

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 418154 / NT 09-7 Pee

**KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN
TE AMSTERDAM**

Beslissing van 3 december 2009 op de klacht met nummers 418154 / NT 09-7 Pee
van:

**[klaagster],
wonend te [woonplaats],
gemachtigde mr. Y. van der Krieke,
klaagster;**

tegen:

**[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadvrouw mr. J. du Bois.**

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 21 januari 2009;
- verweerschrift met bijlagen van 20 februari 2009;

- **repliek van 13 maart 2009;**
- dupliek van 27 maart 2009;
- brief van 24 april 2009 van de gemachtigde van klaagster (volmacht).

De klacht is aanvankelijk ingediend door [mr. Y], handelend namens [klaagster]. In de loop van de procedure heeft hij de volmacht om namens [klaagster] op te treden ingediend, zodat de kamer [klaagster] als klaagster beschouwt.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 8 oktober 2009 waren klaagster en haar gemachtigde en de notaris en zijn raadvrouw aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op 3 december 2009.

De zaak met rolnummer 418157 / NT 09-8 van klaagster tegen [naam kandidaat-notaris], kandidaat-notaris, en eveneens aanwezig bij de mondelinge behandeling, is op de zitting door klaagster ingetrokken en wordt door de kamer als afgedaan beschouwd.

De uitspraak is bepaald op 3 december 2009.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

a. Uit een onderhandse akte van 6 juni 1990 blijkt dat de onverdeelde helft in de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning gelegen op de derde verdieping van de [adres] en van de berging gelegen op de zolderverdieping en de vliering (hierna: de woning) door klaagster economisch is overgedragen aan haar vader, [naam vader]. Uit die akte blijkt dat klaagster aan haar vader een onherroepelijke volmacht heeft gegeven tot juridische levering van de woning, hetzij aan hemzelf, hetzij aan derden, op een tijdstip door

[vader] te bepalen.

b. De notaris is op 14 oktober 2008 door [vader] op de hoogte gesteld van de akte van 6 juni 1990. Vóór dat tijdstip is hij uitgegaan van de veronderstelling dat klaagster (juridisch) mede-eigenaar was, hetgeen leidde tot een (door klaagster betwiste) schriftelijke volmacht tot verkoop van de woning.

c. In reactie op een vervolgens door klaagster gedaan beroep op huurbescherming schreef kandidaat-notaris [naam kandidaat-notaris] op 15 oktober 2008 het volgende in een e-mailbericht aan de gemachtigde van klaagster: "Wat de huur betreft: tja, dan heeft vader [naam] een probleem want in de koopakte staat vermeld dat er vrij van huur wordt geleverd, dat constateren we dan om 16:00 uur wanneer vader [naam] en de kopers hier zijn".

d. **Op 15 oktober 2008 heeft de notaris de akte tot levering van de woning verleden.**

e. **Op 16 oktober 2008 schreef de notaris aan de gemachtigde van klaagster in een e-mailbericht: "Gisterenmiddag hebben partijen en hun makelaar geconstateerd dat de woning leeg en ontruimd was, bovendien had (naar ik aanneem de aannemer van verkoper) het slot verandert. Als er geen tafel, stoel en bed in de woning is, is er geen huisvredebreuk en er kon dus worden gepasseerd, wat ook is gebeurd. Van de heer [naam] en zijn echtgenote kreeg de toezegging dat zij, waar mogelijk, hun dochter willen helpen en dat zij ook hun makelaar hebben ingeschakeld het is dus dan beide partijen blijven communiceren zodat alles op zijn pootjes rechtkomt."**

2. De klacht

2.1 De notaris heeft zich, naar de mening van klaagster, bij de verkoop en de levering van de woning partijdig en onzorgvuldig gedragen.

De notaris heeft niet de belangen van klaagster behartigd. Klaagster stelt dat zij niet wilde meewerken aan de verkoop en overdracht van de woning omdat zij nog geen vervangende woonruimte had gevonden.

Klaagster meent dat de verkoop van de woning niet rechts-geldig was en dat de notaris daarvan op de hoogte was. Ook is zij van mening dat de akte van 15 oktober 2008 feitelijk en juridisch niet juist is. De notaris heeft daarmee alle partijen die betrokken waren bij de verkoop en overdracht van de woning blootgesteld aan schade en boeteacties.

Verder meent klaagster dat de levering niet had mogen plaatsvinden omdat klaagster ten tijde daarvan huurder was van de woning, zodat de woning niet vrij van huur kon worden opgeleverd. Klaagster heeft sinds de verkoop geen vaste woonruimte en ondervindt door het gebeuren zowel mentale als financiële schade.

2.2 Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klaagster verklaard dat zij een verhuisbedrag van € 15.000, - van haar vader heeft ontvangen, waarvan € 5.000, - vóór vertrek uit de woning en € 10.000, - erna. Klaagster is uit de woning vertrokken omdat zij bang was voor haar vader, maar eigenlijk wilde zij haar huurrecht niet opgeven.

Klaagster heeft de akte van juni 1990 wel getekend, maar heeft zich niet gerealiseerd wat deze akte betekende. Zij studeerde toen en heeft na enige tijd de woning verlaten.

Nadat haar broer en zus de woning hadden bewoond, is klaagster weer teruggekomen in de woning en moest toen huur betalen.

3. Het verweer

3.1 De notaris heeft niet in strijd met de bepaling van artikel 17 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) gehandeld. De belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen zijn naar behoren behartigd en gerespecteerd, zelfs de belangen van klaagster, die naar de mening van de notaris strikt genomen niet kan worden beschouwd als belanghebbende in de zin van artikel 17 Wna.

3.2 De notaris heeft ten tijde van de verkoop van de woning nooit enige reactie ontvangen van klaagster.

3.3 Toen op 14 oktober 2008 de advocaat van de heer [naam vader] de notaris de akte van economische overdracht van 6 juni 1990 liet zien, was het de notaris duidelijk dat hij geen verkoopvolmacht van [klaagster] nodig had gehad. [vader] was gerechtigd de hele woning te verkopen.

3.4 Van een huurovereenkomst is de notaris nooit gebleken. Alle aanwezigen bij de inspectie van de woning voorafgaand aan de akte van levering, verkoper, zijn echtgenote, de makelaars en de kopers verklaarden dat de woning schoon en ontruimd was.

Derhalve kon naar de mening van de notaris de akte gepasseerd worden.

De notaris meent dat hij de zaak op de juiste wijze heeft afgewikkeld.

Indien de gemachtigde van klaagster meende dat zijn standpunten juist waren, had hij van civielrechtelijke mogelijkheden gebruik kunnen maken.

4. De beoordeling

4.1 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. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Door klaagster is niet betwist dat zij haar handtekening heeft gezet onder de onderhandse akte, verleden op 6 juni 1990, waarin zij aan haar vader een onherroepelijke volmacht heeft gegeven tot juridische levering van de woning. Dat betekent dat de koopovereenkomst van de woning rechtsgeldig tot stand is gekomen.

4.3 Hoewel klaagster heeft gesteld dat haar huurrecht door de notaris bij de levering van de woning is genegeerd, heeft ze niet betwist dat zij de woning had verlaten met medeneming van de inboedel en heeft zij ter zitting verklaard dat zij van haar vader een verhuisbedrag van € 15.000,- had ontvangen.

4.4 Voor de notaris was er dan ook, toen de bij de levering betrokken partijen bij de bijeenkomst na bezichtiging van de woning, die leeg en ontruimd was, hadden verklaard dat zij de akte wilden laten passeren, naar de mening van de kamer, geen aanleiding om zijn ministerie te weigeren.

Indien hij dat wel zou hebben gedaan, was het niet uitgesloten dat klaagster schadeplichtig was geweest, aangezien zij met het vertrek uit de woning had ingestemd.

Indien klaagster desondanks toch alsnog een beroep had willen doen op haar huurrecht, dan had zij dat ook nog jegens de opvolgend eigenaar kunnen doen.

4.5 De kamer is dan ook van mening dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld.

4.6 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, O.J. van Leeuwen, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van

mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 3 december 2009.

**Mr. E.B.T. Kienhuis,
Peeters,**

Secretaris.

Mr. J.A.J.

Voorzitter.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.