

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 04 09 Wna

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

**Klachtzaak: 04 09 Wna**

### UITSPRAAK

inzake: **<klager>**,  
wonende te < plaats>,  
klager;

tegen: **mr. < naam>**,  
notaris te < plaats >,  
hierna te noemen de notaris.

#### **Verloop van de procedure**

Bij brief van 7 februari 2009 heeft klager een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Almelo, hierna te noemen de Kamer. De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 12 maart 2009. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 10 april 2009. Door de notaris is bij schrijven van 15 mei 2009 gedupliceerd.

De klachtzaak is ter zitting van 5 oktober 2009 behandeld. Klager en de notaris zijn 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 klager en de notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, alsmede gelet op hetgeen ter zitting is verklaard, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

- De heer < A >, hierna < A >, een broer van klager, is op 4 maart 2008 overleden en werd voordien, vanwege zijn psychische gesteldheid, gedurende verschillende periodes begeleid door personen en/of instanties.
- Na een brand in de woning van < A > in 2006, is < A > ondergebracht bij het Leger Des Heils in < plaats >.
- Bij akte van levering, bij de notaris verleden op 8 mei 2006, is de woning van < A >, plaatselijk bekend als < plaats > hierna het registergoed, geleverd aan < B > te < plaats >.
- Ten tijde van de akte fungeerde de notaris, toen nog kandidaat-notaris, als waarnemer.
- In de tijd van de levering was het registergoed zwaar beschadigd door brand. In de akte is de koopprijs van € 60.000,= opgenomen. Ook is onder 2.1 in de akte opgenomen dat de uit te keren verzekeringspenningen worden gebruikt om het registergoed te herstellen.
- Klager en zijn broer hebben op 28 juli 2006 met notaris mr. < C > gesproken over het verstrekken van een volmacht aan klager inzake verkoop en overdracht van de woning van < A >.
- Notaris < C > heeft op 28 juli 2006 verklaard dat hij, gelet op het protocol wilsbekwaamheid, niet zal overgaan tot het opstellen van een notariële volmacht.
- < A > is bij beschikking van de rechtbank van 25 oktober 2006 onder bewind gesteld van de Stichting < D >. Het bewind is ingesteld over de gelden en de goederen.

### **Standpunten**

Kort samengevat is het volgende aangevoerd. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris niet juist heeft gehandeld en noemt in dit verband met name het prijsverschil tussen de koopprijs van € 60.000,= en de prijs van € 90.000,= waarvoor < B > het registergoed drie maanden later heeft verkocht. In dit verband geeft klager aan dat het registergoed was verzekerd voor brand en dat niet duidelijk is wat er met het verzekeringsgeld is gebeurd. Ook meldt klager de naar zijn mening dominante aanwezigheid van < E >, medewerker van < Z >, die zich bij alles als vertegenwoordiger van < A > presenteerde. Voorts meldt klager dat in juni 2006 bleek dat < A > over nog slechts € 23.000,= beschikte. Deze constatering heeft geleid tot het verzoek aan notaris < C > om een volmacht op te stellen. Dat is echter niet gebeurd omdat de notaris constateerde dat < A > de gevolgen van zijn handelen niet kon overzien. Verder geeft klager weer hoe het met de psychische gesteldheid van < A > is geweest en van welke behandelingen sprake is geweest. Klager heeft in dit verband onder meer een afschrift overgelegd van voorlopig behandelplan van 6 juli 2006.

Naar de mening van klager heeft de notaris niet voldoende onderzoek verricht naar de geestelijke gesteldheid van < A > en aldus onzorgvuldig gehandeld.

De notaris stelt zich op het standpunt dat hij correct heeft gehandeld. De notaris noemt de eerder al opgestelde koopovereenkomst. Ook geeft de notaris aan dat de waardestijging bij de latere verkoop zal kunnen worden verklaard door het opknappen van het registergoed.

Voor zover het gaat om de vraag of < A > in staat was zijn wil te bepalen geeft de notaris aan dat het dossier geen stukken bevatte die aanleiding gaven om te vermoeden dat er iets aan de hand was. Ook het enkele feit dat < A > begeleid werd door < Z >, gaf die aanleiding niet. Bovendien heeft < Z > geen eigen belang in deze. Voorts wijst de notaris op de tijd tussen verkoop en levering. Van een opwelling was geen sprake. De

notaris geeft aan dat hij op geen enkele wijze, anders dan wel is gebeurd in andere zaken, heeft vastgesteld dat < A > niet in staat was zijn belangen te behartigen.

### **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 behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Het gaat thans om de vraag of de notaris correct heeft gehandeld door zijn medewerking te verlenen aan het passeren van de akte van levering van 8 mei 2006. De Kamer overweegt in dit verband het volgende.

Partijen zijn het er over eens dat de notaris er zich van dient te vergewissen dat de persoon die de opdracht geeft ook in staat is zelf zijn wil te bepalen. Naar het oordeel van de Kamer bestaat er geen aanleiding om er niet vanuit te gaan dat de notaris zich ervan vergewist dat een partij bij een levering van een registergoed in staat is zijn wil te bepalen. Niet gebleken is dat dit in het onderhavige geval anders is geweest. De omstandigheid dat iemand begeleid wordt brengt daar geen wijziging in. Bovendien heeft de notaris terecht opgemerkt dat geen sprake was van een begeleider die zelf een belang in het geheel heeft. Ook de door klager overgelegde informatie brengt niet met zich dat vast staat dat de notaris het nodige gemist heeft voor zover het gaat om de geestelijke gesteldheid van < A >. Met name is niet gebleken van actueel zijnde medische problematiek. Dat dit enkele maanden later anders is en dat < A > uiteindelijk ruim vijf maanden later onder bewind is gesteld, zegt met name iets over het beheer waartoe < A > niet (meer) in staat was, maar dat brengt niet met zich dat de notaris destijds had moeten concluderen dat niet naar de wil van < A > werd gehandeld.

Voor zover het gaat om de verdere zorgplicht van de notaris overweegt de Kamer als volgt.

De Kamer merkt over de door klager gemaakte berekening van het aan < A > uitbetaalde bedrag op, dat klager kennelijk (en dit ten onrechte) geen rekening houdt met de aflossing van de in die tijd nog bestaande hypotheekschuld van < A >. Dit brengt echter niet met zich dat de notaris voldoende oog heeft gehad voor de gehanteerde bedragen. Het is juist dat in de akte van levering de koopsom van € 60.000,= conform de koopovereenkomst is opgenomen. Ook mag worden aangenomen, zoals de notaris stelt, dat de verkoop na drie maanden voor een € 30.000,= hogere koopprijs, te maken heeft met de verrichte herstelwerkzaamheden. Echter, daarmee is niet weggenomen dat sprake is van een voor < A > nadelige akte. Hoewel niet bekend is of de verzekeringspenningen zijn uitbetaald en niet kan worden uitgesloten dat dit niet het geval is geweest, mocht van de notaris worden verwacht dat hij zou doorvragen over deze gelden. Immers, indien een lagere koopprijs wordt gehanteerd en ook verzekeringspenningen aan de koper worden uitbetaald, houdt dit een nadeel voor de verkoper in. De klacht is derhalve wat dit onderdeel betreft gegrond.

Voor zover het gaat om de gegronde klacht is naar het oordeel van de Kamer geen sprake van een zodanig verzuim van de notaris dat moet worden overgegaan tot het opleggen van een tuchtmaatregel.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

### **Beslissing**

De Kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo:

- verklaart de klacht gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze uitspraak is gedaan door mr. G. van Eerden, voorzitter, mr. W. J. Hordijk, mr. F.M.J. Mulder, mr. H.W.C. Spijkerboer en mr. H.J. Vos, leden en door de voorzitter in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op 2 november 2009.