvangt alsmede dat mocht klager een vraag hebben over het functioneren van de heer [advocaat notaris] hij klager adviseert om daar contact over op te nemen met zijn advocaat.

2.27. Bij e-mailbericht van 15 juli 2017 om 22:05 uur schrijft de notaris aan klager dat hij de beroepsbesluiten inderdaad niet via mr. [advocaat klager] heeft ontvangen maar van klager zelf en dat hij zelf uit de bijlage heeft afgeleid dat ze door mr. [advocaat klager] zijn opgesteld. Daarnaast schrijft de notaris reageerde mr. [advocaat klager] op zijn e-mailberichten en mailt hij derhalve hem. De notaris sluit af met de vraag of klager dan wel zijn advocaat hem via de voorzieningenrechter zal dagvaarden om inschrijving niet te laten plaatsvinden.

2.28. Klager reageert op het bericht als genoemd onder 2.27. op 17 juli 2017 om 13:46 uur en hij vraagt zich af waar de notaris mee bezig is. Klager kan de notaris niet meer volgen en vraagt wat de notaris bezielt om *“voor een notoire oplichter dit allemaal op u te nemen”*. Samengevat schrijft klager de notaris dat hem nu toch duidelijk is dat er hoger beroep is ingesteld tegen het vonnis van 8 december 2016 en dat totdat er op dat hoger beroep is beslist geen sprake is van een onherroepelijk vonnis noch van het in kracht van gewijsde raken daarvan. Klager schrijft ook dat de notaris zich heeft laten leiden door ‘de notoire oplichter [y]’ en door de medewerking van [advocaat notaris] die eveneens van alle zaken op de hoogte is. Dit verbaast klager dan niet omdat de notaris onder de disciplines van [Z] valt. Afsluitend verzoekt klager de notaris nogmaals dringend om de registerverklaring niet in te schrijven en dat, mocht de notaris wel tot inschrijving overgaan, alle consequenties voor zijn rekening en risico komen en dat hij per omme-gaande een klacht tegen de notaris bij de kamer zal indienen.

2.29. Bij e-mailbericht van 18 juli 2017 om 17:24 uur reageert klager wederom op het bericht van de notaris zoals beschreven onder 2.27 met de strekking dat het dagvaarden van de notaris toch geen enkele zin zal hebben en dat de notaris zelf maar moet uitmaken wat hem goeddunkt. De notaris heeft de registerverklaring opgemaakt en gepasseerd zonder klager als belanghebbende hierover te benaderen. Het leed is dan ook reeds geschied, aldus klager. Dit kan niet worden beloond en daarom is hij bezig met het indienen van een klacht bij de kamer.

2.30. Bij e-mailbericht van 19 juli 2017 om 11:19 uur reageert de notaris richting klager en bericht hij hem dat hij niet in de gelegenheid is om inhoudelijk op zijn e-mailberichten in te gaan omdat hij onderweg is maar dat hij klager wel kan mededelen dat hij de registerverklaring *“waartegen u ageert NIET ter inschrijving zal aanbieden”*.

2.31. Bij e-mailbericht van 19 juli 2017 om 13:58 uur bericht mr. [advocaat klager] de notaris dat de indruk kan zijn ontstaan dat er geen betwisting wordt gevoerd omtrent de valsheid op zich maar dat dit niet juist is. De valsheid wordt ten gronde wel degelijk betwist.

2.32. Bij e-mailbericht van 19 juli 2017 om 14:05 uur reageert klager op het e-mailbericht als genoemd in 2.30. Klager stelt dat de notaris een wijs besluit heeft genomen en dat als de notaris hem aangeeft waarom hij daar nu toe besloten heeft, geen klacht tegen de notaris zal indienen. Vervolgens geeft klager nogmaals zijn visie op het vonnis van 8 december 2016 en meldt hij de notaris dat naar zijn overtuiging [advocaat notaris] zijn opdrachtgever is geweest. Klager verzoekt de notaris om dit bij hem te bevestigen.

Omdat een reactie van de notaris uitblijft stuurt klager op 20 juli 2017 om 14:33 uur een herinneringsmail met de tekst: *“SPOED, SPOED, SPOED. Waar blijft uw antwoord???? Inmiddels zijn wij 24 uur verder”*.

2.33. Bij e-mailbericht van 20 juli 2017 om 17:46 uur laat de notaris aan klager weten dat het kadaster de registerverklaring wegens formele redenen niet heeft ingeschreven en dat het kadaster lijdelijk is en zij dan ook geen inhoudelijk oordeel geeft over de (on)juistheid van het standpunt van de opdrachtgever. De notaris schrijft voorts dat hij ook geen oordeel geeft over de juistheid of onjuistheid van de mening van klager of van de mening van de opdrachtgever maar dat hij wel het oordeel van het kadaster accepteert. De notaris schrijft voorts dat hij de emoties goed begrijpt, het jammer te vinden dat klager hem verwijt arrogant te zijn en dat hij slechts zijn werk doet. De notaris sluit af met de zin: *“Opdrachtgever was [Y] N.V.”*.

2.34. In reactie op het bericht van de notaris als beschreven in 2.33. stuurt klager een e-mailbericht op 20 juli 2017 om 18:16 uur met twee vragen. Namelijk: waarom heeft het kadaster niet ingeschreven? En waarom meldt de notaris dat hij niet zou inschrijven terwijl het blijkbaar wel is aangeboden? Vervolgens stuurt klager op 21 juli 2017 om 10:09 uur een e-mailbericht naar de notaris met de vraag waarom hij geen antwoord geeft op de gestelde vragen en of de notaris ‘misschien iets te verbergen heeft’. Van dat laatste gaat klager wel uit schrijft hij. Reden daarvoor is dat hij contact heeft gehad met ene mevrouw Kappenberg van het kadaster. Klager schrijft dat: *“Zij hebben niets kunnen vinden dat u het heeft aangeboden. Graag ontvang ik van u de schriftelijke afwijzing van het Kadaster. Als u dat niet kunt overleggen dan ontvang ik graag alsnog de reden waarom u het stuk ter inschrijving hebt aangeboden, hetgeen ongetwijfeld de reden zal zijn die ik eerder in mijn e-mail van woensdag 19 juli 2017 te 14:05 uur aan u heb gemeld.*

*Het heeft er alle schijn van dat u onder druk wordt gezet door [y] nu u aantoonbaar uitvluchten aan het zoeken bent die niet juist zijn. Misschien begrijpt u ook onder welke druk ik gezet ben door [y].*

*Er dient op zéér korte termijn duidelijkheid te komen in deze materie en met name de registerverklaring (inschrijving vonnis) want is door [advocaat notaris] ingebracht op 5 juli in de conclusie van dupliek in hoofdzaak en tussenkomst als productie 7. Het stuk zal zo snel mogelijk van tafel moeten, nu dit in het dossier ligt op de rechtbank.”*

Omdat een reactie uitblijft vraagt klager bij e-mailbericht van 24 juli 2017 om 11:40 uur wederom om een reactie.

2.35. Bij e-mailbericht van 26 juli 2017 om 20:13 uur schrijft de notaris aan klager dat *“naar aanleiding van overleg met het kadaster is duidelijk geworden dat dit stuk niet kan worden ingeschreven. Dit heeft een formele oorzaak. Dit overleg heeft overigens telefonisch plaatsgehad.*

*Of een stuk al dan niet aan een rechtbankdossier wordt toegevoegd (dan wel daaruit wordt verwijderd), is aan de advocaten van partijen. Hierop heb ik geen invloed.”*

2.36. Bij e-mailbericht van 27 juli 2017 om 8:42 uur vraagt klager met wie de notaris telefonisch overleg heeft gehad bij het kadaster.

2.37. Bij e-mailbericht van 27 juli 2017 om 9:05 uur van klager aan het meldpunt notariaat bij het kadaster, mevrouw [...], schrijft klager dat de notaris hem heeft bericht

dat de registerverklaring wegens een formele oorzaak niet kan worden ingeschreven en verzoekt klager om aan te geven of de registerverklaring wel of niet ingeschreven kan worden.

2.38. Bij e-mailbericht van 27 juli 2017 om 11:39 uur reageert het kadaster met de mededeling dat de registerverklaring op 3 juli 2017 om 13:51 uur ter inschrijving is aangeboden en dat *“na toetsing op de inschrijvingsvereisten is geconstateerd dat het stuk hieraan NIET voldeed en heeft de notaris van het Kadaster een Attendering op Niet Inschrijving ontvangen (ANI). Deze ANI ging vergezeld met het verzoek het stuk in te trekken, hetgeen door de notaris is gedaan op 6 juli 2017 om 11:41 uur.”*

Alsmede dat de redenen van het weigeren van de inschrijving als volgt was omschreven: *“Het vonnis moet worden ingeschreven. En ook dat er geen hoger beroep mogelijk is door de griffier. Ook een andere verklaring achter het stuk met vermelding van deel en nummer.”* Verder schrijft het kadaster dat het vonnis de kadastrale perceelnummers moet vermelden en mag de notaris niet zelf verklaren dat tegen het vonnis geen hoger beroep is ingesteld. Het kadaster heeft vervolgens als bijlage bijgevoegd de stukken die zij aan de notaris hebben gezonden; te weten de Attendering op niet-inschrijving en het Bericht van intrekking.

2.39. Omdat een reactie van de notaris op het e-mailbericht als bedoeld in 2.36. uitblijft stuurt klager op 28 juli 2017 om 10:30 uur een herinneringsmail met de tekst: *“SPOED, SPOED, SPOED. Waar blijft uw antwoordt op mijn onderstaande vraag? Mag ik met spoed van u vernemen”*.

2.40. Toen wederom een reactie uitbleef heeft klager bij e-mailbericht van 28 juli 2017 om 18:15 uur zijn visie op het gebeuren uiteengezet. In dit schrijven verwijt klager de notaris te hebben gelogen, hij een notaris onwaardig is en het notariaat in diskrediet heeft gebracht. Samengevat is klager verbijsterd dat de notaris de registerverklaring al ruim een week voordat klager met hem in contact trad heeft aangeboden ter inschrijving bij het kadaster en de notaris klager vervolgens aan het spreekwoordelijke lijntje heeft gehouden terwijl hij allang wist dat het kadaster de registerverklaring niet wilde inschrijven en, sterker nog, de notaris het verzoek tot inschrijving reeds had ingetrokken. Klager begrijpt niet waarom, nu dit allemaal al duidelijk was, de notaris hem en zijn advocaat adviseerde om een kort geding aan te spannen om inschrijving te voorkomen. Daarnaast stelt klager dat in zijn optiek de notaris een strafbaar feit heeft gepleegd door bewust een door bedrog tot stand gekomen stuk in omloop te brengen dat vervolgens door mr. [advocaat notaris] in de onteigeningsprocedure is ingebracht. Klager is van mening dat de notaris hem bewust en met opzet heeft voorgelogen en opzettelijk verkeerde informatie heeft verstrekt. Dit neemt klager de notaris ten zeerste kwalijk. Klager meent dat hij de notaris alle vrijheid heeft gegeven om hem op een adequate wijze van antwoorden te voorzien terwijl al zijn antwoorden alleen maar gebaseerd waren op leugens. Dit kan tuchtrechtelijk niet worden beloond en klager kondigt aan een klacht tegen de notaris in te gaan dienen.

### **3. De klacht**

3.1. Klager verwijt de notaris dat:



- hij ernstig is benadeeld door een stuk in omloop te brengen dat de schijn met zich draagt dat klager geen eigenaar van het pand is en klager mogelijk in grote problemen had kunnen brengen in het onteigeningsproces (klachtonderdeel 1);
- deze niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een notaris mag worden verwacht, waarbij de notaris in ieder geval kan worden verweten dat hij klager niet heeft geïnformeerd en geen hoor en wederhoor heeft toegepast om de waarheid (althans de situatie in de gerechtelijke procedure in België) boven water te krijgen (klachtonderdeel 2);
- hij opzettelijk onwaarheden in omloop heeft gebracht om zijn handelen te maskeren, welke onwaarheden nadien keihard zijn gebleken (klachtonderdeel 3);
- hij klager – in zijn hele spel om zijn handelen te maskeren – moedwillig schade heeft toegebracht, onder andere door klager te verleiden om een kort geding procedure op te starten om inschrijving van een akte – waarvan de notaris al wist dat die niet ingeschreven kon worden – te voorkomen (klachtonderdeel 4);
- hij door meermalen opzettelijk onjuistheden te verklaren het vertrouwen in hem en daardoor het hele notariaat ernstig heeft geschaad. En dat terwijl deze notaris nog vele jaren als rechter heeft gefungeerd (klachtonderdeel 5);
- hij in deze niet onpartijdig is geweest maar willens en wetens klager buiten de deur heeft gehouden en – toen klager eenmaal op de hoogte was – heeft getracht klager met een kluitje het riet in te sturen (klachtonderdeel 6).

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. De inhoud van dit verweer zal hierna nader worden besproken voor zover dit relevant is voor de beoordeling van de klacht.

#### **4. De beoordeling**

4.1. Op grond van artikel 93 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De kamer dient de handelwijze van de notaris te toetsen aan de in dat wetsartikel omschreven tuchtnorm.

##### *Klachtonderdeel 1*

4.2. Ten aanzien van dit onderdeel overweegt de kamer dat de notaris niet heeft bestreden dat hij het te registreren stuk aan derden heeft verschaft voordat hij de bevestiging van registratie had ontvangen van het kadaster zodat de kamer het er voor houdt dat de notaris het daardoor mogelijk heeft gemaakt dat het stuk een andere rol zou gaan spelen dan dat het mocht spelen, namelijk in de onteigeningsprocedure voor de rechtbank te Roermond. Dit klachtonderdeel is gegrond.

##### *Klachtonderdeel 2*

4.3. Dat de notaris niet de vereiste zorgvuldigheid zou hebben betracht volgt de kamer niet. De notaris had met klager geen cliëntrelatie maar zijn e-mailbericht van 11 juli 2017 (zoals genoemd in punt 2.12) aan klager lijkt te impliceren dat hij zich wel tot het geven van informatie gehouden achtte. De kamer vindt bevestiging voor dit standpunt in het e-mailbericht van de notaris aan klager van 13 juli 2017 (zie punt 2.24) waarin de notaris informatie verstrekt over hoe hij het Belgische vonnis leest en reageert op het door klager ingenomen standpunt. Dat klager deze reactie te laat vindt en het bericht als onjuist beschouwt, doet daar niet aan af. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

##### *Klachtonderdeel 3*

4.4. Dat de notaris opzettelijk onwaarheden in omloop zou hebben gebracht is de kamer niet gebleken. De notaris heeft weliswaar verzwegen dat hij het te registreren stuk al eerder ter registratie bij het kadaster had aangeboden, maar de notaris heeft op 19 juli 2017 gemeld (zie punt 2.30) dat hij het te registreren stuk niet gaat inschrijven. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

#### *Klachtonderdeel 4*

4.5. Klager stelt dat de notaris hem schade heeft toegebracht door het door de notaris opperen van de mogelijkheid van een kort geding (zie onder punt 2.24). De kamer stelt vast dat dit kort geding niet is gevoerd en dat er dan ook geen aantoonbare schade is ontstaan. Bovendien heeft de notaris klager enkel gewezen op deze mogelijkheid. Dat bericht van de notaris is niet onrechtmatig, integendeel: een belanghebbende wijzen op die mogelijkheid is juist zorgvuldig.

#### *Klachtonderdelen 5 en 6*

4.6. De kamer is met klager van oordeel dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld in zijn communicatie naar klager. Eerst liet hij weten (13 juli 2017) dat hij wél tot inschrijving zou overgaan en daarna (19 juli 2017) weer dat hij niet daartoe zou overgaan. Voorts: in zijn e-mailbericht van 13 juli 2017 (van 12.35 uur) heeft de notaris onvoldoende duidelijk gemaakt dat een naar zijn mening *correcte ambtsuitoefening* meebracht dat hij tot inschrijving zou overgaan en dat het hem daarom niet vrijstond om er niet toe over te gaan als hem dat niet door de rechter bevolen zou worden; op die manier zou hij klager hebben duidelijk gemaakt dat de suggestie van een kort geding voortkwam uit zorgvuldige overweging en niet uit onverschilligheid voor het belang van klager. Daarbij neemt de kamer voorts in overweging dat het haar niet gebleken is dat de notaris zich heeft afgevraagd of een vonnis waarin a) niet geoordeeld is over de vastlegging van de vernietiging van de koop/overdracht van de onroerende zaak, verleden bij notaris mr. [...], dat b) afkomstig is van een strafrechter en c) bovendien uit een ander land, namelijk België, wel burgerlijk rechtelijke effect kan hebben in Nederland en voldoet aan de eis van artikel 3:17, eerste lid, onder e, van het Burgerlijk Wetboek. Het had op de weg van de notaris gelegen om nader/aanvullend onderzoek te verrichten. Deze toch weinig voorkomende situatie had de notaris aanleiding moeten geven om een meer, uitgebreider, onderzoek te verrichten dan dat hij heeft gedaan. Het enkel informeren bij de griffier van de Belgische rechtbank of er hoger beroep was ingesteld was naar het oordeel van de kamer onvoldoende. Door niet meer onderzoek te verrichten dan hij heeft gedaan heeft de notaris onzorgvuldig gehandeld.

4.7. Gelet op het voorgaande zal de kamer de klachtonderdelen 1, 5 en 6 gegrond verklaren en is de kamer van oordeel dat de ernst van de verweten gedraging het opleggen van de maatregel van berisping rechtvaardigt. De kamer weegt daarbij mee dat de gevolgen van het inschrijving van de registerverklaring voor klager aanzienlijk kunnen zijn.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klachtonderdelen 1, 5 en 6 gegrond;
- legt aan de notaris de maatregel van berisping op

- verklaart de klacht in de overige onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.L.H.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. L.J.M. Teunissen, notarislid, mr. R.L.G.M. Steegmans, plaatsvervangend notarislid, en mr. G.A.M. van Lith, belastinglid.

Uitgesproken in het openbaar op 16 april 2018 door mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

*Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*