

## **KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 21/2009

### **KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA KI 21/2009 Beslissing**

op de op 24 december 2009 ingekomen klacht van

**[namen],**  
verder te noemen klaagsters,  
bijgestaan door mr. [naam], advocaat te [plaatsnaam],

tegen

oud-notaris mr. [naam],  
voorheen gevestigd te [plaatsnaam],  
verder te noemen de oud-notaris.

#### **Het verloop van de zaak**

Na ontvangst van de klacht is de oud-notaris de gelegenheid geboden hierop schriftelijk te reageren, van welke gelegenheid hij (eerst) op 14 september 2010 gebruik heeft gemaakt. De mondelinge behandeling van de klacht heeft op 15 september 2010 plaatsgevonden, waarbij zijn verschenen namens klaagsters mr. [naam], voornoemd, alsmede de oud-notaris.

#### **De inhoud van de klacht**

Klaagsters verwijten de oud-notaris, in zijn toenmalige hoedanigheid van kandidaat-notaris en als zodanig destijds werkzaam ten kantore van notaris mr. [naam] te [plaatsnaam], onzorgvuldig handelen ter zake van een door hem opgemaakte en verleden akte van koopoptie.

Dit onzorgvuldig handelen heeft er volgens klaagsters uit bestaan dat de oud-notaris heeft nagelaten zich ervan te vergewissen dat [naam], vader respectievelijk grootvader van klaagsters, als verlener van na te noemen koopoptie, wist dat sprake was van een optie onder zeer slechte condities en dat de oud-notaris voorts heeft nagelaten te signaleren dat zeer wel denkbaar was, dat de optiegerechtigden (bewust of onbewust) handelden met misbruik van omstandigheden, dan wel dat sprake was van een geestesstoornis aan de zijde [naam].

Voorts verwijten zij de oud-notaris dat hij ten tijde van het aangaan van de koopoptie geen contact heeft gezocht met de erfgenamen van [naam], aangezien zij degenen waren die na zijn overlijden geacht werden uitvoering te geven aan de koopoptie.

Daarnaast menen klagsters dat zij door de oud-notaris niet serieus zijn genomen. Klagster [naam] heeft na haar brief van 26 februari 2007 de oud-notaris herhaaldelijk verzocht om informatie over de totstandkoming van de koopoptie, waaronder toezending van de volmachten, aan welk verzoek de oud-notaris niet heeft voldaan en waarvoor hij zich ten onrechte heeft beroepen op zijn geheimhoudingsplicht.

## **De feiten**

Op grond van de klachtstukken en hetgeen bij gelegenheid van de mondelinge behandeling naar voren is gekomen, moet worden uitgegaan van de navolgende feiten.

- Klagsters zijn de erfgenamen van [naam], overleden op 19 februari 2007. [naam] heeft hen onder meer nagelaten de onroerende zaak, staande en gelegen aan de [straatnaam] te [plaatsnaam]. Deze onroerende zaak betreft een winkelruimte op de begane grond en bovenwoningen. Ter zake daarvan waren 2 huurovereenkomsten van kracht, betrekking hebbend op de winkelruimte en op de woning op de tweede en derde verdieping. [naam] zelf was al die jaren woonachtig in de woning op de eerste verdieping.

*beslissing klacht*  
*[namen] cs/*  
*oud-notaris mr. [naam]*

- 2 -

- Bij akte van 12 februari 1999, opgemaakt en verleden door de oud-notaris, toen nog in zijn hoedanigheid van kandidaat-notaris, belast met de waarneming van notaris mr. [naam] te [plaatsnaam], heeft [naam] aan de huurders ([namen]) ter zake van het registergoed een koopoptie verleend. Voor zover relevant is in die akte het volgende opgenomen:

*“Vervolgens verklaarde de heer [naam] hierbij een recht van koop te verlenen aan Herman en Cristina om het pand te kopen voor een koopsom van driehonderdvijftig duizend gulden kosten koper, die hierbij verklaarden de koopoptie te aanvaarden.*

*Met betrekking tot deze koopoptie verklaarden zij overeengekomen te zijn als volgt:*

*1. De koopoptie kan eerst na het overlijden van de heer [naam] worden uitgeoefend en wel binnen zes maanden na diens overlijden middels een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, te richten aan de erven van de heer [naam]. Levering dient alsdan twee maanden na dagtekening te geschieden.*

*2. Het bedrag van de koopoptie dient verhoogd of verlaagd te worden overeenkomstig de stijging of daling, welke het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen, (...) zal vertonen (...).*

*3. De uit de koopoptie voortvloeiende verplichtingen rusten slechts op de heer [naam] en zijn rechtsopvolgers onder algemene titel.”*

- Na het overlijden van [naam] heeft de oud-notaris bij brief van 26 februari 2007 de erfgenamen namens de optiegerechtigden [namen] bericht dat zij gebruik wensten te maken van de koopoptie.

- De erfgenamen van [naam] hebben hun medewerking hieraan geweigerd, de optiegerechtigden verzocht informatie te verstrekken over de totstandkoming van de koopoptie en zij zijn, nadat deze daartoe niet bereid waren gebleken, overgegaan tot vernietiging van de koopoptie.
- De erfgenamen zijn vervolgens door de optiegerechtigden in kort-geding gedagvaard tot nakoming, welke vordering door de voorzieningenrechter is afgewezen en waarna de erfgenamen zijn gedagvaard in een bodemprocedure. Deze heeft uiteindelijk geleid tot een vergelijk tussen partijen op grond waarvan de optiegerechtigden het pand hebben afgenomen voor de koopsom van € 400.000 kosten koper.

### **Het standpunt van klagsters**

Klaagsters voeren aan dat de koopoptie is aangegaan voor de wel zeer lage koopsom van f. 350.000, zonder dat daartegenover enige prestatie van de zijde [namen] stond. Uit de waardebeschikking van de onroerende zaak uit 1999 volgt volgens hen reeds dat de waarde in 1999 werd geschat op een bedrag van f. 922.000, zijnde € 418.385, terwijl zij zekerheidshalve aan een makelaar een taxatieopdracht hebben verstrekt, waarbij deze uitkwam op een waarde van f. 770.000 (€ 350.000).

Klaagsters voeren verder aan dat daarnaast de volgende omstandigheden voldoende aanleiding gaven te twifelen aan de rechtsgeldigheid van de koopoptie.

[naam] was ten tijde van het verstrekken van de optie een middenstander (slager) in ruste van 78 jaar, zonder enige aantoonbare belangstelling voor of kennis van onroerend goed, die zijn hele leven keihard had gewerkt en zeer zuinig leefde; [naam] leed in 1998 onder het verlies van zijn echtgenote, waarover hij verklaarde *“alles hier in huis ademt mijn vrouws aanwezigheid en dat wil ik niet missen”*, *“Het overlijden van mijn vrouw is een enorme slag voor mij geweest”* en *“kan geen afstand doen van alles wat mij aan mijn vrouw herinnert”*; [naam] leed aan een ernstige nier- en vaatziekte en heeft verschillende zware operaties moeten ondergaan; De optiegerechtigden hebben met [naam] in 1996 al onderhandeld over de aankoop van het pand. Na het overlijden van zijn echtgenote zijn de gesprekken over de aankoop hervat, op grond waarvan verondersteld moet worden dat de optiegerechtigden een goed beeld hadden van de waarde van het pand.

*beslissing klacht*

- 3 -

*[namen] cs/*

*oud-notaris mr. [naam]*

De optiegerechtigden hadden een nauwe band met [naam], die zij zelf omschreven als *“een band die veel verder ging dan de zakelijke, gebruikelijke verhouding tussen huurder en verhuurder”*; [naam] had hoe dan ook de wens zijn (klein)kinderen goed verzorgd achter te laten. Hij heeft hierover verklaard *“Het huis maakt deel uit van een onverdeelde boedel en ik heb niet de mentaliteit om het erfdeel van mijn kinderen op te consumeren”*.

Klaagsters betogen verder, dat zij zich op grond van die omstandigheden ten opzichte van de optiegerechtigden op het standpunt hebben gesteld, dat sprake is geweest van een discrepantie tussen wil en verklaring aan de zijde van [naam], evenals van een geestesstoornis, bestaande uit een zekere mate van geestelijke zwakte, verstrooidheid

of lichtzinnigheid, terwijl de optiegerechtigden bovendien wisten van zijn verdriet en van zijn somberheid, alsook van de tijdelijke bekoeling met zijn kinderen.

Onder deze omstandigheden mochten de optiegerechtigden, aldus klaagsters, de koopoptie op basis van de huidige tekst niet zonder meer aanvaarden, althans niet zonder behoorlijk te onderzoeken of [naam] zich ten volle bewust was van het feit dat hij het pand voor een habbekrats van de hand deed, alsmede dat hij ook zijn kinderen daarvan op de hoogte had gesteld.

Het geestelijk overwicht van de optiegerechtigden maakte in de opvatting van klaagsters voorts dat sprake is geweest van een mate van misbruik van omstandigheden in de zin van artikel 4:44, lid 4 BW, omdat zij immers wisten dat de aanvaarding van de koopoptie onder de huidige voorwaarden tot misbruik leidde van de toestand waarin [naam] verkeerde.

Klaagsters menen dat de oud-notaris een ernstig verwijt treft, omdat de hiervoor genoemde omstandigheden, die de voorzieningenrechter aanleiding hebben gegeven de vorderingen van de optiegerechtigden af te wijzen, de oud-notaris bij een behoorlijk onderzoek kenbaar konden zijn. Zij stellen verder dat uit niets is gebleken, dat de oud-notaris zich er op een behoorlijke wijze van heeft vergewist dat [naam] wist dat hij zijn pand van de hand deed voor een prijs die ver beneden de marktwaarde lag en waar tegenover geen enkele prestatie stond. Daarnaast was de oud-notaris als enige juridisch deskundige bij de rechtshandeling betrokken, zodat op hem ook een bijzondere verantwoordelijkheid rustte voor de belangen van partijen, op grond waarvan hij had behoren te signaleren dat zeer wel denkbaar was, dat de optiegerechtigden (bewust of onbewust) handelden met misbruik van omstandigheden, dan wel dat sprake was van een geestesstoornis aan de zijde van [naam].

Omdat klaagsters als erfgenamen in feite indirect partij waren bij de koopoptie, menen zij dat de oud-notaris ook jegens hen een bijzondere waarschuwingsplicht had, omdat het de oud-notaris duidelijk moest zijn dat zij uiteindelijk het pand aan de optiegerechtigden dienden te leveren tegen een zeer lage koopsom. De oud-notaris had zich er dan ook mede van behoren te vergewissen dat ook de erfgenamen wisten waartoe hun vader zich had verbonden.

Ofschoon zij met de optiegerechtigden tot een vergelijk zijn gekomen, stellen klaagsters dat de uiteindelijk door de optiegerechtigden betaalde koopsom verre van marktconform was en dat zij daarnaast waren gedwongen hoge advocaatkosten te betalen, zodat zij aanzienlijke schade hebben geleden.

Klaagsters stellen zich op grond van al het vorenstaande op het standpunt dat de oud-notaris in ernstig mate onzorgvuldig heeft gehandeld, althans niet zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwaam notaris mocht worden verwacht.

### **Het standpunt van de oud-notaris**

Met verwijzing naar zijn in zijn verweerschrift gegeven feitelijke relaas van de tussen hem en [naam], alsook met diens toenmalige huurders plaatsgehad hebbende contacten, stelt de oud-notaris zich samengevat op het standpunt, dat hij zich in 1999 naar behoren heeft verdiept in de specifieke omstandigheden van de casus en dat hij [naam] heeft gewezen op de mogelijke

consequenties van de koopoptie, ook met betrekking tot zijn kinderen als zijn toekomstige erfgenamen, en met name op de waardeontwikkeling van het pand in de toekomst. Daarbij leek hem dat [naam] alle relevante afwegingen had gemaakt en dat hij alleszins in staat was zijn wil te bepalen. De oud-notaris stelt dat hij heeft geconstateerd dat [naam] niet handelingsonbekwaam was.

Ook de hoogte van de koopoptie gaf volgens de notaris hem geen enkele reden voor enig onderzoek. Bovendien was sprake van een bijzondere nauwe band tussen [naam] en zijn huurders.

Naar de overtuiging van de notaris geeft de akte de wil van [naam] weer, ook al zouden klaagsters dat als zijn erfgenamen liever anders hebben gezien. Hij meent dat hij in voldoende mate aan zijn Belehrungspflicht heeft voldaan en dat hij zich terecht heeft beroepen op zijn geheimhoudingsplicht. Hij wijst dan ook een bijzondere waarschuwingsplicht jegens klaagsters af.

### **De beoordeling en de gronden daarvoor**

Nu de verweten gedragingen betrekking hebben op het opmaken en verlijden door de oud-notaris van een akte van koopoptie op 12 februari 1999, staat in het licht van de in artikel 99, lid 12 Wet op het notarisambt genoemde klachttermijn van 3 jaren, op de eerste plaats ter beoordeling of klaagsters in hun klacht kunnen worden ontvangen.

Daarvoor is ingevolge genoemde bepaling van doorslaggevend belang het tijdstip waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een (kandidaat-)notaris, dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen.

Desgevraagd hebben klaagsters, bij monde van klaagster [naam], bij gelegenheid van de mondelinge behandeling verklaard, dat zij eerst na het overlijden van [naam] en meer specifiek eerst na ontvangst van de brief van de oud-notaris van 26 februari 2007, waarin hij melding heeft gemaakt dat de optiegerechtigden van de kwestieuze koopoptie gebruik wensten te maken, van die koopoptie kennis hebben gekregen. Dit betekent dat hun klacht binnen de hiervoor genoemde termijn is ingediend, zodat zij hierin kunnen worden ontvangen.

Kern van de klacht betreft de vraag of de oud-notaris, toen in zijn hoedanigheid van (waarnemend) kandidaat-notaris, zijn medewerking aan de kwestieuze koopoptie heeft mogen verlenen, zonder onderzoek te doen naar de omstandigheden waaronder deze tot stand was gekomen, alsmede naar de wilsbekwaamheid van [naam].

De door klaagster aangevoerde omstandigheden kunnen echter naar het oordeel van de kamer niet leiden tot de conclusie, dat een dergelijk onderzoek door de oud-notaris zonder meer in de rede lag. Gesteld noch gebleken is en bovendien door de oud-notaris gemotiveerd betwist, dat er voor hem ten tijde van het opmaken van de akte en het passeren daarvan enige concrete aanwijzing bestond die noopte tot een onderzoek. Hetgeen klaagsters daaromtrent en met name ten aanzien van de emotionele en

geestelijke gesteldheid van [naam] hebben aangevoerd, is niet dan wel onvoldoende aannemelijk geworden. Klaagsters hebben geen medische verklaringen of stukken ter onderbouwing daarvan overgelegd.

Evenmin hoefde de overeengekomen lage koopsom voor de oud-notaris aanleiding te zijn voor een onderzoek als door klaagster gesteld. Die koopsom hoefde bij de notaris geen argwaan te wekken ten aanzien van de zuiverheid van de motieven van de koopoptie. De notaris heeft onweersproken aangevoerd, dat er sprake was van een bijzondere, innige, relatie tussen [naam] en zijn huurders, op grond waarvan niet valt uit te sluiten, dat hij hen met die koopoptie wenste te bevoordelen. [naam] stond dit ook vrij, nu sprake was van een zogeheten art. 1167 BW-boedel. Bovendien was, naar de eigen stelling van klaagsters, sprake van een tussen hen en

*beslissing klacht*

- 5 -

*[namen] cs/*

*oud-notaris mr. [naam]*

[naam] bekoelde relatie. Daarnaast is, eveneens uit de eigen stellingen van klaagsters, naar voren is gekomen, dat ten aanzien van het pand sprake was van fors achterstallig onderhoud, door klaagsters begroot op € 80.000. Verder is in de akte een indexering van de koopsom opgenomen.

Het feit dat de vordering van de optiegerechtigden tot nakoming van de koopoptie door de voorzieningenrechter op grond van de door klaagsters aangevoerde omstandigheden, waaronder

de lage koopsom, is afgewezen, doet aan dit alles niet af. In de eerste plaats heeft die beoordeling plaatsgevonden 10 jaar na dato, hetgeen tot andere beschouwingen kan leiden, dan op het moment van het handelen van de oud-notaris, terwijl die omstandigheden in die procedure alleen ter beoordeling hebben gestaan in het licht van de rechtsverhouding tussen [naam] en de optiegerechtigden. Daarbij stond niet ter beoordeling de rol die de oud-notaris daarbij heeft gehad.

Dit alles maakt dat onvoldoende is gebleken, dat de oud-notaris gehouden was een onderzoek in te stellen als door klaagsters is aangevoerd en zonder een dergelijk onderzoek niet tot het opmaken van de akte had mogen overgaan. Klachtonderdeel a. is derhalve ongegrond. Daarmee ontvalt ook de grondslag aan klachtonderdeel b., waarbij nog komt dat van een waarschuwingsplicht van de zijde van de oud-notaris ten opzichte van klaagsters geen sprake kon zijn, nu, anders dan klaagsters van mening zijn, zijn geheimhoudingsplicht wel degelijk daaraan in de weg stond.

Evenzeer heeft de oud-notaris zich ten aanzien van klaagsters' verzoek om informatie betreffende de totstandkoming van de akte van koopoptie, terecht op zijn geheimhoudingsplicht kunnen beroepen. Klaagsters zijn daarbij immers geen partij geweest en ook al zijn zij na het overlijden van [naam] als diens erfgenamen in de uit die koopoptie voortvloeiende rechten en verplichtingen getreden, dan nog ontslaat dit de oud-notaris niet van zijn ook ten opzichte van de koopoptiegerechtigden in acht te nemen geheimhoudingsplicht. Ook klachtonderdeel c. faalt derhalve naar het oordeel van de kamer.

De klacht is dan ook in volle omgang ongegrond.

## **De beslissing**

De kamer van toezicht

verklaart de klacht op al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven op 4 oktober 2010 door mrs. H.C. Naves, voorzitter, C. Wallis, H. Quispel en J. Kos, allen leden, en A. Hanser, plaatsvervangend lid, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

--