

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 09/2011

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 09/11

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
hierna te noemen: klaagster,

- tegen -

[notaris],
notaris te [standplaats],
hierna te noemen: de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

Bij klaagschrift d.d. 16 juni 2011 met bijlagen is door klaagster een klacht ingediend tegen notaris mr. [X].

1.2

Op 27 juni 2011 is door de notaris schriftelijk verweer gevoerd.

1.3

Bij beslissing van 7 juli 2011 heeft de voorzitter van de Kamer van Toezicht de klacht, op grond van artikel 99 lid 2 Wet op het notarisambt, kennelijk niet-ontvankelijk verklaard.

1.4

Bij brief van 13 juli 2011 heeft klaagster tegen de beslissing van de voorzitter verzet ingesteld bij deze Kamer.

1.5

Op 10 november 2011 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Daarbij waren aanwezig klaagster, de notaris en een medewerkster van het kantoor van de notaris. Ter zitting hebben klaagster en de notaris hun standpunten nader toegelicht. Klaagster heeft hierbij een pleitnotitie overgelegd.

1.6

Tijdens de onder 1.5 bedoelde behandeling is naar voren gekomen dat de notaris in hoger beroep is gekomen van de uitspraak van deze Kamer van 9 juni 2011 in de klachtzaak met nr. 05/11, eveneens tussen de notaris en klaagster. Omdat de onderhavige klacht betrekking heeft op dezelfde akte van levering die in de klachtzaak met nr. 05/11 aan de orde is en de uitspraak van het Hof mogelijk van invloed kan zijn op de beoordeling van de onderhavige klacht, is, met instemming van klaagster en de notaris, besloten om de behandeling van de zaak aan te houden tot na de uitspraak van het Hof.

1.7

Het Hof heeft bij beslissing van 27 maart 2012 bovenbedoelde uitspraak van deze Kamer van 9 juni 2011 bevestigd. Vervolgens hebben zowel klaagster als de notaris nog schriftelijk gereageerd en daarbij vermeld geen voortgezette mondelinge behandeling te verlangen.

2. De feiten

2.1

Op 5 oktober 2003 is de vader van klaagster, de heer [Y] (hierna te noemen: erflater), overleden.

2.2

Sinds het overlijden van erflater zijn klaagster en haar broer over de nalatenschap in gerechtelijke procedures verwickeld met mevrouw [Z] (hierna: [Z]), destijds de partner van erflater.

2.3

Op 10 februari 2011 heeft de notaris een akte van levering en constatering beëindiging recht van gebruik en bewoning gepasseerd, waarbij [Z] de onverdeelde helft van het appartementsrecht aan de [adres] aan Bevago B.V. heeft geleverd.

3. Het verzet en de klacht

3.1

In verzet is door klaagster aangevoerd dat de voorzitter van de Kamer in zijn beslissing van 7 juli 2011 ten onrechte heeft overwogen dat klaagster niet in haar klacht kan worden ontvangen wegens een gebrek aan belang. Klaagster wijst erop dat de Kamer in een eerdere beslissing van 9 juni 2011 inzake klachtnummer 05/11 heeft geoordeeld dat de notaris de akte niet had mogen opstellen zonder toestemming van de erfgenamen. Omdat in die klachtzaak dezelfde akte aan de orde is als die waarop de onderhavige klacht betrekking heeft, is klaagster van mening dat zij wel een belang heeft en dat de beslissing van de voorzitter niet strookt met de beslissing van de Kamer van 9 juni 2011.

3.2

Inhoudelijk brengt klaagster naar voren dat in de akte van levering (van de onverdeelde helft van het appartementsrecht) is opgenomen dat de verkoopster, [Z], en koper, Be-

vago B.V. (hierna Bevago), zijn overeengekomen dat een rekening-courantschuld van verkoper aan koper, groot € 94.135,74, wordt aangewend ter betaling van een deel van de koopsom. Klaagster stelt dat het onmogelijk is dat [Z], die reeds 90 jaar oud was, een dergelijke schuld had. Uit niets blijkt dat de notaris heeft onderzocht of deze schuld inderdaad heeft bestaan, terwijl hij dat wel had moeten doen, aldus klaagster.

3.3

Daarnaast verwijt klaagster de notaris dat hij de transactie van dit hoge bedrag niet heeft gemeld volgens de wet MOT, terwijl daartoe alle aanleiding was.

3.4

Ten slotte stelt klaagster dat het restantbedrag op de rekening van de verkoper had moeten worden gestort en niet op de rekening van de notaris.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris stelt zich primair op het standpunt dat de klacht niet-ontvankelijk is, omdat klaagster geen partij is bij de akte noch belanghebbende is met betrekking tot deze transactie. Subsidiair stelt de notaris dat deze aangelegenheid onder zijn geheimhoudingsplicht valt.

4.2

De notaris brengt – in verband met zijn geheimhoudingsverplichting: na overleg met de bewindvoerder van [Z] – naar voren dat hij de realiteitswaarde van de schuld wel degelijk in voldoende mate heeft onderzocht. De notaris is uitgegaan van de openingsbalans van het vermogen van [Z], welke balans was vergezeld van onderliggende documentatie die de rekening-courantschuld onderbouwt. Bovendien is deze balans door de kantonrechter in het kader van de onderbewindstelling van [Z] goedgekeurd.

5. De beoordeling van het verzet

5.1

Ingevolge artikel 99, lid 6 Wna, kan een klager tegen de beslissing van de voorzitter tot afwijzing van een klacht binnen veertien dagen na de dag van verzending van het afschrift van de beslissing schriftelijk verzet doen bij de Kamer van Toezicht.

5.2

Bij brief van 13 juli 2011 is klaagster in verzet gekomen tegen de beslissing van de voorzitter van de Kamer van Toezicht van 7 juli 2011. Klaagster is hiermee tijdig in verzet gekomen.

5.3

Naar heersende rechtsopvatting kan alleen degene die zodanig bij het in een klacht gewraakte doen en/of laten van een notaris is betrokken, dat hij als belanghebbende bij die klacht kan worden aangemerkt, in die klacht kan worden ontvangen.

5.4

De Kamer leidt uit de stukken af dat de mogelijkheid bestaat dat de boedel van de erf-later een vordering heeft op [Z]. Indien de door Bevago aan [Z] betaalde koopsom zou zijn verrekend met een niet reële vordering van Bevago op [Z], dan zou daardoor het vermogen van [Z] zijn gedaald en zouden als gevolg daarvan de verhaalsmogelijkheden van de boedel van erflater zijn afgenomen. Klaagster heeft er als dochter van erflater dus belang bij dat de notaris voldoet aan zijn onderzoeksplicht met betrekking tot de verrekening van een deel van de koopsom zoals deze in de akte is opgenomen. Anders dan de voorzitter is de Kamer derhalve van oordeel dat klaagster, hoewel zij geen partij is bij de akte, voldoende belang heeft bij haar klacht, althans bij onderdelen daarvan, een en ander zoals hieronder nader te overwegen. Het verzet is in zoverre gegrond.

6. De beoordeling van de klachtonderdelen

6.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

6.2

Met betrekking tot het eerste klachtonderdeel, dat de notaris geen onderzoek heeft gedaan naar de rekening-courantschuld waarmee een deel van de koopsom is voldaan, overweegt de Kamer het volgende. De notaris heeft kennis genomen van de openingsbalans (de beschrijving als bedoeld in art. 1:436 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek) die is opgesteld bij de aanvang van het bewind over het vermogen van [Z], inclusief alle documentatie waarmee de – in de beschrijving opgenomen – rekening-courantschuld werd onderbouwd. De notaris heeft op basis van deze stukken het bestaan van de bewuste vordering van Bevago op [Z] voldoende aannemelijk geacht. De Kamer is van oordeel dat de notaris niet tot het verrichten van een verdergaand onderzoek gehouden was. Dit onderdeel van de klacht is derhalve ongegrond.

6.3

Voor wat betreft het tweede klachtonderdeel, dat de notaris geen Mot-melding heeft gemaakt, overweegt de Kamer als volgt.

Met de naleving van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft), voorheen de WID en de Wet MOT, is een publiek belang gediend. In verband hiermede is voor het toezicht op de naleving van de Wwft door onder anderen notarissen (bij het Besluit aanwijzing toezichthouders Wwft van 18 juli 2008), het Bureau Financieel Toezicht aangewezen als toezichthouder. Tegen deze achtergrond is de Kamer van oordeel dat een particulier, in dat geval klaagster, geen belang heeft, in de zin zoals onder 5.3 overwogen, om te kunnen klagen over het al dan niet doen van een melding

door een notaris op grond van de Wwft. Klaagster is daarom niet-ontvankelijk in dit klachtonderdeel.

6.4

Voor wat betreft het derde klachtonderdeel, dat het restantbedrag op rekening van de verkoper had moeten worden gestort en niet op rekening van de notaris, overweegt de Kamer als volgt.

Gebruikelijk is dat bij onroerendgoedtransacties de koopsom, of het restant daarvan, voldaan wordt via de kwaliteitsrekening van de notaris. De notaris is immers de aange-
wezen persoon om de financiële afwikkeling van een onroerendgoedtransactie te ver-
zorgen.

Gelet op het vorenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris hiermee de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij op-
treedt heeft betracht en dat niet gebleken is van enig onbehoorlijk handelen door de
notaris. De klacht is ongegrond.

7. De beslissing

verklaart het verzet gegrond;

verklaart klachtonderdeel 3.2 ongegrond, klachtonderdeel 3.3 niet-ontvankelijk en
klachtonderdeel 3.4 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.A. van de Laarschot, R. Veenendaal, F. Hoppel,
W.F.O. Stricker, W.H.J. de Jong, in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secre-
taris, E.J. van Beuzekom.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 17 augustus 2012.

De plaatsvervangend secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

E.J. van Beuzekom

M.A. van de Laarschot

Deze beslissing is verzonden op: 17 augustus 2012