

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 24-01

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 17 april 2024 inzake de klacht onder nummer 24-01 van:

Bureau Financieel Toezicht [BFT],

gemachtigde: mr. R. Wisse,

hierna: klager,

tegen:

mr. [notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

hierna: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 27 december 2023.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 maart 2024. Daarbij waren aanwezig namens klager mrs. R. Wisse, S. Bong en H.A. de Vries, en de notaris, bijgestaan door kantoorgenoot mr. [C]. Van het verhandelde zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. Klager heeft een pleitnotitie overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 17 maart 2022 heeft de notaris een royementsakte gepasseerd, waarbij het hypotheekrecht, ingeschreven in Register Hypotheken 3, ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers (hierna: Kadaster) op [datum] in [deel en nummer] geheel is doorgehaald. In plaats van een algehele doorhaling had het een gedeeltelijke doorhaling moeten zijn ten behoeve van twee registergoederen.

2.2 Door de algehele doorhaling zijn ten onrechte alle hypotheekrechten van Vestia met betrekking tot de ondergezette registergoederen (circa 8500 percelen met een gekoppelde waarde van ongeveer 8 miljard euro) doorgehaald.

2.3 Op 5 april 2022 heeft de notaris een proces-verbaal akte van verbetering gepasseerd.

2.4 Op 6 april heeft de notaris opnieuw een proces-verbaal akte van verbetering gepasseerd, omdat er een schrijffout was opgenomen in de akte van 5 april 2022. Abusievelijk was als perceelnummer A1 opgenomen in plaats van A1.

2.5 Op 19 april 2022 heeft het Kadaster contact opgenomen met de notaris, omdat juridisch de verkeerde wijze van verbeteren was toegepast (geen kennelijke misslag) en zij de akte niet konden verwerken in de openbare registers.

2.6 Op 20 april 2022 heeft de notaris een akte van rectificatie gepasseerd, waarbij de algehele doorhaling werd vervangen door een gedeeltelijke doorhaling en de juiste hypotheekhouder werd opgenomen (Stichting Vestia in plaats van WOM Den Haag Zuidwest B.V.).

2.7 Op 21 april 2022 heeft de notaris nogmaals een akte van rectificatie gepasseerd, omdat in de akte van 20 april 2022 werd verwezen naar een onjuist deel en nummer van de royementsakte (Hyp3 in deel 83115 nummer 43 in plaats van Hyp3 in deel 82965 nummer 40).

2.8 Op grond van artikel 110, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) heeft klager op 12 mei 2022 een onderzoek ingesteld bij de notaris.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris het volgende:

Geen (correcte) interne procedure ten aanzien van royementen

Op grond van artikel 14 Verordening Beroeps- en gedragsregels 2011 (Vbg 2011) dient een notaris er zorg voor te dragen dat de inrichting en organisatie van het kantoor voldoet aan de eisen van een goede praktijkuitoefening en dat de kwaliteit van de door de notaris en zijn medewerkers verrichte diensten optimaal is.

De royementsakte was opgemaakt door een niet juridisch gekwalificeerd persoon (de boekhoudster) zonder enige controle door de notaris van de onderliggende stukken of registers. Uit het dossier blijkt niet of er opdracht tot doorhaling was verleend.

Indien de notaris controles had uitgevoerd had zij direct kunnen constateren dat de verleende volmacht verstrekt was voor een gedeeltelijke doorhaling en niet voor een algehele doorhaling. Bij interne controle was verder gebleken dat in de volmacht een verkeerde volmachtgever was opgenomen en de volmacht twee jaar eerder (in 2020) was verleend. Verder zijn in het dossier geen (kadastrale) recherches aangetroffen. Indien er wel was gerechercheerd had de notaris geconstateerd dat de twee hypotheekrechten in 2020 al doorgehaald waren. De notaris heeft de akte blind getekend, terwijl zij op zijn minst nader onderzoek had moeten verrichten.

Bij de aanbieding van de getekende royementsakte heeft het Kadaster bij het notariskantoor nagevraagd of de algehele doorhaling de bedoeling was. Indien er meer dan vijftig hypotheekrechten worden doorgehaald in één akte is dit een

standaardprocedure bij het Kadaster. Op 18 maart 2022 heeft het notariskantoor (de boekhoudster) de algehele doorhaling bevestigd.

Het Kadaster is na ontdekking van de fout dagenlang bezig geweest met het weer opnemen in de registers van de doorgehaalde hypotheekrechten. Omdat de rechtszekerheid in het geding was, heeft het Kadaster een mededeling geplaatst op hun website.

De notaris heeft niet voldaan aan haar zwaarwegende zorgplicht ter zake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen welke zijn beoogd met de in de notariële akte opgenomen rechtshandeling.

Onvoldoende verantwoordelijkheid genomen bij herstel van de fout

De notaris heeft uiteindelijk vier correcties nodig gehad om de fout in de royementsakte van 17 maart 2022 te herstellen.

Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de notaris over de wijze van verbeteren geen overleg heeft gehad met haar collega notaris en dat zij geen naslagwerk heeft geraadpleegd of informatie heeft ingewonnen bij derden, zoals de KNB of het Kadaster. Van een notaris mag worden verwacht dat zij weet hoe zij een fout in een akte moet herstellen, danwel dat zij op zijn minst nauwkeurig uitzoekt welke correcties er dienen plaats te vinden.

Klager verwijt de notaris dat zij geen verantwoordelijkheid heeft genomen bij de verbetering van de fout in de royementsakte. Zij heeft weer geen recherches gedaan en zij heeft onvoldoende de regie en zeggenschap getoond. Ook heeft zij de boekhoudster het contact laten onderhouden met het Kadaster.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft op enkele feitelijke punten verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 De notaris heeft het eerste klachtonderdeel niet weersproken. De Kamer komt tot het oordeel dat de procedure ten aanzien van royementen niet afdoende was of niet afdoende functioneerde. De notaris heeft onzorgvuldig gehandeld door geen recherches te doen en de door de boekhoudster, een niet-juridisch geschoold medewerkster, opgestelde royementsakte niet te controleren voordat zij deze passeerde. Had zij de controles wel verricht, dan had de notaris kunnen constateren dat de betreffende royementsvolmacht, bedoeld in artikel 1 van het Reglement royementen, al twee jaar oud was en was uit de recherche gebleken dat de twee

hypotheekrechten destijds al waren geroyeerd. Daarnaast had zij kunnen constateren dat een gehele doorhaling niet aan de orde was en dat de concept-akte op dit punt dus onjuist was.

5.3 De notaris heeft dan ook de zorgvuldigheidsnorm van artikel 17 Wna geschonden. Verder blijkt het kantoor niet zo ingericht dat vanzelfsprekende stappen richting royement, zoals kadastrale recherches, vanzelf worden gedaan. Aan de eisen van een goede praktijkuitoefening als bedoeld in artikel 14 Vbg 2011 voldoet de kantoororganisatie dan ook niet. Het klachtonderdeel is gegrond.

5.4 Het verweer dat zij wel degelijk telefonisch overleg heeft gehad (met Kadaster, Vestia, de KNB, Netwerk Notarissen en de kantoormedewerker) ziet op het tweede klachtonderdeel. Dat klachtonderdeel wordt voor het overige niet weersproken. Nog daargelaten de inhoud van het gestelde telefonisch overleg blijkt de gebrekkige wijze van herstellen van de fout reeds uit het aantal correcties dat nodig is geweest om de fout op de juiste wijze, met een foutloze akte van rectificatie, te herstellen. Van adequaat handelen is geen sprake geweest. Daarnaast heeft de notaris op cruciale momenten het herstel overgelaten aan de boekhoudster, bij wie nota bene de fout was ontstaan. Het is de Kamer duidelijk dat de notaris het probleem zoveel mogelijk zelf heeft willen oplossen, terwijl het inroepen van (in elk geval collegiale) hulp aan de orde was.

5.5 Door deze wijze van herstel heeft de notaris andermaal de zorgvuldigheidsnorm geschonden. Ook heeft zij niet de volledige regie, zeggenschap en het toezicht behouden op/over wat de boekhoudster deed. Dat werd op grond van artikel 3 Vbg 2011 wel van haar verwacht. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

6. Maatregel

6.1 De opeenstapeling van onzorgvuldige handelingen rechtvaardigt de oplegging van een maatregel. Van een notaris mag adequaat en nauwgezet handelen worden verwacht. Van het tegendeel is in dit geval sprake geweest. Zij is tekortgeschoten in de naleving van een kernwaarde van het notariaat, te weten zorgvuldigheid, terwijl ook concreet omschreven verplichtingen uit de Vbg 2011 niet zijn nageleefd.

6.2 De notaris heeft met haar handelen het aanzien van het notarisambt geschaad. Het gedeeltelijk of algeheel doorhalen van een hypotheekrecht is een schoolvoorbeeld van zaken waar een notaris alert dient te zijn. Royementen vormen een sluitstuk in de onroerendgoedpraktijk, maar verdienen, ook gelet op de mogelijk verstreckende gevolgen, de noodzakelijke aandacht. In dit geval zijn de royementen echter het ondergeschoven kindje geweest.

6.3 Het verweer van de notaris dat er sprake was van een hoge werkdruk op het kantoor en dat zij, na publicatie van deze kwestie op de website van het Kadaster, werd benaderd door een agressief opererende journalist doet niet af aan de ernst van haar nalaten. Wel houdt de Kamer er rekening mee dat zij in het krantenartikel dat over deze kwestie verscheen, negatieve publiciteit, met naam en toenaam is genoemd.

6.4 Hoewel uit de omstandigheden dat de notaris geen inhoudelijk verweer heeft gevoerd en heeft gesteld de gang van zaken te betreuren enige schuldbewustheid

blijkt, heeft de notaris overigens weinig inzicht getoond in de laakbaarheid van haar handelen. Zo heeft zij in het verweerschrift de aanpassing van de interne procedures slechts in een aantal korte algemene noties omschreven en daarbij niets vermeld over hoe het daadwerkelijk naleven van deze aangepaste procedures in de praktijk wordt geborgd.

6.5 De Kamer acht derhalve de maatregel van schorsing voor de duur van twee weken passend en geboden.

6.6 De Kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder b, Wna en de Richtlijn kostenveroordeling Kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,00. De Kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de Kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) te Utrecht.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht op beide onderdelen gegrond;
- legt de notaris de maatregel van schorsing op voor de duur van twee weken;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 2.000,-.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, S.L.M. Staals, G.A.M. van Lith, S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot en J.W.A.P. Michels, leden, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 17 april 2024.

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.