

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 739707 / NT 23-34

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 739707 / NT 23-34 van:

1. [naam klager],

en

2. [naam klager],

wonende te [plaats],

gemachtigde: mr. P.F.P. Nabben, advocaat te Haarlem,

tegen:

mr. [naam kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [plaats],

gemachtigde: mr. P.H. Kramer, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klagers en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het klaagschrift met bijlagen van 19 september 2023;
- het verweerschrift met bijlagen van 23 november 2023;
- de op 16 februari 2024 door de kandidaat-notaris overgelegde producties.

1.2. De kamer heeft de zaak mondeling behandeld op de openbare zitting van 29 februari 2024. Partijen waren aanwezig, bijgestaan door hun gemachtigden.

Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. In het voorjaar van 2021 heeft de heer [naam] sr. (hierna: D. sr.) aan klager sub 1 verzocht om hem een bedrag van € 300.000 te lenen, nodig om een bouwproject in [plaats] te ontwikkelen. Op 7 juni 2021 vond een bespreking plaats bij klagers thuis over de leningsovereenkomst. Bij die bespreking was ook de zoon van D. sr. (hierna: D. jr.) aanwezig. Op 10 juni 2021 heeft D. sr. aan klagers verzocht om hun gegevens aan de notaris door te geven.

2.2. Bij e-mail van 10 juni 2021 met als onderwerp “Lening aan Dhr. [D. sr.]” heeft klager sub 1 aan de kandidaat-notaris bericht:

“Met Dhr. [D. sr.] is afgesproken:

- *bedrag lening 300.000,-*
- *rentepercentage 7%, maandelijks te voldoen*
- *looptijd 1 jaar met optie tot verlenging per 6 maanden*
- *zekerheidsstelling – door u in te vullen*
- *geldverstrekkers: [namen klagers]”*

2.3. Bij e-mail van 17 juni 2021 heeft de kandidaat-notaris aan klagers bericht:

“In de bijlage zend ik u het concept van de akte van geldlening met daarin de voorwaarden van de geldlening.

- *het betreft een geldlening in hoofdsom groot € 300.000,00*
- *de gelden worden door u beiden ter leen verstrekt aan [PVHN BV]*
- *de looptijd van de lening is één jaar met een optie tot verlenging van zes maanden;*
- *de rente bedraagt 7% op jaarbasis;*
- *de heer [D. sr.] staat borg in privé;*
- *als zekerheid wordt voorts een zogenaamde positieve/negatieve-verklaring opgenomen.”*

2.4. Bij akte van 22 juni 2021 is ten overstaan van de kandidaat-notaris de geldleningsovereenkomst (hierna: de akte) schriftelijk vastgelegd. [PVHN] B.V. (met als enig bestuurder D. sr., hierna: PVNH) is in de akte als schuldenaar vermeld, klagers (tezamen) als schuldeiser.

2.5. In artikel 6 van de akte is vermeld dat de hoofdsom meteen opeisbaar is indien de schuldenaar in strijd handelt met de overeenkomst of wanneer de schuldenaar wordt ontbonden of ophoudt te bestaan. In artikel 13 verbindt D. sr. zich ten behoeve van de schuldeiser als borg voor de terugbetaling van de geldlening.

2.6. In artikel 10 van de akte (met als kop “Zekerheid – Positieve en negatieve hypotheekverklaring”) is opgenomen dat de schuldenaar op verzoek van de schuldeiser een hypotheek verstrekt op de in dat artikel genoemde, aan de schuldenaar toebehorende, onroerende goederen (hierna: de onroerende goederen) en dat hij deze niet zonder schriftelijke toestemming van de schuldeiser zal verkopen, ruilen of op andere wijze vervreemden, verhuren of op enige andere wijze in gebruik geven, met hypotheek of andere beperkte rechten zal bezwaren, anders dan bij partijen bij de overeenkomst bekend.

2.7. Op 8 juli 2021 heeft PVNH zonder toestemming of medeweten van klagers de onroerende goederen verkocht aan een onderneming van D. jr., destijds Apex Beverwijk B.V. geheten (hierna: de onderneming van D. jr.), en geleverd op 15 juli 2021, ten overstaan van de kandidaat-notaris.

2.8. Met ingang van 21 juli 2021 is PVNH door een turboliquidatie ontbonden.

2.9. Op 1 november 2021 hebben klagers de gehele geldlening met PVNH opgeëist. Daarop is niets afgelost.

2.10. Bij brieven van 15 februari 2022 en 24 februari 2022 hebben klagers de kandidaat-notaris aansprakelijk gesteld. Daarop heeft de kandidaat-notaris niet gereageerd.

2.11. In mei 2022 hebben klagers gerappelleerd. Op 13 juni 2022 is telefonisch overleg geweest tussen een kantoorgenoot van de kandidaat-notaris, notaris mr. [N], en de advocaat van klagers. Op 13 juli 2022 heeft opnieuw een (kort) telefonisch overleg plaatsgevonden tussen mr. [N] en de advocaat van klagers.

2.12. Bij vonnis van 21 december 2022 heeft de rechtbank Noord-Holland - kort samengevat - de door klagers gevorderde verklaring voor recht dat PVNH niet is opgehouden te bestaan toegewezen en D. sr. en PVNH hoofdelijk veroordeeld tot betaling van € 308.750, vermeerderd met de wettelijke rente. De rechtbank heeft de door klagers ingestelde vorderingen tegen D. jr. en diens onderneming afgewezen, omdat klagers *“bij het verstrekken van de lening genoeg hebben genomen met een in feite waardeloze zekerheid.”* Tegen dit vonnis is hoger beroep ingesteld.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de kandidaat-notaris dat hij niet de in artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) bedoelde grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft betracht ten aanzien van de kenbare belangen van klagers om een solide zekerheid te verkrijgen voor terugbetaling van het door hen aan PVNH geleende bedrag van € 300.000. De kandidaat-notaris heeft klagers niet geïnformeerd over de aard en de juridische betekenis van de in de akte omschreven zekerheden, terwijl hij daartoe wel aanleiding had: de gestelde zekerheden waren van verbintenisrechtelijke aard; de onroerende goederen waren ‘tot de nok toe’ hypothecair bezwaard; klagers waren juridische leken en het uitgeleende bedrag was bestemd voor hun pensioen.

3.2. De kandidaat-notaris had zijn ministerie niet mogen verlenen aan de akte van koop en levering tussen PVNH en de onderneming van D. jr., omdat hij op de hoogte was van het beding dat de onroerende goederen niet overgedragen mochten worden aan een derde zonder toestemming van klagers en deze toestemming ontbrak. Aldus pleegde PVNH wanprestatie jegens klagers. Daarbij had de kandidaat-notaris ook het vermoeden moeten hebben dat misbruik werd gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht, althans had hij daarnaar beter onderzoek moeten doen.

4. Het verweer

4.1. De kandidaat-notaris heeft zich als volgt verweerd. De tekst van de hypotheekverklaring laat geen onduidelijkheid bestaan over de reikwijdte daarvan.

Klagers hadden redelijkerwijs niet kunnen aannemen dat een hypotheekverklaring gelijk is aan een hypotheekrecht. De kandidaat-notaris had geen reden om aan te nemen dat klagers de hypotheekverklaring niet begrepen. Als klagers het niet hadden begrepen, dan had het op hun weg gelegen om zich tot de kandidaat-notaris te wenden, ofwel om juridisch advies in te winnen. De kandidaat-notaris betwist dat klagers particulieren zouden zijn *‘zonder relevante kennis van financiering, notariële aktes en/of zekerheden’*.

Volgens de kandidaat-notaris blijkt uit de verklaring van klagers van 9 december 2021 (productie 2 klaagschrift) dat zij wel op de hoogte waren van het feit dat de onroerende goederen al grotendeels waren verhypothekend. Bovendien wisten zij ook dat D. sr. 44 appartementen op het perceel zou gaan ontwikkelen. Uit de onderzoeken die de kandidaat-notaris heeft gedaan naar de herkomst van de gelden van klagers en de achtergrond van D. sr. kwamen geen onregelmatigheden naar voren. De kandidaat-notaris heeft de akte uitgebreid met klagers doorgenomen. Hij betwist dat klagers al na tien minuten buiten stonden.

4.2. Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel merkt de kandidaat-notaris op dat het hem niet vrij stond om zijn dienst aan PVNH te weigeren. Bovendien konden klagers zich ook nog beroepen op de borgstelling door D. sr. Er was een precaire situatie ontstaan door de aangezegde executoriale verkoop van de onroerende goederen, wat zou hebben geleid tot een lagere verkoopopbrengst en dus ook tot schade. Een spoedige verkoop was daarom van belang. De onroerende goederen zijn tegen de taxatiewaarde verkocht. Ten aanzien van de onroerende goederen kwam aan klagers geen sterker recht toe dan het aan de onderneming van D. jr. toekomstige recht op levering.

5. De beoordeling

5.1. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wet op het notarisambt (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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna.

5.2. De kamer zal beide klachtonderdelen gegrond verklaren.

5.3. Met klagers is de kamer van oordeel dat de kandidaat-notaris steeds lijkt te zijn uitgegaan van veronderstellingen, zonder die te verifiëren bij klagers. Ter zitting hebben klagers verklaard dat zij, anders dan de kandidaat-notaris heeft aangevoerd, geen particulieren zijn *‘metrelevante kennis van financiering, notariële aktes en/of zekerheden’*. Klagers hebben toegelicht nog nooit geld geleend te hebben en met een leven lang hard werken een stoeterij hebben opgebouwd met nogal wat grond. Door het opschuiven van de bebouwde kom naar de randen van de stad, de grote vraag naar woningen en gestegen grondprijzen konden zij een deel van hun bedrijfsgrond goed verkopen. Klagers hebben geen enkele relevante kennis van geldleningsovereenkomsten of financiële zekerheden, laat staan dat zij weten wat een “pos/neg-verklaring” is.

5.4. Het bedrag dat klagers uitleenden vormde een groot deel van hun voor pensioen bestemde vermogen. Klagers dachten er goed aan te doen om de geldleningsovereenkomst bij een notaris te laten vastleggen, juist om daarmee zekerheid te verkrijgen. Zij hadden verwacht dat die zekerheid door de kandidaat-notaris zou worden 'ingevuld', zo schreven zij hem in de e-mail van 10 juni 2021.

5.5. De kandidaat-notaris heeft echter over de 'invulling van de zekerheid' niet met klagers gesproken. D.sr. heeft hem meegedeeld wat die 'zekerheid' moest worden. D.sr. heeft hem ook geïnformeerd over de achtergrond van klagers. Uit zijn informatie heeft de kandidaat-notaris afgeleid dat sprake was van gelijkwaardige partijen. Ervan uitgaande dat partijen gelijkwaardig waren, zag de kandidaat-notaris geen aanleiding om klagers over zekerheid zoals deze was ingevuld uitleg te geven. Dat er twee dekkende hypotheek op de onroerende goederen zaten is niet ter sprake gekomen bij het passeren van de akte, zo heeft de kandidaat-notaris ter zitting verklaard.

5.6. De kamer concludeert dan ook dat van een gedegen onderzoek naar de achtergrond van klagers en/of naar de voorbelasting van de onroerende goederen geen sprake is geweest. Ook heeft de kandidaat-notaris klagers, waarvan hij - eenvoudig - had kunnen vaststellen dat zij niet wisten wat een "pos/neg-verklaring" inhield, niet "belehrt" over de gevolgen van de akte. De kandidaat-notaris heeft de belangen van klagers veronachtzaamd door bij de redactie van de geldleningsovereenkomst zijn oren volledig te laten hangen naar de wensen van D.sr.

5.7. Ook bij de koop en levering van de onroerende goederen door PVHN aan de onderneming van D.jr. heeft de kandidaat-notaris volledig gevaren op hetgeen D.sr. hem heeft opgedragen. Dat er druk op stond om reden van een aangezegde executoriale verkoop heeft de kandidaat-notaris niet onderbouwd. Op de zitting heeft de kandidaat-notaris verklaard dat van een formele aanzegging door een deurwaarder geen sprake was. Volgens hem zou er een brief zijn geweest van een andere notaris die had verzocht de executie op te starten, maar de kandidaat-notaris wist niet meer welke notaris dat was.

5.8. De akte is op 22 juni 2021 gepasseerd. Veertien dagen later al, op 8 juli 2021, heeft de doorverkoop van de onroerende goederen plaatsgevonden. Daarbij was de kandidaat-notaris ook betrokken. Hij heeft aan de koop en de levering zijn medewerking verleend, terwijl in de akte was opgenomen dat de onroerende goederen niet zonder klagers toestemming vervreemd mochten worden. Ook het feit dat de onroerende goederen feitelijk werden overgedragen van vader op zoon had bij de kandidaat-notaris de alarmbellen moeten laten afgaan. De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris op grond van artikel 21 lid 2 Wna zijn diensten had behoren te weigeren.

Maatregel

5.9. Op de gegrondverklaring van een klacht volgt in beginsel een tuchtrechtelijke maatregel. De kamer overweegt als volgt.

5.10. Naar het oordeel van de kamer is de kandidaat-notaris ernstig tekortgeschoten. Een (kandidaat-)notaris dient onpartijdig en onafhankelijk te zijn en de belangen van alle bij een akte betrokken personen in acht te nemen. De

kandidaat-notaris heeft klagers niet gewezen op het feit dat zij met het ondertekenen van de akte genoeg namen met, zoals de voorzieningenrechter in het opheffingskortgeding had overwogen “*zekerheid die de stevigheid bleek te hebben van een fopspeen*”. Bovendien heeft hij vervolgens meegewerkt aan de verkoop en levering van de onroerende goederen zonder klagers daarbij te betrekken, hetgeen in strijd was met de geldleningsovereenkomst. De kamer zal de kandidaat-notaris dan ook de maatregel van ontzegging van de bevoegdheid tot waarnemen voor de duur van zes weken opleggen.

Griffierecht

5.11. Omdat de kamer de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris het door klagers betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klagers te vergoeden, binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing. Klagers dienen daarvoor tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

Kostenveroordeling

5.12. Nu de kamer de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond verklaart en de kandidaat-notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de kandidaat-notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2019, nr. 35649), veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50 kosten van klagers (forfaitair vastgesteld);
- b. € 1.000 kosten van klagers in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand (2 punten, voor opstellen klaagschrift en bijwonen zitting).

De kamer bepaalt dat dit bedrag binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers moet worden betaald. Klagers dienen daarvoor tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

5.13. Verder ziet de kamer aanleiding om de kandidaat-notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000 (wegingsfactor 1). De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De kandidaat-notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de kandidaat-notaris de maatregel van ontzegging van de waarnemingsbevoegdheid van zes weken op;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klagers van € 50 griffierecht en € 1.050 aan andere kosten, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.11. en 5.12. bepaald;

- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling van € 2.000 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.13. bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.V. Ulrici, voorzitter, M.L.S. Kalff, W.A. Groen, K.Th.J. van Duin en A.J.H.M. Janssen, leden, en uitgesproken in het openbaar op 11 april 2024, in aanwezigheid van de secretaris.

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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).