

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 05 09 Wna

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

Klachtzaak: 05 09 Wna

UITSPRAAK

inzake: 1. <klager sub 1>,
wonende te <plaats>,
hierna te noemen <klager sub 1>;

en

2. <klager sub 2>,
wonende te <plaats>,
hierna te noemen <klager sub 2>;

gemachtigde: mr. L.J.H. Jonkeren, medewerker Juridisch Adviesbureau en zakelijke dienstverlening De Vries BV te Lutten;

tegen: **mr. <naam>**,
notaris te <plaats>,
hierna te noemen de notaris,
gemachtigde: mr. H.A.M. Lamers, medewerker DAS Rechtsbijstand
te Amsterdam.

Verloop van de procedure

Bij brief van 10 maart 2009 (met bijlagen) is door mr. L.J.H. Jonkeren - namens klagers - een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 9 april 2009. Klagers hebben gerepliceerd bij brief van 7 mei 2009. Door de notaris is gedupliceerd bij brief van 2 juni 2009. Bij brief van 29 oktober 2009 heeft de notaris nog een aantal stukken overgelegd.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 5 november 2009. <klager sub 1> is in persoon verschenen, tezamen met zijn gemachtigde. <klager sub 2> is niet in persoon verschenen. De notaris is in persoon verschenen.

Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

Feiten

Gelet op hetgeen klagers en de notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door partijen overgelegde stukken, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- <klager sub 1>, is in een zodanig financiële situatie gekomen dat hij heeft besloten tot verkoop van het hem (en zijn echtgenote) en <klager sub 2> toebehorende woonhuis met erf, tuin, opstallen, landerijen en verdere aangehorigheden < plaats > , hierna het registergoed.
- De koopovereenkomst is getekend op 4 december 2007.
- Met de verkoop van het registergoed is overeengekomen dat klagers het registergoed blijven bewonen en daarvoor een huurbedrag verschuldigd zijn.
- De notaris heeft op 21 februari 2008 de akte van levering gepasseerd waarbij klagers het registergoed in eigendom hebben overgedragen aan de koper.
- De inhoud van de akte is bij partijen bekend.
- In de akte is de koopprijs van € 200.000,= opgenomen. Ook is in de akte opgenomen dat het verkopers bekend is dat de waarde van het registergoed, bij onderhandse verkoop in bewoonde staat, aanvankelijk (december 2007) is getaxeerd op € 355.000,= en dat deze waarde, de waarde bij onderhandse verkoop in verhuurde staat, nadien (februari 2008) is getaxeerd op € 200.000,=.

Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Naar het oordeel van de Kamer is de klacht niet ontvankelijk voor zover deze namens <klager sub 2> is ingediend. De gemachtigde is er voor de zitting op gewezen dat indien zij niet tezamen met <klager sub 2> verschijnt, zij dient te beschikken over een door <klager sub 2> aan haar verstrekte schriftelijke volmacht waaruit haar bevoegdheid blijkt om <klager sub 2> in deze te vertegenwoordigen. Ter zitting heeft de gemachtigde verklaard dat zij de klacht weliswaar ook namens <klager sub 2> heeft ingediend, maar dat zij geen schriftelijke volmacht heeft gekregen. In deze situatie kan de Kamer niet anders concluderen dan dat de klacht niet rechtsgeldig namens <klager sub 2> is ingediend en om die reden niet-ontvankelijk is.

Voor zover de klacht namens <klager sub 1> is ingediend, is deze wel ontvankelijk en overweegt de Kamer als volgt.

Samengevat houdt de klacht van <klager sub 1> in dat hij ernstig is benadeeld door de verkoop en levering van een registergoed aan <koper> en dat het geheel van omstandigheden de notaris aanleiding had moeten geven om zijn medewerking daaraan te weigeren. Daartoe heeft <klager sub 1> aangevoerd dat de notaris ten onrechte zijn medewerking heeft verleend aan de akte van levering van 21 februari 2009. Er was sprake van bedrog en misleiding door <koper> en de notaris heeft jegens hem niet voldaan aan zijn zorgplicht door de akte van levering dienaangaande te passeren. Door de verkoop en de gevolgde eigendomsoverdracht is <klager sub 1> ernstig benadeeld. <klager sub 1> heeft dit geadstrueerd met de stelling dat hij sedert 2002, na het overlijden van zijn vader, de eigendom heeft verkregen van het registergoed. Zakelijk ging het hem niet goed waardoor hij in acute liquiditeitsproblemen is geraakt. Dat heeft er toe geleid dat hij in contact is gekomen met <koper> en diens vastgoedbedrijf <naam>. Deze heeft hem enkele keren een geldlening verstrekt. Door verkoop van agrarische grond werd het geleende bedrag terugbetaald. <klager sub 1> vertrouwde blindelings op <koper> die hem voorhield dat de verkoop van het registergoed de oplossing was voor het afwenden van een dreigend faillissement.

Door <koper> werd hem voorgehouden dat hij in het registergoed zou kunnen blijven wonen en dat hij het registergoed voor hetzelfde bedrag te zijner tijd weer zou kunnen terugkopen. <klager sub 1> heeft de leveringsakte echter voor het eerst heeft ingezien bij de notaris. De inhoud van die akte heeft hij niet gelezen omdat hij volledig is afgegaan op <koper>. <klager sub 1> had geen enkel idee van wat er precies aan de hand was. Bovendien heeft hij nadien niets meer van de notaris ontvangen; geen koopakte, geen akte van levering en ook geen afrekening.

Het registergoed is verkocht en geleverd voor een veel te laag getaxeerd bedrag (van € 200.000,=). Opmerkelijk in de leveringsakte is ook de clause waarin <klager sub 1> zich er mee akkoord verklaart dat de koper het registergoed op korte termijn doorverkoopt met grote winst. Hoewel in de leveringsakte is opgenomen dat de transactie is aangegaan om <klager sub 1> te behoeden voor een faillissement, was de transactie voor <klager sub 1> financieel ongunstig en waren er betere mogelijkheden om zijn financiële problemen op te lossen. <klager sub 1> wijst er op dat hij thans een huurbedrag van € 1.100,= per maand moet betalen. Dat is ongeveer het dubbele van de lasten die hij voorheen op moest brengen.

De notaris stelt zich op het standpunt dat hij in deze correct heeft gehandeld en dat door hem de nadruk is gelegd op een zo groot mogelijke zorgvuldigheid. De notaris geeft in dit verband aan dat het volkomen onjuist is dat <klager sub 1> niet heeft geweten wat hij ondertekende. De aanvankelijk opgestelde akte is hem bij schrijven van 10 januari 2008 in concept toegezonden. De gewijzigde akte is <klager sub 1> in concept toegezonden bij brief van 18 februari 2008 en de afrekening is <klager sub 1> toegezonden op 21 februari 2008. De notaris stelt daarbij dat <klager sub 1> in het gehele voortraject bekend is geweest met de inhoud van de transactie en dat hij <klager sub 1> vooraf uitvoerig onder vier ogen heeft gesproken en heeft voorgelicht. Klager was tot in detail op de hoogte en drong zelf aan op ondertekening van de leveringsakte volgens de voorliggende ontwerp-akte. Om vervolgens geen enkel misverstand te laten bestaan is de toelichting bij het karakter van de transactie in begrijpelijke taal in de akte opgenomen. Bij het passeren van de akte is dat benadrukt. Ook stelt de notaris dat hij <klager sub 1> bij meerdere gelegenheden de mogelijkheid heeft geboden de zaak uit te stellen of af te stellen. Vervolgens is de vrije wil van <klager sub 1> gerespecteerd en voldaan aan de ministerieplicht. Voor het overige stelt de notaris dat hij <klager sub

1> heeft gewezen op het inschakelen van de huurcommissie voor zover het gaat het huurbedrag.

Naar de mening van notaris heeft hij zich er voldoende van vergewist dat <klager sub 1> handelingsbekwaam was en de gevolgen van zijn handelen kon overzien. De notaris heeft een afschrift van zijn gespreksaantekeningen met <klager sub 1> als productie in het geding gebracht.

De Kamer overweegt als volgt.

Uit hetgeen partijen hebben aangevoerd, en de schriftelijke bescheiden die zijn overgelegd, is de Kamer gebleken dat de notaris in de akte van levering van 21 februari 2008 een aantal clausules heeft opgenomen die betrekking hebben op het feitencomplex van de onderhavige transactie.

Voor zover <klager sub 1> stelt dat hij door < koper > is benadeeld, is de Kamer van oordeel dat niet gebleken is van enig aandeel van de notaris daarin of van clausules of omstandigheden die uiteindelijk voor de notaris aanleiding hadden moeten geven om zijn medewerking aan de akte te weigeren. Immers, de notaris heeft weergegeven wat hij heeft besproken met <klager sub 1> en ook is onbetwist gesteld dat juist de voor deze akte geldende bijzonderheden in de akte zijn weergegeven. Het gaat daarbij om clausules die niet standaard voorkomen in elke akte van levering en betrekking hebben op de punten waarvan <klager sub 1> thans stelt dat hij door de transactie ernstig is benadeeld.

Naar het oordeel van de Kamer heeft <klager sub 1> onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de notaris redelijkerwijs had moeten begrijpen dat er een discrepantie bestond tussen zijn instemmende verklaringen inzake de bijzondere clausules in de akte van levering en zijn wil. Daarbij neemt de Kamer in aanmerking dat er geen sprake is van een zodanig feitencomplex dat de notaris reeds daaruit redelijkerwijs had moeten begrijpen dat de inhoud van de koop en/of leveringsakte niet overeenstemde met de wil van <klager sub 1>.

Voor zover <klager sub 1> heeft aangevoerd dat hem geen stukken zijn toegezonden overweegt de kamer dat er geen redenen zijn aangevoerd om de notaris niet te volgen in zijn verweer, waarin de data van de brieven zijn genoemd waarmee ontwerp-akte en afrekening naar <klager sub 1> zijn gezonden. De notaris heeft bovendien afschriften van bedoelde brieven overgelegd.

Gelet op het voorgaande is de klacht van <klager sub 1> ongegrond.

Mitsdien wordt als volgt beslist.

Beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart de namens <klager sub 2> ingediende klacht niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht van <klager sub 1> ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. H.J. Hordijk, mr. W. Meijling en mr. F.M.J. Mulder, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 15 december 2009.