

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 5/2007

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 4 april 2007 ingekomen klacht van

[naam],
wonende te [plaatsnaam],
verder te noemen klager,

tegen

notaris mr. [naam],
gevestigd te [plaatsnaam],
verder te noemen de notaris.

Het verloop van de zaak.

Na het tussen partijen gevoerde schriftelijke debat, dat blijkt uit hun brieven van 18 april 2007, met producties, 10 mei 2007, met producties, en 12 juni 2007, eveneens met producties, heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden op 14 november 2007, waarbij zijn verschenen, klager, bijgestaan door mevr. Mr. [naam], advocate te [plaatsnaam], en de notaris.

De inhoud van de klacht.

Klager verwijt de notaris dat hij op 18 juni 2001 een met de tussen klager en zijn ex-echtgenote geldende huwelijkse voorwaarden afwijkende en een ten nadele van klager strekkende verklaring heeft opgesteld, zonder aan klager over de strekking en gevolgen van die verklaring vooraf te informeren.

De feiten.

Op grond van de klachtstukken en uit hetgeen ter gelegenheid van de mondelinge behandeling naar voren is gekomen, moet worden uitgegaan van de volgende tussen partijen vaststaande feiten.

- Klager is met zijn ex-echtgenote [naam] verwickeld in een boedelscheidingsprocedure. Het tussen hem en [naam] geldende huwelijksgoederenregime wordt beheerst

door de tussen hen bestaand hebbende huwelijkse voorwaarden, opgemaakt bij akte van de notaris van 2 juli 1997.

- In die akte is onder artikel 6 het volgende opgenomen:

1. *Indien op enigerlei moment het woonhuis [straatnaam] te [plaatsnaam] wordt verkocht, is de comparant ter ene zijde, zulks ter voldoening aan een dringende verplichting van moraal en fatsoen tot het verlenen van hulp en bijstand aan de comparante ter andere zijde, verplicht uit de koopsom uit te keren aan de comparante ter andere zijde, de helft van het verschil tussen de ontvangen koopsom, nadat deze is verminderd met het bedrag dat ter verkrijging van doorhaling van de op het voormeld woonhuis rustende hypotheek/hypotheken en/of beslagen voldaan dient te worden, en het door comparant ter ene zijde terzake van de aankoop van voormeld woonhuis betaalde bedrag zijnde achtentachtigduizend eenhonderd veertig gulden (f. 88.140,--) onder gehoudenheid voor de comparante ter andere zijde om,*

klacht [naam]/notaris [naam]

pagina 2

ingeval van aankoop van een andere woning binnen zes maanden na de juridische levering, deze helft aan te wenden ter betaling van de koopsom, hetzij ten titel van de (mede) aankoop door haar hetzij ten titel van geldlening aan de comparant ter ene zijde.

--- 2. Indien het huwelijk komt te eindigen door echtscheiding of indien scheiding ----- van tafel en bed wordt uitgesproken is de comparant ter ene zijde, zulks ter voldoening aan een dringende verplichting van moraal en fatsoen tot het verlenen van hulp en bijstand aan de comparante ter andere zijde, verplicht uit te keren aan de comparante ter andere zijde, de helft van het verschil tussen de waarde van het woonhuis, indien en voor zover dit eigendom is van de comparant ter ene zijde, nadat deze waarde is verminderd met een bedrag dat ter verkrijging van doorhaling van de op het voormeld woonhuis rustende hypotheek/hypotheken en/of beslagen voldaan dient te worden en het door comparant ter ene zijde terzake van de aankoop van dit woonhuis betaalde bedrag. (-----)

- Klager heeft op 3 augustus 2001 het hiervoor genoemde woonhuis aan de [straatnaam] verkocht voor een bedrag van f. 269.500,--. Uit de opbrengst is de hypotheekschuld afgelost alsook een overbruggingskrediet en de overwaarde is aangewend voor de aankoop van een nieuwe woning aan de [straatnaam] te [plaatsnaam].

- Bij brief van 11 juni 2001 ondertekend door klager en zijn ex-echtgenote is aan de notaris het volgende bericht.

“Naar aanleiding van ons telefoongesprek februari 2001 stuur ik u een wijziging die bij het contract van huwelijkse voorwaarden gevoegd kan worden. Sinds ons huwelijk in 1997 is er het één en ander veranderd wat betreft de eigen financiële middelen, mede door het verkoop van ons huis met een flinke winst.

<i>In 2001 hebben we ons huis verkocht voor</i>	<i>f. 305.000,-</i>
<i>In 1995 gekocht voor</i>	<i>f. 173.000,-</i>

<i>Vershil</i>	<i>f. 132.000,--</i>
----------------	----------------------

Doordat we getrouwd zijn op huwelijkse voorwaarden mogen we de winst van f. 132.000,- door z'n tweeën delen en heeft ieder op papier f. 66.000,-.

Voor [naam] geldt:

<i>Winst verkoop huis</i>	<i>f. 66.000,-</i>
---------------------------	--------------------

In 1995 aan spullen gekocht +/- f. 7.627,-
In 1995 in de hypotheek gestoken f. 87.403,-

Totaal [naam] f. 161.030,-

klacht [naam]/notaris [naam] pagina 3

Voor [naam] geldt

Winst verkoop huis f. 66.000,-
In 1995 aan spullen gekocht_/- f. 27.159,-
In 2001 van moeder gekregen f. 5.000,-

Totaal [naam] f. 98.159,-

Hiernaast wil ik vermelden dat [naam] zijn ouders jaarlijks het belastingvrije bedrag wat betreft schenkingsrecht kind geven ten behoeve van de hypotheek. Via de rabobank wordt dit geregeld.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd
verblijven wij

w.g. [naam] w.g. [naam] “

- De notaris heeft op basis van de hiervoor genoemde brief een verklaring opgesteld met de navolgende inhoud:

'De ondergetekende:

1. de heer [NAAM], geboren (-----)

2. mevrouw [naam] , geboren (-----)

----- met elkaar gehuwde echtgenoten, beiden wonende te [plaatsnaam], [straatnaam],

in aanmerking nemende:

----- Dat zij voornemens zijn gezamenlijk, ieder voor gelijke delen, de eigendom te verkrijgen van het pand met berging, erf en tuin aan de [straatnaam] te [plaatsnaam], kadastraal bekend (-----)

Verklaren alsnu te zijn overeengekomen als volgt:

ingeval van vervreemding of verdeling van gemeld registergoed zal uit de opbrengst of de waarde die zal gelden als basis van de verdeling, na aftrek van de schulden waarvoor hypotheek werd verleend op gemeld registergoed, ten goede komen aan de ondergetekende sub 1. genoemd een bedrag groot honderdeenenzestigduizend dertig gulden (f. 161.030,00), vermeerderd met hetgeen hij vanaf heden uit eigen middelen voldoet ter aflossing van gemelde schulden en aan de ondergetekende sub 2 een bedrag groot achtennegentigduizend eenhonderdnegenenvijftig gulden (f. 98.159, 00), vermeerderd met hetgeen zij vanaf heden uit eigen middelen voldoet ter aflossing van gemelde schulden.

Mocht blijken dat het te verdelen bedrag onvoldoende is om voormelde verrekening tot stand te brengen dan vindt deze verrekening plaats op basis van evenredigheid van de in voormelde alinea genoemde bedragen.

Aldus getekend in drievoud te Wouw op achttien juni tweeduizendeen. “

klacht [naam]/notaris [naam]

pagina 4

- Klager en zijn ex- echtgenote hebben deze verklaring op 18 juni 2001 ten kantore van de notaris voorafgaande aan de eigendomsoverdracht van de woning aan de [straatnaam] ondertekend.
- De echtgenote van klager beroept zich in de echtscheidingsprocedure, met name wat betreft de verdeling van de boedel, op de hiervoor aangehaalde verklaring.

4. Het standpunt van klager.

Klager voert aan dat zijn echtgenote hem een week voor het passeren van de akte van eigendomsoverdracht met betrekking tot de woning aan de [straatnaam] een brief heeft laten tekenen, die, zoals zij hem vertelde, erin voorzag dat de afspraken, vastgelegd in de huwelijkse voorwaarden werden toegespitst op de nieuwe woning.

Klager vervolgt dat zijn echtgenote altijd hun administratie deed en dat hij niet op de hoogte is van financiële zaken. Voorts voert klager aan dat alvorens hij de brief heeft ondertekend, zijn echtgenote hem heeft meegedeeld dat de brief naar de notaris ging en dat deze een en ander zou controleren.

Op de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht met betrekking tot de [straatnaam] liet de notaris hem tevens een "kattebelletje", de hiervoor genoemde verklaring, ondertekenen, zonder aan klager uitleg te verstrekken wat de strekking daarvan was en wat de consequenties voor hem konden zijn, aldus klager.

Naar hem achteraf in de echtscheidingsprocedure is gebleken, wordt hij door die verklaring in ernstige mate benadeeld.

In de brief van 11 juni 2001 wordt immers volgens klager uitgegaan van een overwaarde van de vorige woning aan de [straatnaam] van f. 132.000,--, in welk bedrag zij beiden voor de helft gerechtigd zouden zijn. Hoe zijn echtgenote aan dit bedrag komt, is volgens klager volstrekt onduidelijk gebleven. Daarnaast gaat zij uit van een aandeel van f. 27.159,-- ter zake van door haar bij het huwelijk ingebrachte goederen. Nog daargelaten dat de waarde van die goederen in 2001 beduidend minder was, is niet te begrijpen waarom überhaupt de waarde van die goederen in de berekening zijn opgenomen, omdat die goederen bij echtscheiding op grond van de huwelijkse voorwaarden reeds aan zijn echtgenote toekwamen, aldus klager.

Daarnaast zijn in de berekening volgens klager niet opgenomen door hem ontvangen grote schenkingen van zijn ouders, terwijl de notaris ermee bekend was dat deze schenkingen zijn gedaan.

Klager meent dan ook dat de notaris klakkeloos een ten nadele van klager strekkende regeling heeft overgenomen die door één van partijen aan hem is voorgelegd en deze zelfs heeft aangevuld door daarin op te nemen dat ingeval de hypotheek zodanig zou zijn verhoogd, zodat geen sprake meer was van een overwaarde, klager in het geheel geen rechten meer zou kunnen doen gelden. In de opvatting klager had de notaris deze regeling zonder meer moeten toetsen aan de realiteit en daarbij moeten nagaan of hij -klager- de implicaties daarvan doorzag en hij niettemin met de regeling instemde.

Klager voert nog aan dat de notaris niet bereid is geweest tussen hem en zijn ex-echtgenote in deze kwestie te bemiddelen.

5. Het standpunt van de notaris.

De notaris stelt op de eerste plaats aan de orde de vraag of klager in zijn klacht kan worden ontvangen, aangezien hij de klacht met overschrijding van de in artikel 99, lid 12 van de Wet op het notarisambt genoemde termijn heeft ingediend.

De notaris voert in dat kader aan dat het motief voor het opnemen van een termijn in genoemde bepaling is gelegen in de omstandigheid dat het na langere tijd vaak onmogelijk is om de feitelijke toedracht nog naar behoren vast te stellen, waardoor een notaris als verweerder in zijn verdediging wordt geschaad.

Inhoudelijk betoogt de notaris dat hem destijds werd toegezonden de brief van 11 juni 2001, waarin een financiële regeling was vastgelegd, waarvan hem niet geheel duidelijk was wat het concrete gevolg was. Wel werd door hem de brief gezien als een incidentele regeling die, ondanks het bestaan van de huwelijkse voorwaarden, te allen tijde mogelijk moet zijn zonder dat die huwelijkse voorwaarden dienen te worden aangepast, aldus de notaris.

De notaris betoogt verder dat hij om duidelijkheid te scheppen de door klager gewraakte verklaring heeft opgesteld, die zowel door klager en zijn echtgenote op 18 juni 2001, zijnde de dag waarop de leverings- en hypotheekakten met betrekking tot de woning aan de [straatnaam] werd verleden, is ondertekend.

Ofschoon hij zich vanwege het tijdsverloop niet meer kan herinneren wat precies de gang van zaken is geweest, kan het volgens de notaris niet anders zijn dan dat hij de inhoud van de verklaring met klager en zijn echtgenote heeft besproken.

Dit laatste wordt volgens de notaris ook bevestigd door de echtgenote van klager in haar brief van 8 januari 2007, waarvan hij een kopie heeft overgelegd.

Verder voert de notaris aan dat hij zich heeft beperkt tot het op schrift stellen van datgene wat in concreto door klager en echtgenote met de inhoud van de brief van 11 juni 2001 was bedoeld. De notaris meent dat hij dit ook kon doen, omdat de brief door hen beiden was ondertekend en de inhoud kon worden uitgelegd als een gerechtvaardigde rekenwijze om de echtgenote van klager uithoofde van een dringende verplichting van moraal en fatsoen tot het verlenen van hulp en bijstand een tegemoetkoming te verschaffen. Uit de inhoud van de akte van huwelijkse voorwaarden, met name artikel 6, blijkt ook reeds van een dergelijke verplichting en er was volgens de notaris in dat opzicht geen aanleiding te veronderstellen dat de relatie was gewijzigd.

Tenslotte voert de notaris aan dat hij geen reden heeft gezien voor een bemiddelende rol tussen klager en zijn ex-echtgenote. Het gesprek met klager en zijn advocaat dat op zijn kantoor heeft plaatsgevonden, stond volgens de notaris immers geheel in het teken van beschuldigingen aan zijn adres en klager was in geen enkel opzicht bereid die beschuldigingen terug te nemen. Bovendien lag de zaak bij de advocaten, zodat er reeds om die reden voor hem geen ruimte was om als bemiddelaar op te treden.

De beoordeling en de gronden daarvoor.

De kamer stelt met de notaris vast dat klager zijn klacht niet met in achtname van de in artikel 99, lid 12 van de Wet op het notarisambt genoemde termijn van 3 jaar heeft ingediend.

klacht [naam]/notaris [naam]

pagina 6

De verweten gedraging, cq. het verweten nalaten van de notaris, dateert van rond 18 juni 2001, zijnde het tijdstip waarop de door klager gewraakte verklaring door de notaris is opgesteld, dan wel door klager en zijn echtgenote ten overstaan van de notaris is ondertekend, terwijl klager zijn klacht eerst op 4 april 2007 heeft ingediend.

Naar heersende rechtsopvatting is voor de aanvang van de klachttermijn genoemd in de hiervoor genoemde bepaling doorslaggevend wanneer klager van het handelen of nalaten van de notaris kennis heeft genomen en niet wanneer hij tot de conclusie is gekomen dat dit handelen of nalaten onjuist is. Hetgeen klager daaromtrent bij de mondelinge heeft aangevoerd, namelijk dat hij eerst in de echtscheidingsprocedure bekend werd met de strekking en reikwijdte van de door hem gewraakte verklaring, kan hem derhalve niet baten. De Kamer verwijst daarvoor naar de beslissing van het gerechtshof te Amsterdam van 15 maart 2007 (LJN BA2016).

Bij die beslissing is in hoger beroep de uitspraak van de kamer van toezicht te 's-Gravenhage bevestigd, waarin die kamer ten aanzien van de in artikel 99, lid 12 Wna voorgeschreven klachttermijn heeft overwogen dat die (verval)termijn dient om degene die zich benadeeld acht een naar het oordeel van de wetgever redelijke maar beperkte termijn te geven, waarbinnen hij of zij gebruik kan maken van de daartoe geëigende rechtsgang.

Genoemde kamer heeft daarbij verwezen naar de wetsgeschiedenis van genoemde bepaling, waaruit blijkt dat de reden voor het wettelijk vaststellen van de vervaltermijn met name is gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan moet kunnen worden uitgegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen en dat de notaris ook niet in lengte van jaren moeten kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen.

Dit leidt ertoe dat klager niet in zijn klacht worden ontvangen.

De beslissing.

De kamer van toezicht

verklaart klager niet ontvankelijk in zijn klacht.

Deze beslissing is gegeven op 29 november 2007, door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, H. Quispel, Th.G.M. de Kort en Th.H.M. Fikkers, allen leden, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van het verzenden van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.