

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 688301 / NT 20-33

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 688301 / NT 20-33 van:

**[naam klaagster],**  
wonende te [plaats],  
**klaagster,**

tegen:

**mr. [naam],**  
notaris, gevestigd te [plaats],  
**de notaris.**

#### 1. Verloop van de procedure

1.1 Bij e-mail van 7 augustus 2020 heeft klaagster het klaagschrift met bijlagen bij de kamer ingediend;

1.2 Bij e-mail van 11 september 2020 heeft de notaris bij de kamer een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3 Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 28 januari 2021 waren klaagster en de notaris, bijgestaan door kandidaat-notaris mr. [A], aanwezig. Partijen hebben het woord gevoerd, klaagster aan de hand van een pleitnotitie. Uitspraak is bepaald op heden.

#### 2. De feiten

2.1 Bij akte van 27 september 2018 heeft kandidaat-notaris [naam] (hierna: mr. [A]), als waarnemer van de notaris, in opdracht van de naamloze vennootschap Volksbank N.V. (hierna: de Volksbank), (uiteindelijk) rechtsoptvolger onder algemene titel van DBV Levensverzekeringsmaatschappij N.V., wegens achterstand in de betaling, de executoriale verkoop aangekondigd van het - aan [klaagster] in eigendom toebehorende - registergoed: *“het woonhuis met berging, ondergrond, erf en verder toebehoren te [omschrijving perceel], kadastraal bekend gemeente [X], sectie D, nummer 2734, groot twee are”* (hierna: de woning). In de akte werden de bijzondere verkoopvoorwaarden voor de executoriale verkoop van de woning vastgelegd. De Volksbank had Hypocasso B.V. gemachtigd “om alles te doen wat ter zake van de veiling nodig is”.

Uit voornoemde akte blijkt dat klagster de woning door levering op grond van koop had verkregen, blijkens akte verleden door notaris [naam andere notaris], op 19 mei 2000.

2.2 Klagster heeft vervolgens een executiegeschil aanhangig gemaakt bij de kantonrechter in kort geding van de rechtbank Noord-Holland. In het proces-verbaal van de mondelinge uitspraak van 14 november 2018 heeft de kantonrechter zich onbevoegd verklaard van de vordering kennis te nemen, aangezien klagster het executiegeschil had dienen voor te leggen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland.

2.3 Op 19 november 2018 is de woning op de openbare 'hybride veiling' (zowel in de zaal als via het internet) aangeboden.

2.4 Bij akte van 21 november 2018 heeft kandidaat-notaris mr. [B], als waarnemer van de notaris, proces-verbaal van veiling en gunning opgemaakt. In dat proces-verbaal constateert en verklaart de (kandidaat-)notaris dat Muurvast Beheer & Beleggingsmaatschappij op de veiling het hoogste bod (van € 182.000) heeft uitgebracht op de woning, dat er niet werd afgemijnd en dat Volksbank is overgegaan tot gunning van de woning.

2.5 Op 2 januari 2019 heeft de notaris aan klagster de nota van afrekening gezonden.

2.6 Bij akte van 3 januari 2019 heeft de notaris een verklaring van betaling afgegeven, waarna de levering nog dezelfde dag is voltooid door inschrijving in de openbare registers.

2.7 Uit het vonnis van 12 maart 2020 van de rechtbank Gelderland (team kanton en handelsrecht), overgelegd door klagster bij e-mail van 14 januari 2021, blijkt dat klagster op 11 februari 2020 het Kadaster heeft benaderd met het verzoek om haar een kopie te zenden van:

*“De (laatste) splitsingsakte met vestiging erfdiensbaarheid 2019 opgemaakt door notaris [een andere notaris, hierna Y] te [plaats], waarbij perceel D 2737 is gesplitst naar D2804 en D2803”.*

Het Kadaster heeft aan dit verzoek niet voldaan. Vervolgens heeft klagster gevorderd het Kadaster te veroordelen om de door haar bestelde akte te leveren. De kantonrechter heeft de vordering van klagster afgewezen, als volgt overwegend:

*“Het Kadaster heeft erkend dat de door [klagster] bestelde akte niet geleverd is. De reden daarvoor is, aldus het Kadaster, dat deze akte niet bestaat. Volgens het Kadaster zijn de percelen D 2803 en D 2804 reeds in augustus 1991 uit een ruilverkaveling ontstaan. Een (splitsings-)akte uit 2019 bestaat niet en evenmin is perceel D 2737 ooit gesplitst van perceel D 2734 en toegevoegd aan de percelen D 2803 en D 2804, aldus het Kadaster. [Klagster] heeft hiertegenover niets gesteld waaruit zou kunnen volgen dat de door haar bestelde akte wél bestaat, zodat moet worden aangenomen dat het Kadaster het bestelde niet kan leveren.”*

2.8 Uit het door klagster op 14 januari 2021 overgelegde uittreksel van het Kadaster van 30 april 2020 blijkt dat het perceel D 2737 tot 29 augustus 1991 niet op naam van klagster heeft gestaan, dat het perceelnummer sindsdien is vervallen en dat het perceel

D 2804, [adres 1], sinds 29 augustus 1991 op naam staat van [C] en dat het perceel D 2803, [adres 2], sinds 17-6-2005 op naam staat van [D].

2.9 Uit het door de notaris bij verweer overgelegde uittreksel uit het Kadaster, afgegeven op 14 augustus 2018, blijkt dat de woning deel uitmaakt van de kadastrale gemeente [X] sectie D, perceel 2734.

2.10 Klaagster heeft de notaris meermalen betrokken in een civiele procedure. Bij vonnis van 6 mei 2020 heeft de rechtbank Noord-Holland overwogen:

*“2.3. [klaagster] maakt notaris [de notaris] de volgende concrete verwijten: ze heeft zonder volmacht getekend namens de Volksbank (ze had alleen een volmacht van Hypocasso), ze is niet opgetreden tegen de omstandigheid dat de Volksbank werd vertegenwoordigd door een onbevoegde persoon, ze heeft akten en volmachten niet correct ondertekend of behandeld, ze is niet opgetreden tegen het gebruik van fictieve akten en volmachten, ze is niet opgetreden tegen de ongeldigheid van de akte van betaling, ze heeft [klaagster] foutief geïnformeerd over de omstandigheid dat de Volksbank de enige hypotheekhouder zou zijn en ze heeft [klaagster] onterecht afgeraden om te procederen tegen de Volksbank. Tot slot merkt [klaagster] op dat ze sterke aanwijzingen heeft dat notaris [de notaris] geen depotrekening had en dat de koopsom van de woning niet op een dergelijke rekening is gestort, terwijl dat wel had moeten.”*

*2.4. [de notaris] heeft de stellingen van [klaagster] in haar conclusie van antwoord gemotiveerd betwist. Ze heeft aangevoerd dat ze als notaris in overeenstemming met de relevante regels voor openbare veilingen heeft gehandeld en zorgvuldig jegens [klaagster] is geweest. Ze voert aan dat ze alle akten en de volmacht die een rol speelden bij de veiling heeft nagekeken en heeft geconstateerd dat er geen gebreken aan kleefden. Verder voert ze aan dat ze regelmatig contact heeft onderhouden met [klaagster], haar steeds schriftelijk heeft geïnformeerd over de gebeurtenissen in de aanloop naar de veiling, haar telkens heeft voorgehouden dat ze een executiegeschil zou kunnen entameren en haar heeft uitgenodigd voor een gesprek maar dat [klaagster] daar niet op is ingegaan. Tot slot voert [de notaris] aan dat de openbare veiling volgens de regels der kunst is verlopen en dat ze uit de opbrengst de schuld aan de hypotheekhouder en de beslagleggers heeft voldaan en vervolgens het restant aan [klaagster] heeft overgemaakt.*

*2.5. Hoewel het op haar weg had gelegen om op dit uitgebreide verweer van notaris [de notaris] in te gaan en het te weerspreken en/of nadere feiten en omstandigheden te stellen, heeft [klaagster] dat niet gedaan. Het voorgaande betekent dat [klaagster], in het licht van het gemotiveerde verweer van [de notaris], onvoldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld waaruit zou kunnen volgen dat notaris [de notaris] heeft meegewerkt aan het opzetten van een fictieve veilingprocedure met betrekking tot de woning van [klaagster] en aldus onrechtmatig jegens [klaagster] heeft gehandeld. De vorderingen, voor zover ingesteld tegen [de notaris], moeten dan ook worden afgewezen.”*

### **3. De klacht**

3.1 De notaris heeft de akten van 27 september 2018, 21 november 2018 en 3 januari 2019 aan het Kadaster aangeboden. Deze akten zijn valselijk opgemaakt. Volgens klaagster heeft er geen veiling plaatsgevonden, zoals aangekondigd in de akte van 27 september 2018; er zit geen aangehechte volmacht van de Volksbank aan de akte van 21 november 2018 en de koopprijs is niet op de derdenrekening van de notaris gestort; daarvan heeft de notaris geen bewijsstuk overgelegd. Alles aldus klaagster.

3.2 In het tweede klachtonderdeel verwijt klaagster de notaris dat zij geen informatie heeft verstrekt *“over de wijzigingen van het aan mij bij ruilverkavelingsakte 2005 toegeedeelde perceel D 2737 (namelijk dat deze door notaris [naam andere notaris] vervallen was verklaard)”* en dat de notaris steeds heeft *“volgehouden dat er alleen een kadastrale aanduiding D 2734 zou zijn en dat dit de woning en het erf [naam adres van de woning] omvat.”*

Verder heeft de notaris nagelaten te onderzoeken op welk perceel het hypotheekrecht rust, terwijl dit volgens klaagster in de ruilverkavelingsakten staat: het perceel D 2737. Nu de veiling betrekking had op de woning op het perceel D 2734 heeft de notaris lucht verkocht, aldus klaagster.

Voorts meent klaagster dat het niet juist is dat de Volksbank rechtsopvolger onder algemene titel is van DBV levensverzekeringsmaatschappij NV, want dat is de rechtspersoon SRLEV, statutair gevestigd in België.

3.3 De notaris heeft een eindnota opgemaakt, waarin kostenposten zijn opgenomen die *“in rekening gebracht moeten worden bij de verkopende partij en posten die helemaal niet zijn betaald”*. Het gaat klaagster om de volgende posten:

- a. koopsom: er is geen enkel stuk overlegd dat de koopsom van € 182.000,- is betaald, ook geen afschrift van de depotrekening aan de eindnota gehecht, noch de rentebijgeschrijvingen etc.;
- b. aflossing hypotheek: lopende rente van € 7.090,54. Geen enkel bewijs overlegd of aan de eindnota gehecht;
- c. de nota van € 2.302,72 betreffende advocaatkosten voor kort geding procedure bij de kantonrechter van 14 november 2018, dient in rekening te worden gebracht bij de hypotheekhouder;
- d. proceskosten salaris gemachtigde van € 200,00 voor kort geding procedure bij de kantonrechter van 14 november 2018 kunnen niet op klaagster worden verhaald;
- e. notariële kosten/overig/diversen (€ 1548,16) komen voor rekening van de verkoper;
- f. verrekening: het bedrag van € 1.820,00 is ten onrechte bij klaagster in rekening gebracht:er heeft nooit daadwerkelijk een internetveiling plaatsgevonden, ook ontbreken de afschriften/bewijsstukken van betaling.
- g. kosten € 1.500,00 regioveiling/publicatiekosten zijn onnodig gemaakt (want geen veiling) en de omzetbelasting is onjuist berekend.

Alles aldus klaagster.

3.4 Klaagster stelt tot slot dat de notaris *‘deelneemster is aan een kartel/vastgoed-fraude’*.

#### **4. Het verweer**

De notaris heeft verweer gevoerd. Het standpunt van de notaris wordt, voor zover van belang, in de beoordeling besproken.

## 5. De beoordeling

5.1 Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrecht-spraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna).

5.2 De kamer stelt voorop dat ter behandeling voorligt de klacht zoals deze is ingediend door klaagster op 7 augustus 2020. In haar pleitnotitie ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klaagster betoogd dat de notaris “*met het aanleveren van vonnissen en ingenomen standpunten*” de klacht heeft uitgebreid “*naar de ontruimingsprocedure door Muurvast Beheer & Beleggingsmaatschappij en de procedure rangregeling NSI.*” en dat klaagster met die uitbreiding van de klacht akkoord gaat. Van een uitbreiding van de klacht kan echter geen sprake zijn.

Het staat een notaris vrij zich naar eigen goeddunken te verweren in een tegen hem of haar ingediende klacht. Standpunten die in een verweer worden ingenomen of producties die ter ondersteuning van die standpunten worden overgelegd, kunnen nimmer leiden tot uitbreiding van een klacht.

*Eerste klachtonderdeel: de akten van 27 september 2018, 21 november 2018 en 3 januari 2019*

5.3 Het eerste klachtonderdeel wordt ongegrond verklaard.

Klaagster heeft geen feiten en/of omstandigheden aangedragen waaruit blijkt dat de akten van 27 september 2018, 21 november 2018 en 3 januari 2019 ‘valselijk opgemaakt’ zijn. De kamer heeft geen enkele reden om te twijfelen aan de echtheid van deze notariële akten. Uit de akte van 27 september 2018 volgt dat sprake was van een zaal/inter-netveiling (hybride veiling). Uit het proces-verbaal van veiling en gunning van 21 november 2018 blijkt dat de koopsom bij opbod € 182.000,00 was, terwijl tevens wordt geconstateerd dat er niet is afgemijnd.

De kamer volgt het verweer van de notaris dat het niet gebruikelijk is om een volmacht mee te zenden met het afschrift van een notariële akte en dat de volmacht van de Volksbank dus is gehecht aan de originele akte van gunning. De kamer ziet geen reden om daaraan te twijfelen.

Uit de notariële verklaring van betaling van 3 januari 2019 blijkt dat de koopsom is voldaan. Uit de nota van afrekening van 2 januari 2019 volgt dat de gelden zijn binnengekomen en dat er betalingen zijn gedaan. De notaris heeft na de afwikkeling van de rangregeling de nog onder haar berustende gelden aan klaagster overgemaakt.

Klaagster heeft dat ook niet bestreden.

*Tweede klachtonderdeel: informatieverstrekking over perceel D 2737, perceel hypotheekrecht en rechtsopvolger hypotheekhouder*

5.4 Ook dit tweede klachtonderdeel zal de kamer ongegrond verklaren.

Op de veiling heeft de notaris het registergoed geveild zoals dit haar bleek uit de leveringsakte, verleden door notaris mr. [naam andere notaris] van 19 mei 2000 en de hypotheekakte van dezelfde datum, namelijk: “*het woonhuis met berging, ondergrond, erf en verder toebehoren te [omschrijving], kadastraal bekend gemeente [X], sectie D, nummer 2734, groot twee are.*”

Uit de door de notaris overgelegde kadastrale kaart blijkt niet dat het perceel D 2734 door ruilverkaveling een ander nummer zou hebben gekregen; uit de door haar gedane kadastrale recherche is niet gebleken van omliggende percelen met als nummer D 2737. Het perceelnummer D 2737 bestaat ook niet meer, want het is gesplitst in twee kadastrale percelen, D 2803 en D 2804, zo is de notaris gebleken na het op verzoek van klaagster door haar gedane onderzoek naar het kadastrale nummer D 2737. Ook uit het door klaagster op 14 januari 2021 overgelegde uittreksel van het Kadaster van 30 april 2020 blijkt dat het perceelnummer D 2737 sinds 29 augustus 1991 is vervallen. Het is toen gesplitst in de kadastrale percelen D 2803 en 2804. Het perceel D 2804, [adres 1], staat sinds 29 augustus 1991 op naam van [C]; het perceel D 2803, [adres 2], staat sinds 17 juni 2005 op naam van [D]. Volgens het Kadaster heeft klaagster het perceel D 2737 nooit op haar naam gehad. Ter zitting heeft mr. [A] nog opgemerkt dat de percelen D2803 en 2804 in een andere wijk gelegen zijn dan het perceel D 2734.

5.5 Voorts staat vast dat Volksbank de (uiteindelijke) rechtsopvolger van DBV Levensverzekeringsmaatschappij N.V. is. Dat blijkt onder meer uit het vonnis van 6 mei 2020 van de rechtbank Noord-Holland, waarin de volgende overweging is opgenomen: *“2.10 (...) De Volksbank wijst erop dat de oorspronkelijke hypothecaire lening die [klaagster] met DBV Levensverzekeringsmaatschappij was aangegaan door juridische splitsing eerst bij DBV Finance B.V. terecht is gekomen en later, na fusie met SNS, bij SNS Bank N.V., dat in 2017 haar naam heeft veranderd in Volksbank N.V. Voorts voert de Volksbank aan dat het feitelijke beheer van de hypothecaire lening van [klaagster] bij hypothecaire dienstverlener Stater was ondergebracht en dat Stater gerechtigd was om werkzaamheden met betrekking tot bijzonder beheer uit te besteden aan haar dochter Hypocasso, hetgeen Stater in dit geval heeft gedaan. (...) Voorts heeft de Volksbank aangevoerd dat zij Hypocasso heeft gemachtigd om de woning te veilen (...).*

*2.11 Hoewel het op haar weg had gelegen om op dit uitgebreide verweer van de Volksbank in te gaan en het te weerspreken en/of nadere feiten en omstandigheden te stellen, heeft [klaagster] dat niet gedaan. (...)*

*Derde klachtonderdeel: klacht over posten op de eindnota (nota van afrekening) van 2 januari 2019*

5.6 In zijn algemeenheid heeft te gelden dat, zoals de notaris terecht heeft aangevoerd, wat de nota van afrekening betreft, de verkopende partij weliswaar de executant is, maar dat in relatie tot de verkoopopbrengst en de executiekosten klaagster in feite ‘de verkopende partij’ is.

Over de in het derde klachtonderdeel genoemde posten oordeelt de kamer als volgt, daarbij de letters van het klaagschrift volgend:

*a. Koopsom*

Uit de eindnota blijkt dat de koopsom is betaald, zoals hiervoor reeds overwogen bij de beoordeling van het eerste klachtonderdeel. De notaris hoeft aan klaagster geen inzage te geven in de nota die zij aan de koper heeft gezonden.

*b. Aflossing hypotheek*

De opgave van de bank is leidend voor het bedrag van de lopende rente. Dat bedrag is dus juist, tenzij de debiteur het tegendeel bewijst. Daarvan is niet gebleken.

c. *Advocaatkosten 14 november 2018 en*

d. *proceskosten salaris gemachtigde voor kort geding procedure bij de kantonrechter van 14 november 2018*

Klaagster heeft niet onderbouwd waarom deze kosten voor rekening van de hypotheekhouder zouden moeten komen. Aangezien het klaagster was die deze procedure heeft geëntameerd, de kantonrechter zich onbevoegd heeft verklaard van haar vordering kennis te nemen en haar gelet op die uitkomst in de proceskosten heeft veroordeeld, ziet de kamer ook geen reden waarom dat wel het geval zou moeten zijn.

e. *de notariële kosten van € 1.025 /overig/diversen*

Kort gezegd betreffen dit alle kosten die de bank moest maken in verband met de veiling van de woning. Die kosten komen ten laste van klaagster en zijn derhalve terecht aan klaagster doorbelast. Ook de extra kosten van recherches rond het te veilen perceel D 2734 en van het een paar keer door klaagster bij de notaris aangebrachte kennelijke bij klaagster levende probleem rond D 2737 heeft de notaris terecht ten laste van de opbrengst gebracht.

f. *Verrekening en*

g. *Verschotten belast en omzetbelasting*

Dat een (hybride-) veiling heeft plaatsgevonden is voldoende gebleken, onder meer uit de akte van 21 november 2018. De in deze posten genoemde bedragen zijn in verband met de veiling gemaakt en dus terecht aan klaagster doorbelast. Klaagster heeft voorts niet gesteld wat er onjuist zou zijn aan het in de nota vermelde bedrag aan omzetbelasting.

5.7 Gelet op het voorgaande komt de kamer tot de conclusie dat ook het derde klachtonderdeel in zijn geheel ongegrond moet worden verklaard.

5.8 Tot slot: klaagster heeft geen feiten en/of omstandigheden aangedragen waaruit haar aan het eind van het klaagschrift geponeerde stelling, dat de notaris deelneemster zou zijn aan een kartel en dat er sprake zou zijn van vastgoedfraude, kan volgen. Die opmerking laat de kamer daarom, als ongefundeerd, voor rekening van klaagster.

## **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.E. van Oosten-van Smaalen, voorzitter, M.V. Ulrici en C.E. Jonker, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 11 maart 2021.

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).

