

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 05/2007

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

Klachtnummer: 05/2007

Beslissing inzake de klacht van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,
advocaat:

tegen

[notaris],
notaris te [plaats].

Partijen worden in deze beslissing mede aangeduid als klager en de notaris.

1. **Het verloop van de procedure**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 21 maart 2007 met bijlagen;
- het verzoek om uitstel van de notaris van 18 april 2007;
- de reactie van de notaris van 20 juli 2007;
- de repliek van klager van 28 augustus 2007;
- de dupliek van de notaris van 8 oktober 2007;
- het proces-verbaal van de openbare vergadering van de Kamer van 27 november 2007.

2. **Vaststaande feiten**

De navolgende feiten worden als vaststaand aangenomen:

2.1 Klager is op 23 augustus 1988 gescheiden van [ex-vrouw].

2.2 Klager en [ex-vrouw] hebben de huwelijksgoederengemeenschap op 5 juni 1991 bij notariële akte gescheiden en gedeeld, en ter effectuering daarvan bepaald dat

alle onroerende zaken zullen worden toegescheiden aan [ex-vrouw], te weten de twee villa's en een bungalow, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te [plaats], onder de verplichting voor [ex-vrouw] om de hypotheekschuld aan de NMB van maximaal fl. 150.000,00 voor haar rekening te nemen.

2.3 In de akte van 5 juni 1991 is vermeld dat [ex-vrouw] de verplichting heeft om ingeval van verkoop en levering de opbrengst van de onroerende zaken, verminderd met een bedrag van fl. 250.000,00, alsmede verminderd met de op het onroerend goed berustende hypothecaire leningen welke alsdan zullen worden afgelost, bij helfte te delen met klager.

2.4 Op 28 november 2006 heeft [ex-vrouw] een deel van de voormelde onroerende zaken, te weten het perceel en woonhuis aan [plaats] en het perceel en woonhuis aan [plaats] verkocht en geleverd aan [projectontwikkelaar 1] voor een bedrag van EUR 400.000,00, die deze op dezelfde datum verkocht en geleverd heeft aan [projectontwikkelaar 2].

2.5 Het transport van de onroerende zaken aan [projectontwikkelaar 1] is verricht door de notaris.

2.6 In opdracht van klager heeft [makelaar] op 16 februari 2007 een taxatie uitgevoerd betreffende de onroerende zaken, kadastraal bekend [plaats]. In het taxatierapport van 20 februari 2007 is een onderhandse verkoopwaarde van EUR 1.250.000,00 vermeld.

3. De klacht, de gronden waarop deze berust en het verweer

3.1 De klacht valt uiteen in drie onderdelen.

Het eerste klachtonderdeel betreft het nalaten van de notaris om [ex-vrouw] te wijzen op haar verplichtingen die voortvloeien uit de verkoop en levering van de onroerende zaken. De notaris heeft nagelaten rekening te houden met de belangen van klager. De verplichting om conform het verrekenbeding af te rekenen met klager houdt zodanig nauw verband met de levering dat op de notaris de verplichting rustte zich ervan te vergewissen dat [ex-vrouw] zich het bestaan van die verplichting realiseerde, dat zij deze kon nakomen en indien er twijfel bestond of zij die verplichting kon nakomen, dat er omstandigheden waren die dat niet-nakomen rechtvaardigden. De notaris had kunnen constateren dat de verplichting die in het leven werd geroepen door de verkoop en levering van de onroerende zaak, voortvloeide uit de afwikkeling van een onverdeeldheid, zodat hij de belangen van alle bij de afwikkeling betrokken partijen had dienen te behartigen.

Het tweede klachtonderdeel van klager houdt in dat de notaris onzorgvuldig en in strijd met de Wet op het notarisambt heeft gehandeld door na te laten klager in te lichten omtrent de voorgenomen verkoop en levering van de onroerende zaken.

Het derde klachtonderdeel houdt in dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door na te laten een onderzoek in te stellen naar de hoedanigheid van de onroerende zaken. De notaris had dienen te weten dat de inhoud van de akte, in het bijzonder de koopprijs, in strijd met de waarheid was.

3.2 De verweren van de notaris komen in het navolgende, voor zover nodig, aan de orde.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Vooropgesteld wordt dat onweersproken is dat klager belanghebbende is bij een beslissing van Kamer, aangezien klager partij is bij het overeengekomen verrekkenbeding, zoals opgenomen in de akte van 5 juni 1991.

Klachtonderdeel 1

4.2 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel heeft de notaris aangevoerd dat de reden, dat hij [ex-vrouw] niet heeft gewezen op haar verplichtingen in het kader van het beding, gelegen is in het feit dat hij het beding niet kende. Doordat hij niet op de hoogte was van het beding, heeft hij geen rekening gehouden met de belangen van klager. De notaris heeft voorts verklaard dat hij, indien hij het beding wel gekend had, eveneens zijn diensten zou hebben verleend aan [ex-vrouw] en [projectontwikkelaar 1] en de overdracht zou hebben bewerkstelligd.

De notaris heeft evenwel erkend dat hij het beding had moeten kennen en dat hij, indien hij het beding had gekend, [ex-vrouw] zou hebben gewezen op het bestaan van het beding en op haar verplichting om dienovereenkomstig te handelen. Daar komt bij dat de notaris heeft verklaard dat hij op grond van de brief van [ex-vrouw] aan [advocaat klager] de indruk had dat [ex-vrouw], indien zij zou zijn geweest op het beding, niet geweigerd zou hebben overeenkomstig dit beding te handelen. Op grond van het vorenstaande staat voor de Kamer vast dat de notaris verwijtbaar onzorgvuldig heeft gehandeld. Dit klachtonderdeel is dan ook terecht voorgesteld.

Klachtonderdeel 2

4.3 Met betrekking tot het tweede klachtonderdeel heeft de notaris erkend dat hij geen contact heeft opgenomen met klager. De notaris heeft echter aangevoerd dat hij, indien hij van het beding op de hoogte was geweest, evenmin contact zou hebben opgenomen met klager, aangezien het hem in het kader van zijn geheimhoudingsplicht niet vrij staat om anderen dan partijen mededeling over de transactie te doen.

De notaris had volgens de Kamer een inlichtingenplicht jegens de partijen bij de akte. Nu klager geen partij is bij de akte en hij zijn stelling, dat de notaris hem had behoren in te lichten over de voorgenomen verkoop en levering van de onroerende zaken, onvoldoende heeft onderbouwd, is niet gebleken dat de notaris een verwijt valt te maken van zijn nalaten klager in te lichten omtrent de voorgenomen verkoop en levering van de onroerende zaken.

Klachtonderdeel 3

4.4 Betreffende het derde klachtonderdeel heeft de notaris aangevoerd dat hij geen enkele aanwijzing heeft dat de koopsom voor het verkochte in strijd met de waarheid is. De notaris heeft verklaard dat hij uit de mededelingen, die partijen bij het passeren van de akte hebben gedaan, heeft begrepen dat de villa geen deel uitmaakte van het verkochte en dat de opstallen die op het verkochte stonden in buitengewoon slechte conditie waren. De notaris heeft de transactie gezien als verwerving door de ontwikkelaar [projectontwikkelaar 2] van grond voor de realisering van nieuwbouw, waarbij verkoper een reële koopsom ontving en mee kon delen in een te realiseren meerwaarde, mocht [projectontwikkelaar 1] een vergunning tot nieuwbouw krijgen.

Bij de levering van registergoederen heeft de notaris volgens de Kamer een onderzoeksplicht naar de rechtstoestand van de registergoederen. Uit de op 5 juni 1991 tussen klager en [ex-vrouw] opgestelde akte had de notaris kunnen afleiden dat er zich op de in 2006 doorverkochte percelen destijds twee villa's of een villa en een bungalow bevonden.

Op grond van de vorige titel uit 1991 had de notaris moeten concluderen dat een koopprijs van € 400.000,00 voor twee percelen met een totale oppervlakte van 2300 m², waarop zich twee villa's of een villa en een bungalow bevonden, gelegen in het centrum van [plaats], geen gangbare prijs is.

De notaris heeft erkend dat hij, indien hij zich had gerealiseerd dat er meerdere dergelijke panden op het perceel bevonden, had kunnen signaleren dat de prijs die [ex-vrouw] en [projectontwikkelaar 1] overeengekomen te laag was.

De notaris had ten aanzien van deze prijs dan ook een waarschuwingsplicht jegens [ex-vrouw].

Dit klemt te meer nu [projectontwikkelaar 1] als projectontwikkelaar een professionele partij is en [ex-vrouw] dat niet is.

Op grond van het vorenstaande is gebleken dat de notaris verwijtbaar onzorgvuldig heeft gehandeld. Ook dit klachtonderdeel is derhalve terecht voorgesteld.

Conclusie

4.5 De conclusie dient te zijn dat, met name gelet op het belang dat akten zorgvuldig tot stand komen, het eerste en het derde klachtonderdeel gegrond en het tweede klachtonderdeel ongegrond is.

De Kamer acht de geconstateerde onzorgvuldigheid, vooral betreffende het derde klachtonderdeel, dusdanig ernstig dat ter zake daarvan de maatregel van waarschuwing dient te worden opgelegd.

4.6 Het voorgaande leidt tot de navolgende beslissing.

5. De beslissing

De Kamer:

5.1 verklaart het eerste en het derde klachtonderdeel gegrond;

5.2 legt de notaris ter zake de maatregel van waarschuwing op;

5.3 verklaart het tweede klachtonderdeel ongegrond.

Aldus gegeven door mr. G. Vrieze, voorzitter, mr. W.M. Eijkelestam, mr. J.W.J.M. Schurink en mr. G.J.J. Stevelink, leden, en mr. A.J.H.M. Janssen, plaatsvervangend lid, zulks in tegenwoordigheid van mr. M.S. Arnoldus als plaatsvervangend secretaris en uitgesproken ter openbare zitting van 24 januari 2008.

secretaris

voorzitter

Binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief, waarbij deze beslissing wordt toegezonden, kan hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen de termijn van 30 dagen door het Gerechtshof te zijn ontvangen. Het adres van het Gerechtshof luidt:
Gerechtshof te Amsterdam t.a.v. kamer 17A, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.