

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KLN.09.17

KLN 09.17  
17 maart 2011

### DE KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN IN HET ARRONDISSEMENT 's-HERTOGENBOSCH

neemt de volgende beslissing op de klacht van de heer [...], hierna te noemen klager, tegen mr. [...], oud-notaris, mr. [...], notaris, mw. mr. [...], notaris, allen werkzaam bij [...] te [...], hierna te noemen de notarissen.

#### 1. De procedure

- 1.1 Op 15 juli 2009 heeft mr. J.J.J.M.D. Maas namens klager een klacht ingediend tegen de notarissen.
- 1.2 Op 21 september 2009 heeft mr. J.K.P.M. Dubach namens de notarissen op de klacht gereageerd.
- 1.3 Op 3 november 2009 heeft mr. J.J.J.M.D. Maas namens klager gerepliceerd.
- 1.4 Op 24 november 2009 heeft mr. J.K.P.M. Dubach namens de notarissen gedupliceerd.
- 1.5 Bij brief van 26 november 2009 heeft de plaatsvervangend voorzitter besloten de behandeling van de klacht door te verwijzen naar de volle kamer van toezicht.
- 1.6 De kamer van toezicht heeft de klacht behandeld ter openbare vergadering van 21 januari 2010. Klager is niet verschenen, doch wel zijn raadsman mr. J.J.J.M.D. Maas. De notaris mr. [...] en notaris mr. [...] zijn in persoon verschenen, bijgestaan door hun raadsman mr. J.K.P.M. Dubach.
- 1.7 Op 21 januari 2010 heeft de kamer van toezicht een tussenbeslissing genomen en bepaald dat de heren [...] (klager) en [...] als getuige gehoord dienen te worden.
- 1.8 Op 18 maart 2010 heeft mr. J.J.J.M.D. Maas hoger beroep aangetekend tegen het tussenvonnissen van de kamer van toezicht van 21 januari 2010.
- 1.9 Bij arrest van 31 augustus 2010 heeft de Notariskamer van het Hof Amsterdam beschikt dat verzoeker niet ontvankelijk is verklaard in het hoger beroep.
- 1.10 De getuigen [...] en [...] zijn ter zitting van de kamer van toezicht van 16 december 2010 gehoord.
- 1.11 Op 11 januari 2011 heeft mr. J.J.J.M.D. Maas namens klager een nadere reactie toegezonden.
- 1.12 Op 28 januari 2011 heeft mr. J.K.P.M. Dubach namens de notarissen gereageerd op de nadere reactie van klager.

#### 2. De feiten

2.1 Klager heeft op 6 maart 2009 een koopovereenkomst getekend met betrekking tot zijn boerderij met erf aan de [...] te [...] en zijn perceel bosgrond aan de [...] te [...], welke hij verkocht aan zijn neven [...]. De door de neven als kopers aan hem te betalen koopprijs bedroeg € 300.000,00. Op 9 maart 2009 is klager met zijn broers naar het kantoor van [...] gegaan in verband met voornoemde koopovereenkomst. Op beide dagen is klager op het kantoor van [...] te woord gestaan door de heer [...]. Deze is als chef de bureau werkzaam voor alle drie de notarissen van het kantoor [...].

2.2 Klager heeft met betrekking tot de verkoop van zijn woning en bosperceel eveneens een civiele procedure ingesteld tegen zijn neven [...].

### **3. De klacht en het verweer daartegen**

3.1 Klagers stellen, zakelijk weergegeven, het navolgende.

3.1.1 De klacht richt zich niet tegen het kantoor, maar tegen alle drie de notarissen van het kantoor [...] te [...]. De heer [...] voert de werkzaamheden op het kantoor immers uit onder de verantwoordelijkheid van deze drie notarissen. Klager kon niet weten onder wiens protocol zijn zaak viel.

3.1.2 De klacht richt zich in het bijzonder tegen het handelen en nalaten van [...], chef de bureau van [...]. Klager acht het aan de notarissen toe te rekenen gedrag van [...] niet als onpartijdig en voorts onzorgvuldig.

Klager heeft niet tijdig tevoren de gelegenheid gekregen van de koopakte kennis te nemen. Aan klager is voor het verlijden van de akte geen mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de koopakte en evenmin is hem daarop een toelichting gegeven. Hij is ook niet geweest op de gevolgen voor hem die uit de inhoud van de koopakte en de akte van levering zouden voortvloeien. Voorts was er op dat moment geen taxatierapport voorhanden. Evenmin is door het kantoor onderzoek verricht naar de wils(on)bekwaamheid van klager. De heer [...] heeft het betreffende stappenplan hieromtrent onvoldoende doorlopen.

Klager heeft aangevoerd dat de transportdatum van het registergoed is verplaatst van oorspronkelijk 1 mei 2010 naar 14 april 2010, zonder daarbij de inmiddels door klager ingeschakelde raadsman hierover in te lichten. De heer [...] heeft daarom onvoldoende invulling gegeven aan zijn informatieplicht jegens klager en zijn raadsman. Hierdoor is tevens de druk op klager om zijn eigendom snel te verkopen opgevoerd.

Naar de mening van klager staat vast dat de notarissen zich op grond van de jegens klager niet betrachte zorg en hun, een behoorlijk notaris niet betamelijk, gedrag, tucht-rechtelijk dienen te verantwoorden. Bovendien past het een behoorlijk notaris niet om aan klager of diens raadsman geen antwoord te geven op door hun gestelde vragen. De notarissen hebben zich in de uitoefening van hun beroep niet zodanig gedragen dat de eer en het aanzien van het notariaat niet werd geschaad. Klager had het gevoel bij de notarissen veilig te zijn en beschermd te worden tegen een in zijn ogen misbruik makende wederpartij. Dat gevoel bleek een illusie en hierdoor hebben de notarissen ernstig schade toegebracht aan de eer en het aanzien van het beroep van notaris.

De notarissen zijn tekortgeschoten in het nakomen van de hiervoor genoemde normen en hebben klager op 6 maart 2009 toch de betreffende koopakte laten tekenen. Zij hebben de gerechtvaardigde belangen van klager op grove wijze miskend. Ook hebben zij het belang van klager geschaad, terwijl in het maatschappelijk verkeer er juist op moet kunnen worden vertrouwd dat een notaris deskundig en betrouwbaar is en zijn

deskundig en onafhankelijk optreden mag als één van de pijlers worden beschouwd van het vertrouwen in een notaris. Het verweten handelen en nalaten is aan de notarissen buitengewoon ernstig aan te rekenen. Juist de onpartijdigheid van de notarissen wordt als een van de belangrijkste grondslagen beschouwd van het notariaat. De notarissen hebben hierin gefaald en hebben zich volstrekt niet professioneel opgesteld. De notarissen hebben derhalve in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 17, eerste lid, van de Wet op het notarisambt.

3.2 De notarissen hebben, zakelijk weergegeven, het navolgende opgeworpen.

3.2.1 Van de zijde van de notarissen is eerst gesteld dat de klacht zich slechts kan richten tot het handelen van oud-notaris mr. [...] en dat de klacht ten aanzien van de notarissen mr. [...] en mr. [...] in zoverre niet ontvankelijk verklaard dient te worden. Uit het interne systeem is gebleken dat de behandeling van de onderhavige zaak viel onder het protocol van mr. [...]. Hiertoe is in de administratie een rode map aangemaakt waaruit dit blijkt. Ook uit het feit dat de naam van mr. [...] onder de conceptakte stond, kon klager opmaken dat het diens protocol betrof.

3.2.2 De heer [...] heeft klager op het kantoor van [...] begeleid bij het afsluiten van de koopovereenkomst. Klager is daarbij niet onder dwang, druk en misbruik van omstandigheden gezet en heeft op 6 maart 2009 ingestemd met de verkoop van zijn woning aan zijn neven. Dat de notarissen met een ernstige miskennis van de belangen van klager hun medewerking hebben verleend aan de betreffende koopakte, wordt door de notarissen betwist. Dit blijkt volgens de notarissen met name uit de inhoud van de getuigenverklaringen van de neven [...] in de civiele procedure en uit de getuigenverklaringen van de klager en de heer [...] in de onderhavige procedure. Dat de belangen van klager op enigerlei wijze zijn miskend is op geen enkele wijze duidelijk geworden. De heer [...] heeft voorts geen aanleiding gehad het zogenoemde stappenplan wilsbekwaamheid te volgen. Hij heeft op 6 maart 2009 geen aanleiding gezien te twifelen aan de wilsbekwaamheid van klager, zodat nader onderzoek hiernaar niet in de rede lag. Uit de door de raadsman van klager overgelegde getuigenverklaringen van verschillende betrokkenen is naar de mening van de notarissen in elk geval aannemelijk geworden dat klager over liquiditeiten wilde kunnen beschikken. Het verschil in de taxatiewaarden van de taxatierapporten van 12 januari 2009 en 20 maart 2009 kan eenvoudig worden verklaard, namelijk door het tijdsverloop en de daarmee gepaard gaande waardedaling. Daarnaast verschilt het doel van beide taxaties. Hieruit blijkt in ieder geval dat klager op 6 maart 2009 over een taxatierapport beschikte bij het opstellen van de koopovereenkomst. De notarissen stellen zich voorts op het standpunt dat de door klager ervaren druk pas is ontstaan na de verkooptransactie. Dat blijkt met name uit de verklaringen van notaris mr. [...], de heer [...] en neef [...]. Zij verklaren allen dat de sfeer op 6 maart 2009 gemoedelijk en ontspannen was, in tegenstelling tot de sfeer op 9 maart 2009 toen klager met diens broers op het kantoor van de notarissen aanwezig was. De klacht is naar de mening van de notarissen ongegrond.

#### 4. De beoordeling

4.1 De Kamer van Toezicht zal eerst ingaan op de ontvankelijkheid van de klacht. Uit het dossier en uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de heer [...] als chef de bureau werkzaam is voor de maatschap [...]. Hij werkt derhalve voor de drie notarissen van de maatschap. Klager, of een willekeurige derde, is niet gekend in het interne systeem van gekleurde mapjes op het kantoor van [...], zodat niet kan worden verondersteld dat bekend was dat het dossier van klager viel onder het protocol van notaris mr. [...]. Dat de naam van notaris mr. [...] onder de conceptakte van levering vermeld stond, maakt dit niet anders. Naar het oordeel van de Kamer van Toezicht zijn alle maten van de maatschap verantwoordelijk voor het handelen of nalaten van de heer [...]. De Kamer van Toezicht acht klager ontvankelijk in zijn klacht ten aanzien de drie notarissen van de maatschap [...].

4.2 De Kamer van Toezicht zal voorts inhoudelijk op de zaak ingaan.

4.2.1 Ten aanzien van de wils(on)bekwaamheid van klager ten tijde van het tekenen van de koopovereenkomst merkt de Kamer van Toezicht het volgende op.

Uit de inhoud van het dossier, uit de getuigenverklaringen ter zitting van de Kamer van Toezicht d.d. 16 december 2010 en uit de door de raadsliden overgelegde getuigenverklaringen in de civiele procedure is naar het oordeel van de Kamer van Toezicht niet gebleken dat klager niet wist wat hij deed toen hij zijn boerderij en bosperceel aan zijn neven verkocht. Daarbij komt dat de notarissen stellen, hetgeen door klager niet is ontkend, dat klager heeft onderhandeld over de verkoopprijs. De heer [...] heeft verklaard op 6 maart 2009 op het notariskantoor geen reden te hebben gehad om te twijfelen aan de wilsbekwaamheid van klager. De Kamer van Toezicht merkt op het stappenplan wilsbekwaamheid dient te worden gevolgd als enige twijfel bestaat op dit punt. Nu klager niet aannemelijk heeft gemaakt en ook niet anderszins is gebleken dat de heer [...] op dit punt een inschattingfout heeft gemaakt, verklaart de Kamer van Toezicht de klacht op dit onderdeel ongegrond.

4.2.2 De Kamer van Toezicht overweegt dat bij de verkoop van een registergoed eerst een koopovereenkomst wordt gesloten, hiertoe een conceptakte wordt opgesteld en opgestuurd, waarbij binnen familieverband wordt geadviseerd een taxatierapport op te laten maken. In dit geval beschikte de heer [...] van [...] op 6 maart 2009 nog niet over een taxatierapport van het betreffende registergoed. Gedurende de klachtprocedure is onvoldoende gebleken of de heer [...] op 6 maart 2009 naar een taxatierapport heeft gevraagd. De heer [...] had dat in ieder geval wel moeten vragen. De koopovereenkomst is op 6 maart 2009 gesloten en daarbij hebben partijen de koopsom eveneens vastgesteld. Beide partijen gingen hiermee akkoord. De koopovereenkomst kon op dat moment worden opgemaakt, tenzij de notaris redenen had te vermoeden dat er geen consensus was, echter een dergelijk vermoeden had de notaris niet. Hoewel onvoldoende is gebleken dat de heer [...] naar het taxatierapport heeft gevraagd, wat hij wel had moeten doen, is dit in de gegeven situatie en gelet op de bereikte consensus met betrekking tot de koop onvoldoende voor gegrond verklaring van de klacht.

4.2.3 Nadat de koopovereenkomst is ondertekend is er een conceptakte van levering van het registergoed opgemaakt. De datum van levering was aanvankelijk op 1 mei 2010 bepaald, maar werd vervroegd naar 14 april 2010. Mr. J.J.J.M.D. Maas is hierin door de heer [...] niet gekend. De raadsman van klager heeft gesteld dat hierdoor nog meer druk op klager is gezet. De Kamer van Toezicht overweegt dat de heer [...] op dit punt wellicht niet helemaal aan zijn informatieplicht heeft voldaan. De raadsman van klager heeft blijkbaar vóór de daadwerkelijke datum van akte van levering een civiele

procedure gestart en was dus wel op de hoogte van de gewijzigde transportdatum. De Kamer van Toezicht acht om die reden en mede gezien het feit dat niet blijkt waardoor de druk op klager daardoor werd vergroot, gegrond verklaring van de klacht op dit punt niet geïndiceerd.

4.3 Klager heeft gesteld dat geen wilsovereenstemming tussen partijen bestond en dat de notaris door het desondanks opmaken van de koopovereenkomst laakbaar heeft gehandeld. De Kamer van Toezicht stelt vast dat niet is komen vast te staan dat partijen geen wilsovereenstemming hadden over de verkoop van het registergoed door klager aan zijn neven. Hierdoor is uiteindelijk, gehoord de getuigen en gelet op de overige stukken in het dossier, onvoldoende gebleken dat de notaris laakbaar heeft gehandeld. Gelet op het vorenstaande zal de kamer van toezicht de klacht ongegrond verklaren.

## **5. De beslissing**

De kamer van toezicht:

verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gegeven te 's-Hertogenbosch door mr. S.J.G.N.M. Willard, plaatsvervangend voorzitter,  
mr. D. van Emden, mr. M.H.G. Giesbers, mr. J.J.G.M. Kuijpers, leden, mr. J.L.G.M. Mertens, plaatsvervangend lid, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 17 maart 2011,  
in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.