

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: N 06-104

DE KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN IN HET ARRONDISSEMENT MAASTRICHT

De kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen voormeld heeft de volgende beslissing gegeven inzake de klacht van:

A,
wonende te E,
hierna te noemen: klaagster,

tevens gemachtigde voor

B,
wonende te E,
en
C
wonende te E,

tegen:

X,
notaris te Y,
hierna te noemen: de notaris.

1. Het verloop van de procedure

Bij schrijven van 18 december 2006, met bijlagen, heeft klaagster, mede namens haar moeder, B en haar echtgenoot, C, een klacht ingediend tegen de notaris. Bij brief van 13 februari 2007, met bijlagen, heeft de notaris door tussenkomst van mr. K op de klacht gereageerd.

Op 14 juni 2007 heeft de kamer de klacht behandeld in aanwezigheid van klagers en de notaris, bijgestaan door mr. K die ter zitting een pleitnota overgelegd heeft. Ook klagers hebben ter zitting een pleitnota overgelegd. Beide pleitnota's worden als hier ingelast beschouwd.

Na afloop van de behandeling is partijen medegedeeld dat zij binnen vier weken de beslissing van de kamer tegemoet kunnen zien.

2. De vaststaande feiten

Op 29 januari 2003 is de woning aan de F te B, eigendom van mevrouw B, de moeder van klaagster, getaxeerd door een medewerker van de Belastingdienst en een tweede taxateur, de heer R ten behoeve van de verkoop en levering van die woning aan S, broer van klaagster.

Op 17 april 2003 heeft de notaris de concept- transportakte aan partijen toegezonden. Op 23 april 2003 heeft het transport plaatsgevonden waarbij klaagsters moeder haar woning verkocht en geleverd heeft aan klaagsters broer en diens echtgenote voor een bedrag van € ,= kosten koper.

Bij brief van 7 mei 2003 heeft de notaris aan klaagsters broer en diens echtgenote een leenovereenkomst met klaagster moeder ter ondertekening toegezonden, welke door beiden is ondertekend, waarna klaagsters moeder deze overeenkomst op 21 juli 2003 ondertekend heeft.

Op 19 augustus 2003 is de woning getaxeerd door beëdigd taxateur de heer V met als peildatum van taxatie de verkoopdatum. De taxatie vrij van huur en gebruik bedroeg € ,=

Op 30 september 2003 heeft klaagster zich schriftelijk tot de notaris gewend omdat de zaak binnen de familie escaleerde.

Op 28 augustus 2005 heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij klaagster en haar echtgenoot, klaagsters moeder en de notaris aanwezig waren.

Op 10 mei en 4 oktober 2006 is de notaris in het kader van een voorlopig getuigenverhoor als beëdigd getuige gehoord.

Op 5 oktober 2006 hebben klaagster en haar echtgenoot aangifte gedaan van meened door de notaris.

3. De inhoud van de klacht en de reactie van de notaris daarop

3.1 De klachten houden in dat de notaris zijn onderzoeksplicht verzaakt heeft bij de verkoop van de woning van klaagster moeder en niet de nodige onderzoeksplicht en zorgplicht jegens klaagster moeder heeft betracht; hij had zich ervan moeten vergewissen wat klaagsters moeder voor een persoon was; zo was zij bijvoorbeeld slechthorend. Verder verwijt klaagster de notaris dat hij niet onpartijdig is geweest door met klaagster broer en diens accountant samen te spannen en niet de belangen van beide partijen te behartigen. Nadat klaagsters moeder op 23 april 2003 haar woning aan klaagster broer en echtgenote verkocht had voor een bedrag van € ,= is bij haar twijfel gerezen omtrent de verkoopprijs en de taxatierapporten. Op 19 augustus 2003 heeft zij dan ook de woning laten taxeren door de heer Van der Velden, beëdigd taxateur, die de woning taxeerde op € ,=. De conclusie van klaagsters moeder was dus dat ze de woning voor meer dan € ,= te goedkoop verkocht had.

Ook had de notaris voorafgaand aan de transportdatum van 23 april 2003 geen enkel contact gehad met klaagsters moeder, noch met klaagster of haar echtgenote. Dit in tegenstelling tot de verklaring die de notaris heeft afgelegd tegenover de rechter-commissaris tijdens het getuigenverhoor van 4 oktober 2006. Daarmee heeft de notaris een meinedige verklaring afgelegd hetgeen hem door klagers wordt verweten.

Klaagster ontkent overigens dat het gesprek tussen haar, haar echtgenoot, haar broer en de notaris op 8 november 2002 heeft plaatsgevonden; dat was namelijk 18 november 2002.

3.2 De notaris heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd waartoe onder meer wordt verwezen naar zijn verweerschrift van 13 februari 2007.

Het was voor de notaris duidelijk dat klaagster moeder de bedoelde woning wilde verkopen aan klaagsters broer; dat was haar intentie. Op 8 november 2002 heeft daartoe een gesprek plaatsgevonden in aanwezigheid van klaagsters echtgenoot, klaagsters broer, de heer P. en de notaris. Tijdens dat gesprek is de minnelijke taxatie uitdrukkelijk besproken om problemen te voorkomen. Vervolgens is op 29 januari 2003 de woning van klaagsters moeder getaxeerd door een medewerker van de Belastingdienst en een tweede taxateur, de heer Q. Dat hierbij niets onoirbaars is gebeurd moge ook blijken uit het vonnis van de rechtbank Maastricht van [redacted] die onder meer oordeelde dat klaagsters moeder niet aannemelijk gemaakt heeft dat bij het verrichten van de minnelijke taxatie een evidente misstap gemaakt is en de vorderingen van klaagsters moeder ongegrond verklaard heeft.

De notaris heeft 17 april 2003 de concept-transportakte aan partijen gestuurd die daarmee een week bedenktijd hadden voorafgaand aan de datum van transport. Op 23 april 2003 heeft dan het daadwerkelijke transport van de woning plaatsgevonden ten kantore van de notaris, meer dan 5 maanden na het gesprek van 8 november 2002. Van geen van beide partijen is daarbij protest gekomen. De notaris valt niets te verwijten; van samenspanning tussen de notaris en klaagsters broer kan geen sprake zijn.

4. De beoordeling van de klacht

Klaagster verwijt de notaris dat hij zijn onderzoeksplicht verzaakt heeft bij de verkoop van de woning van klaagster moeder en niet de nodige onderzoeks-, informatie- en zorgplicht jegens klaagster moeder heeft betracht. Verder verwijt klaagster de notaris dat hij niet onpartijdig is geweest en een meinedige verklaring heeft afgelegd tegenover de rechter-commissaris tijdens het getuigenverhoor van 4 oktober 2006.

Allereerst dient de kamer zich te buigen over de ontvankelijkheid van de klachten. Artikel 99, lid 12 van de Wet op het notarisambt (Wna.) bepaalt immers dat een klacht slechts ingediend kan worden gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen. Gelet hierop dient de beoordeling van de klachten zich te beperken tot de periode van 18 december 2003 tot 18 december 2006. Gelet hierop zijn de klachten die betrekking hebben op de periode vóór 18 december 2003 niet ontvankelijk wegens overschrijding van de termijn. Derhalve blijft alleen de klacht met betrekking tot de meined ter beoordeling over.

Wat betreft het verwijt dat de notaris tegenover de rechter-commissaris tijdens het getuigenverhoor van 4 oktober 2006 meined gepleegd heeft oordeelt de kamer als volgt. De notaris heeft tijdens het toen gehouden getuigenverhoor verklaard dat hij vóór 23 april 2003 nog contact had gehad met klaagster en/of klager C. Klaagster ontkent dit ten stelligste en zij stelt zich op het standpunt dat de notaris daarmee meined gepleegd heeft. Klaagster heeft echter in haar klachtschrijven onder A. 7. het volgende vermeld: *“Notaris D heeft op 18 of 19 november 2002 mede richting mijn broer geadviseerd om de woning minnelijk te laten taxeren. Mijn echtgenoot is bij dit gesprek **aanwezig** geweest. Hij heeft het bovenstaande onder ede verklaard.”* Klaagsters eigen verklaringen zijn derhalve op dit punt tegenstrijdig. De kamer overweegt voorts dat het in het onder-

havige geval niet van belang is of dit contact heeft plaatsgevonden op 18 of 19 november 2002, zoals klaagster stelt, danwel op 8 november 2002 zoals de notaris stelt: het contact heeft in ieder geval plaatsgevonden voorafgaand aan de transportdatum. Overigens is ook in rechte niet vastgesteld dat de notaris daadwerkelijk meened zou hebben gepleegd. De kamer komt dan ook tot het oordeel dat de notaris in deze geen enkel verwijt treft zodat deze klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Maastricht:

- verklaart de klacht tegen de notaris over het afleggen van een meinedige verklaring door de notaris ongegrond.
- verklaart de klachten voor het overige niet ontvankelijk.

Aldus gegeven te Maastricht op 19 juli 2007 door mr. J.J.Ph. Bergmans, plaatsvervangend voorzitter,
mr. J.H.M. Verjans, plaatsvervangend kroonlid en mr. C.L.J.R. Douven, kroonlid,
mr. C.J. Leussink, notarislid, en mr. P.J.N.T. Zeestraten, plaatsvervangend notarislid,
en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. P.Chr.H.M. Geurts, secretaris.