

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2022/24

Klachtnummer : SHE/2022/24

Datum uitspraak : 12 december 2022

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

mevrouw [X] (hierna: klaagster),
wonende in [woonplaats],
tegen

notaris de heer mr. [Y] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats].

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 17 oktober 2022.

Klaagster is daarbij niet aanwezig geweest. De notaris is wel verschenen. Hij heeft zijn standpunt toegelicht en vragen van de leden van de kamer voor het notariaat beantwoord.

2. De feiten

De klacht gaat over een door de notaris in 2015 gepasseerde hypotheekakte en een in 2022 opgestelde royementsakte. Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klaagster is samen met haar echtgenoot eigenaar van het woonhuis, gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam].

2.2. In 2015 zijn de heer [A] en mevrouw [B] (hierna: [A] c.s.) eigenaar geworden van het woonhuis gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam] (kadastraal bekend onder [kadastrale aanduiding]). [A] c.s. heeft dit voor een bedrag van € 300.000,- van mevrouw [C] gekocht.

2.3. Vervolgens heeft [A] c.s. in 2015 nog twee percelen gekocht van mevrouw [C]: de winkelruimte aan de [adres] voor € 35.000,- (kadastraal bekend onder [kadastrale aanduiding]) en de daarachter gelegen loods met erf (kadastraal bekend onder [kadastrale aanduiding], later vernummerd tot [1] en [2]) aan de [adres] voor € 65.000,-. Het bij het Kadaster ingeschreven uittreksel van de akte van levering, op 4 mei 2015 verleden voor de notaris terzake deze percelen, bevat onder andere de navolgende bepalingen:

'DE TOTALE KOOPPRIJS

De totale koopprijs bedraagt: eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00), in welke totale koopprijs is begrepen voor het gekochte:

- 1 een bedrag ad vijfendertigduizend euro (€ 35.000,00); en
- 2 een bedrag ad vijfenzestigduizend euro (€ 65.000,00).

De totale koopprijs is door de koper voldaan als volgt:

enzovoorts.

Omzetbelasting

(...)

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de totale hiervoor genoemde koopprijs ad eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00).'

2.4. Daarna is op dezelfde dag een akte van geldlening met hypotheek door de notaris verleden waarin vastgelegd is dat [A] c.s. een bedrag van € 65.000,- van mevrouw [C] leent en dat daarvoor door [A] c.s. een recht van hypotheek wordt gevestigd op het registergoed gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam], kadastraal bekend [kadastrale aanduiding]. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij het Kadaster in register Hypotheken [kadastrale aanduiding].

2.5. Bij vonnis van 28 juli 2021 van de rechtbank Zeeland-West-Brabant gewezen tussen enerzijds klaagster en haar echtgenoot en anderzijds [A] c.s. is voor recht verklaard dat [A] c.s. aansprakelijk is voor de schade die klaagster en haar echtgenoot hebben geleden en eventueel nog zullen leiden als gevolg van de op 8 december 2015 door of namens [A] c.s. uitgevoerde heiwerkzaamheden. Klaagster heeft vervolgens op 18 maart 2022 executoriaal beslag laten leggen op de aan [A] c.s. in eigendom toebehorende percelen gelegen aan de [adres] (kadastraal bekend onder [kadastrale aanduiding]) en de [adres] (toen inmiddels kadastraal bekend onder sectie I nummers [1] en [2]) te [plaatsnaam].

2.6. [A] c.s. heeft het perceel aan de [adres] te [plaatsnaam], kadastraal bekend onder sectie I nummer [1], aan een derde verkocht voor een koopsom van € 85.000,00. Het eerste concept van de akte van levering, opgesteld namens de notaris, dateert van 18 maart 2022. Het ondertekenen van de leveringsakte stond gepland voor 25 maart 2022.

2.7. Op initiatief van [A] c.s. heeft op 25 maart 2022 een kort geding plaatsgevonden ter opheffing van het door klaagster en haar echtgenoot gelegde beslag op onder andere het onder 2.6. vermelde perceel gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam].

2.8. In het kortgedingvonnis gewezen tussen [A] c.s. (eisers) en klaagster en haar echtgenoot (gedaagden) van 28 maart 2022 staat onder andere:

'3.6. (...)

Gelet op het voorgaande en nu gedaagden hebben nagelaten voldoende nader toe te lichten dat de schade meer dan € 80.000,00 zal bedragen en evenmin hebben gesteld of begroot hoeveel meer die schade dan zal zijn, gaat de voorzieningenrechter in het kader van dit kort geding uit van een vordering van € 80.000,00.

(...)

3.8. Met betrekking tot de beide loodsens is door gedaagden niet, althans onvoldoende weersproken dat hieraan een waarde kan worden toegekend van € 85.000,00 per loods. Uit de door eisers als productie 6 bij dagvaarding overgelegde kadastrale uittreksels blijkt dat er op de loodsens een hypotheek is gevestigd van € 65.000,00.

Volgens eisers is de hypothecaire geldlening echter afgelost en is er een getekende royementsverklaring van de hypotheekhouder. De notaris moet volgens eisers de doorhaling van de hypothecaire inschrijving slechts nog bewerkstelligen. Gedaagden hebben het voorgaande bij gebrek aan bewijs en wetenschap betwist. (...)

Deze onroerende zaken tezamen bieden naar het oordeel van de voorzieningenrechter in dat geval voldoende zekerheid voor de vordering van gedaagden, het voorgaande zelfs indien de te verhalen vordering, zoals [klaagster] ter zitting aangaf, hoger zou kunnen zijn dan € 80.000,00.

(...)

3.10. *De voorzieningenrechter ziet in al hetgeen hiervoor is overwogen aanleiding om eisers in de gelegenheid te stellen om de doorhaling van de inschrijving van de hypotheek in de openbare registers te doen bewerkstelligen. De opheffing van het beslag op de loods met ondergrond en erf aan de [adres] (ongenummerd) te [plaatsnaam] nr. [1] zal onder die voorwaarde worden toegewezen.'*

2.9. Op 28 maart 2022 om 12.30 uur heeft de notaris een akte van royement gepasseerd, waarbij mevrouw [D], notarisklerk van de notaris, optrad als gevolmachtigde van mevrouw [C] en waarin verklaard is dat de hypotheek, ingeschreven op 4 mei 2015 in register Hypotheken [kadastrale aanduiding], geheel is vervallen. Een afschrift van die akte is ingeschreven bij het Kadaster.

2.10. Klaagster heeft bij e-mailbericht van 28 maart 2022 te 07.13 uur aan de notaris vragen gesteld over de doorhaling van de hypothecaire inschrijving. Klaagster wilde ook een afschrift van de royementsakte ontvangen. Bij e-mailbericht van 28 maart 2022 te 14.26 uur heeft mevrouw [D] desgewenst aan klagster medegedeeld: *'Met toestemming van de eigenaar, de heer [A], bericht ik u hierbij als volgt: diegene de volmacht moest ondertekenen had al een geruime de volmacht tot algehele doorhaling ondertekend. In afwijking van de gebruikelijke werkwijze is **vandaag** de volmacht tot algehele doorhaling verwerkt in een notariële royementsakte. Een afschrift van laatstgenoemde royementsakte wordt **vandaag digitaal** ter inschrijving aan het kadaster aangeboden.'*

2.11. Mevrouw [D] heeft op 30 maart 2022 per e-mail de deurwaarder, die het beslag op verzoek van klagster had gelegd, verzocht het beslag door te halen. Klaagster heeft geen vrijwillige medewerking aan doorhaling van het beslag verleend.

3. De klacht

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld. Zij voert daartoe aan dat de notaris valsheid in geschrifte heeft gepleegd alsmede hypotheekfraude. Daarnaast heeft de notaris volgens klagster meegeholpen bij het ontduiken van belastingen en het misleiden van de kortgedingrechter, haarzelf en haar echtgenoot. De klacht bestaat, kort gezegd, uit de volgende klachtonderdelen:

1. de notaris heeft een hypotheekakte verleden voor een niet-bestaande schuld;
2. omdat de door de notaris opgestelde hypotheekakte vals is, is ook de royementsverklaring vals.

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Klachtonderdeel 1

4.2. Klaagster verwijt de notaris dat hij op 4 mei 2015 een hypotheekakte heeft verleden voor een niet-bestaande schuld. Zij voert daartoe aan dat in de akte van levering van de percelen aan de [adres] en de [adres] te [plaatsnaam] vermeld staat dat de koopprijs van € 100.000,00 geheel is voldaan door koper. Desondanks stelt de notaris een akte van geldlening met hypotheek op tussen koper ([A] c.s.) en verkoper

(mevrouw [C]) voor een bedrag van € 65.000,00 met als onderpand het perceel gelegen aan de [adres] te [plaatsnaam], kadastraal bekend [kadastrale aanduiding]. Volgens klaagster was daartoe geen aanleiding omdat de koopprijs blijkens de akte van levering volledig was voldaan door koper. Klaagster concludeert hieruit dat de notaris valsheid in geschrifte heeft gepleegd en hypotheekfraude. Ook heeft de notaris volgens klaagster meegeholpen aan het ontduiken van belasting. Klaagster vermoedt dat voor de bewuste constructie is gekozen omdat mevrouw [C] dan geen (vermogens)belasting hoeft te betalen over het bedrag van € 65.000,00.

Belang van klaagster

4.3. De kamer stelt 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).

4.4. Klachtonderdeel 1 gaat over de handelwijze van de notaris in verband met de akte van geldlening en hypotheek en het feit dat in de akte van levering was vermeld dat de koopprijs volledig was voldaan en daarvoor kwijting werd verleend. Hoewel klaagster geen partij was bij de transactie tussen [A] c.s. en mevrouw [C] en er ook overigens niet bij was betrokken, heeft zij als toekomstig beslaglegger wel een redelijk belang bij de juistheid daarvan. In zoverre is klachtonderdeel 1 en in het verlengde daarvan ook klachtonderdeel 2 ontvankelijk.

Verweer notaris

4.5. De notaris verweert zich door aan te voeren dat bij het Kadaster een uittreksel van de akte van levering is ingeschreven. De wijze waarop de koopsom is voldaan hoeft daarin niet opgenomen te worden. Dit heeft deels plaatsgevonden door middel van een aan koper verstrekte geldlening door verkoper. Tot zekerheid voor de terugbetaling daarvan heeft de koper bij separate akte hypotheek verleend aan de verkoper. Van een niet-bestaande schuld is dan ook geen sprake. De in de akte van levering vermelde 'kwitantie' ziet op het feit dat de koper heeft voldaan aan zijn betalingsverplichtingen. De wijze waarop dat gebeurd is, hoeft niet openbaar gemaakt te worden. Alle verwijten zijn onterecht volgens de notaris.

Oordeel

4.6. De kamer overweegt het volgende. In artikel 46 Wna is bepaald dat de notaris verplicht is bij de vermelding ingevolge artikel 3:89 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de titel van overdracht in de akte van levering steeds de geldelijke tegenprestatie te vermelden. Wordt met het oog op de inschrijving in het register van het Kadaster een uittreksel afgegeven dan dient die vermelding ook daarin te worden opgenomen. Aan dit vereiste is in het bewuste uittreksel van de akte van levering, dat door de notaris in de openbare registers is geschreven, voldaan. Vermeld is hierin immers wat de koopprijs was. De wijze waarop de totale koopprijs door koper is voldaan en de

eventuele afspraken tussen koper en verkoper die daaraan ten grondslag liggen hoeven niet in het betreffende uittreksel vermeld te worden. De conclusie dat uit het bewuste uittreksel volgt dat de koopsom geheel is voldaan en dat [A] c.s. ter financiering van de aankoop van de percelen niet daadwerkelijk een hypothecaire geldleningsovereenkomst met mevrouw [C] kan hebben gesloten, kan en mag op basis van de voorhanden gegevens dan ook niet getrokken worden. De kamer komt daarom tot de slotsom dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Dit klachtonderdeel zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2

4.7. Klaagster voert aan dat de royementsakte waarbij de hypothecaire inschrijving ten behoeve van mevrouw [C] is doorgehaald vals is, omdat die gebaseerd is op de in 2015 valselijk door de notaris opgestelde hypotheekakte en de niet bestaande hypothecaire schuld. Volgens klaagster heeft de notaris de belastingdienst, de kortgedingrechter en haar en haar echtgenoot misleid.

Verweer notaris

4.8. De notaris betwist dat de aktes vals zijn. De door mevrouw [C] getekende royementsvolmacht ter zake de hypotheekakte was al enige tijd in zijn bezit. Er moest enkel nog een royementsakte worden opgesteld en ingeschreven bij het Kadaster. Het is gebruikelijk om meerdere royementsverzoeken te clusteren zodat niet voor ieder royement een aparte akte hoeft te worden opgesteld en ingeschreven bij het Kadaster.

Oordeel

4.9. Gelet op hetgeen onder 4.6. is overwogen is op geen enkele wijze gebleken dat de hypotheekakte vals was en dat de schuld van [A] c.s. aan mevrouw [C] niet bestond. Mevrouw [C] heeft een royementsverklaring getekend. De notaris heeft deze verklaring vervolgens gebruikt om de hypothecaire inschrijving ten behoeve van mevrouw [C] door te halen. Een afschrift van de daartoe opgemaakte royementsakte is ingeschreven bij het Kadaster. Omdat de hypotheekakte niet valselijk is opgemaakt, is ook de daarop volgende royementsakte niet valselijk opgemaakt. Van valsheid is geschrift, hypotheekfraude, ontduiken van belastingen en/of enige misleiding van de belastingdienst, de kortgedingrechter of klaagster en haar echtgenoot door de notaris is dan ook op geen enkele wijze gebleken. Dit betekent dat ook dit klachtonderdeel ongegrond wordt verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. P. Heeringa, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 12 december 2022 door mr. J.D. Streefkerk, 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 de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.