

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-39

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 16 februari 2022** inzake de klacht onder nummer 20-39 van:

**[naam klager A],**

**[naam klager B],**

**[naam klager C],**

hierna ook te noemen: klagers,

tegen

**mr. [naam notaris],**

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 30 september 2020.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris ontvangen.

1.3 Op 12 februari 2021 heeft de Kamer van klagers een repliek, met bijlagen, ontvangen.

1.4 De notaris heeft vervolgens een dupliek ingediend.

1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 december 2021. Daarbij waren aanwezig namens klagers [B] en de notaris. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 De vader van klagers, [X] (hierna te noemen: erflater), is op 12 juli 2019 overleden.

2.2 Erflater had een aantal leningen verstrekt aan [O] (hierna te noemen: schuldenaar). Na het overlijden van erflater hebben klagers de vorderingen op schuldenaar onder algemene titel verkregen.

2.3 De notaris heeft op 13 mei 2014 een registerverklaring retentierecht ten behoeve van schuldenaar ten aanzien van [adres] opgesteld. Die is diezelfde dag ingeschreven bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. Het pand was op dat moment eigendom van de vennootschap naar buitenlands recht [K].

2.4 In een notariële akte van schuldbekentenis, gepasseerd door de notaris op 25 september 2014, is een vordering van schuldenaar op [K] vastgelegd.

2.5 Op 11 december 2014 is door erflater met schuldenaar een pandrecht verstrekt ter zake van verstrekte leningen alsmede toekomstige leningen met als zekerheid onder meer alle vorderingen van schuldenaar op [K].

2.6 In de onderhandse schuldbekentenis van 5 september 2017 van schuldenaar aan erflater worden eerdere schuldbekentenissen vermeld, de eerste met datum 11

juni 2010 en voor een bedrag van € 50.000,-. Verder staat op die schuldbekentenis van 5 september 2017 vermeld:

*“Als zekerheid voor de terugbetaling van bovenstaande leningen verklaart [O] dat hij zijn retentierecht op [adres]als onderpand geeft.”*

2.7 Op 7 november 2019 is een aanvullende notariële akte van schuldbekentenis tussen schuldenaar en [K] gepasseerd.

2.8 Schuldenaar voldoet tot op heden de vorderingen niet aan klagers.

### 3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij zijn zorgplicht ernstig heeft geschonden door mee te werken aan de door hem op 13 mei 2014 opgestelde en ondertekende registerverklaring retentierecht en twee akten van schuldbekentenis van 25 september 2014 en 7 november 2019 tussen schuldenaar en [K].

3.2 Als de notaris zijn werk goed had gedaan zou het retentierecht niet zijn vastgesteld en had erflater geen geld geleend aan schuldenaar.

3.3 Erflater heeft leningen verstrekt met een waardeloze zekerheid met als gevolg dat deze niet inbaar blijken, aangezien schuldenaar weigert te betalen. De notaris heeft zijn recherche/zorgplicht ernstig verzaakt, waardoor hij heeft meegewerkt aan het ontstaan van deze situatie.

3.4 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal, voor zover nodig, hierna worden ingegaan.

### 4. De beoordeling van de ontvankelijkheid

4.1 Bij de beoordeling van de vraag of de klacht ontvankelijk is, stelt de Kamer voorop dat op grond van artikel 99 lid 1 Wna ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht kan indienen. Het begrip ‘enig redelijk belang’ moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

*“(...) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: 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. (...)”*  
(Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27).

4.2 Vast is komen te staan dat schuldenaar in 2014 zich op het standpunt stelde dat hij een retentierecht had en vervolgens de notaris heeft verzocht de registerverklaring retentierecht op te stellen en in te schrijven in het kadaster. Erflater, die toen nog in leven was, was geen partij bij deze verklaring. De verklaring was ook niet ten behoeve van erflater opgesteld. Erflater was derhalve geen direct belanghebbende. De stelling van klagers dat erflater – kort gezegd – zich bij het verstrekken van de lening heeft gebaseerd op dat retentierecht is niet onderbouwd. De Kamer merkt op dat erflater al ruim voor die retentieverklaring aanzienlijke bedragen aan schuldenaar leende. Die aanname van klagers is dan ook niet voldoende om erflater als afgeleid of indirect belanghebbende aan te merken. Klagers worden daarom als opvolgers onder algemene titel niet-ontvankelijk verklaard in hun klacht.

4.3 Bij de notariële aktes van schuldbekentenis tussen [K] en schuldenaar was erflater geen partij, terwijl ook anderszins niet blijkt dat hij als belanghebbende bij een klacht over die aktes had kunnen worden aangemerkt.

4.4 Klagers worden daarom als opvolgers onder algemene titel niet-ontvankelijk verklaard in hun klacht.

4.5 Ten overvloede merkt de Kamer op dat de registerverklaring retentierecht is opgesteld in 2014. Die is toen ingeschreven in de openbare registers, zodat die voor derden (waaronder erflater) kenbaar was. Zelfs als erflater er bij de schuldbekentenis van 5 september 2017 voor het eerst van zou hebben gehoord, dan nog zou de klachttermijn, die voor rechtsopvolgers onder algemene titel niet opnieuw aanvangt, op het moment van indienen van de klacht ruim zijn verstreken. Ook dat zou aan ontvankelijkheid van dat deel van de klacht in de weg hebben gestaan.

De Kamer komt niet toe aan een inhoudelijke behandeling van de klacht.

#### **BESLISSING**

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, R.J. Groenhof en J.W.A.P. Michels, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 februari 2022.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.