

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/347507 KL RK 18-190

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/347507 / KL RK 18-190 en C/05/347508 / KL RK 18 - 191

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[X.],
wonende te [...],
klager

tegen

1.
[Y]
kandidaat-notaris te [...]

2.
[Z], oud-notaris te [...]
gemachtigde: mr. C. Bruin

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de kandidaat-notaris en oud-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 10 december 2018
- de aanvulling op de klacht van klager van 31 december 2018
- de e-mail van klager van 21 februari 2019
- het verweer van de kandidaat-notaris van 8 april 2019
- het verweer van de oud-notaris van 9 april 2019

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 5 juni 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klager enerzijds en de kandidaat-notaris en oud-notaris anderzijds. De oud-notaris heeft zich laten bijstaan door zijn gemachtigde.

2. De feiten

2.1 Klager was in 2015 eigenaar van een monumentaal pand gelegen aan [...] Dit pand was bezwaard met meerdere hypothecaire inschrijvingen en beslagen, waaronder niet alleen de hypotheekrechten van 19 juli 1999 en 4 februari 2003 ten gunste van (thans) ABN Amro (hierna: de bank), maar ook een hypotheekrecht ten gunste van [Q.] de ex-echtgenote van klager (hierna: de ex-echtgenote van klager).

2.2 Op 12 juli 2015 heeft klager bedoeld pand verkocht aan [K.] (hierna: de koper). Omdat de verkoopopbrengst onvoldoende was om de bank als eerste hypotheekhouder te voldoen, heeft klager omstreeks 17 september 2015 (onder meer) aan zijn ex-echtgenote verzocht om een royementsvolmacht te verlenen, zodat het pand onbezwaard aan de koper geleverd zou kunnen worden.

2.3 Op 27 september 2015 heeft de ex-echtgenote van klager deze royementsvolmacht ondertekend en daarbij handgeschreven toegevoegd:

“Deze volmacht is alléén geldig ten behoeve van de overdracht/verkoop aan K. van het perceel [...], mits gepasseerd voor 1 november 2015.”

Voorts is in het kopje “*VERKLAART ONHERROEPELIJK VOLMACHT TE GEVEN AAN*” het woord “*ONHERROEPELIJK*” doorgehaald.

Tenslotte is onderaan de verklaring handgeschreven toegevoegd: “*getekend onder druk en tegen mijn wil*”.

En onder de handtekening van volmachtgeefster: “*Ik behoud mij ondubbelzinnig het recht voor alle betrokkenen bij deze transactie en aan deze transactie direct of indirect gerelateerde zaken aansprakelijk te stellen voor door mij geleden en in de toekomst nog te lijden schade.*”

2.4 De aanvankelijk op 1 november 2015 beoogde levering van het pand is vanwege omstandigheden zowel aan de kant van de koper als de verkoper uitgesteld tot 27 november 2015.

2.4 Op 27 november 2015 is voor de (thans oud-)notaris de akte van levering gepasseerd.

2.5 Op 11 december 2015 is door een medewerker van het kantoor van de (thans oud-)notaris bij het kadaster doorgehaald de hypotheek [...] die rustte op het eerder genoemde registergoed.

2.6 Begin december 2018 heeft klager met de kandidaat-notaris over deze kwestie gecorrespondeerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de oud-notaris en de kandidaat-notaris onzorgvuldig te hebben gehandeld. De klacht valt, gelet ook op de ter zitting gegeven toelichting, uiteen in de volgende onderdelen:

- a) De (thans oud-)notaris heeft zonder volmacht een hypotheek doorgehaald/door laten halen;
- b) De (thans oud-)notaris heeft de akte van levering gepasseerd op basis van een valse verklaring;
- c) De (thans oud-)notaris heeft hiermee valsheid in geschrifte gepleegd;
- d) De kandidaat-notaris heeft nagelaten actie te ondernemen nadat hij is aangesproken op de feiten en omstandigheden beschreven in de klachtonderdelen a tot en met c.
- e) De kandidaat-notaris heeft klager onjuist voorgelicht over de situatie op kantoor ten tijde van indiening van de klacht. Het was klager niet duidelijk of de oud-notaris nog op het kantoor werkzaam was of niet.

3.2 Op het verweer van de oud-notaris en de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 De norm

4.1.1 De norm waaraan het handelen van een notaris moet worden getoetst is vastgelegd in

artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna). In dat artikel staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de 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.

4.1.2 Artikel 99 lid 1 bepaalt dat een klacht tegen een notaris, toegevoegd notaris en kandidaat-notaris kan worden ingediend door een ieder met enig redelijk belang.

4.1.3 De Memorie van Toelichting op het huidige artikel 99 lid 1 (MvT II, 32 250, nr. 3, p. 26-27) vermeldt:

“(…) (…) (…) Er geldt dan ook een ruim belanghebbenden-begrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep.”

4.2 Voor zover de klacht is gericht tegen de oud-notaris overweegt de kamer als volgt.

4.2.1 Gezien het voorgaande moet het begrip belanghebbende als bedoeld in artikel 99 lid 1 Wna ruim uitgelegd worden. De reikwijdte van het belang van een redelijk belanghebbende in de zin van artikel 99 Wna valt echter niet samen met het “algemeen belang”. Een redelijke belanghebbende heeft immers een indirect of afgeleid belang. Daarvan is in het geval van klager naar het oordeel van de kamer geen sprake.

4.2.2 Klager heeft de klacht immers ingediend namens zich zelf en niet namens de volmachtgeefster. Klager was destijds weliswaar als hypotheekgever partij bij het passeren van de hypotheekovereenkomst, maar dit neemt niet weg dat het nadien doorhalen van de volmacht een eenzijdige rechtshandeling van de hypotheeknemer/volmachtgeefster is.

Bij de vaststelling dat klager hierbij geen indirect of afgeleid belang heeft als hierboven bedoeld weegt bovendien het volgende mee.

Klager heeft gesteld dat de volmachtgeefster hem aansprakelijk stelt voor de gevolgen van de doorhaling op basis van een niet valide volmacht, maar klager heeft deze stelling op geen enkele manier onderbouwd of aannemelijk gemaakt. De kamer ziet ook overigens geen aanknopingspunten om te veronderstellen dat deze aansprakelijkstelling op deze gronden zich daadwerkelijk voordoet. Maar ook wanneer wel aannemelijk zou zijn gemaakt dat de volmachtgeefster klager op bedoelde gronden aansprakelijk stelt, dan nog, gezien de verdere feiten en omstandigheden in deze zaak, staat daarmee het tuchtrechtelijk te beschermen belang van klager om de notaris hiervoor (tuchtrechtelijk) aan te spreken niet vast.

4.2.3 Uit het voorgaande volgt dat klager, voor zover zijn klacht is gericht tegen de oud-notaris sub 1) niet-ontvankelijk is voor wat betreft de klachtonderdelen a), b) en c).

4.2.4 De klachtonderdelen d) en e) zien feitelijk op het handelen dan wel nalaten van de kandidaat-notaris sub 2), terwijl de oud-notaris sub 1) hierbij op geen enkele wijze betrokken is geweest. In zoverre is de klacht ten opzichte van de oud-notaris sub 1) dus ongegrond.

4.3 *Voor wat betreft de klacht tegen de kandidaat-notaris geldt het volgende.*

4.3.1 De klachtonderdelen a) , b) en c) zien feitelijk op het handelen en nalaten van de oud-notaris sub 1), terwijl de kandidaat-notaris hierbij op geen enkele wijze betrokken is geweest. Op deze onderdelen is de klacht ten opzichte van de kandidaat-notaris dus ongegrond.

4.3.2 De kandidaat-notaris heeft de klachtonderdelen d) en e) gemotiveerd bestreden. De kandidaat-notaris heeft aan de hand van afschriften van e-mails toegelicht dat hij tijdig en inhoudelijk adequaat gereageerd heeft op de correspondentie van klager in deze zaak, zowel voor wat betreft de inhoudelijke behandeling van de zaak (klachtonderdeel d) als voor wat betreft de niet verdere aanwezigheid/werkzaamheid van de oud-notaris op kantoor (klachtonderdeel e). Klager heeft hiertegen geen (steekhoudende) argumenten ingebracht. De klacht wordt daarom op deze klachtonderdelen ook ongegrond verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden beslist als volgt:

- over de klacht tegen de oud-notaris: verklaart klager niet ontvankelijk in de klachtonderdelen a), b) en c) en voor wat betreft de klachtonderdelen d) en e): ongegrond;
- over de klacht tegen de kandidaat-notaris: in alle klachtonderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. J.T.J. Heijstek, A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 8 juli 2019.

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.