

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 607594/NT 16-32 B

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 25 oktober 2016 in de klacht met nummer 607594/NT 16-32 B van:

**[klager],**  
wonende te [plaats],  
**klager,**

tegen:

**[naam notaris],**  
notaris te [plaats],  
raadsman: mr. L.P.M. Eenens,  
**de notaris.**

#### 1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift, ingekomen op 2 mei 2016;
- verweerschrift met bijlagen van 26 mei 2016;
- productie, overgelegd door de notaris bij e-mailbericht van 1 september 2016.

Bij de mondelinge behandeling op 13 september 2016 zijn verschenen: klager, bijgestaan door zijn zoon, de heer [naam], en de notaris, bijgestaan door zijn raadsman. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op 25 oktober 2016.

#### De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde relevante feiten en omstandigheden:

Klager, geboren op 29 augustus 1935, heeft op 1 oktober 2015 ten overstaan van de notaris een koopovereenkomst getekend voor de woning, gelegen aan [straatnaam en plaats] (hierna: de woning), tegen een koopprijs van € 210.000,-. Verkoper was de heer [naam] (hierna: de verkoper). De overdracht van de woning heeft op 16 november 2015 plaatsgevonden. De notaris heeft klager na de overdracht diverse keren op zijn kantoor ontvangen: op 23 november, 26 november en 3 december 2015. Ook in de eerste maanden van 2016 is klager regelmatig bij de notaris op kantoor geweest.

#### 3. De klacht

Klager verwijt de notaris dat hij:

onvoldoende heeft onderzocht of klager in staat was zijn wil te bepalen bij het sluiten van de koopovereenkomst; klager bij het sluiten van de koopovereenkomst niet heeft gewezen op de drie dagen bedenktijd; partijdig heeft gehandeld omdat hij geen acht heeft geslagen op de overeenkomst die door klager en verkoper was gesloten ten aanzien van de overname van een aantal roerende goederen die verkoper in de woning zou achterlaten tegen betaling van € 15.000,- ; de leveringsakte heeft gepasseerd ondanks dat klager hem tijdens het passeren erop zou hebben gewezen dat bijna al deze goederen uit de woning waren verdwenen, en door verkoper is toen slechts € 1.000,- in bijzijn van de notaris aan klager terugbetaald; klager meerdere malen respectloos heeft behandeld in de door hem met klager gevoerde gesprekken, zowel voor als na de overdracht.

#### **4. Het verweer**

Het verweer van de notaris zal hierna voor zover van belang aan de orde komen.

#### **5. De beoordeling**

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

5.2 Volgens vaste jurisprudentie van de Notariskamer van het Gerechtshof te Amsterdam komt het bij de beoordeling van de wilsbekwaamheid ten aanzien van het verrichten van een rechtshandeling of het tekenen van een notariële akte in eerste instantie aan op de eigen waarneming van de notaris, die daarvoor een redelijke beoordelingsvrijheid toekomt.

Bij gerede twijfel aan de wilsbekwaamheid is in het algemeen verder onderzoek aangewezen, zoals ook volgt uit het Stappenplan beoordeling wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening, vastgesteld door de KNB in mei 2006, geactualiseerd in april 2013. De kamer is van oordeel dat de notaris genoegzaam aannemelijk heeft gemaakt dat hij geen aanleiding had om aan de wilsbekwaamheid van klager te twijfelen. Hij heeft zich ervan vergewist dat klager niet voorkwam in het curatele- en bewindregister, klager maakte op hem een goede fysieke en geestelijke indruk, deed zijn eigen administratie en woonde zelfstandig. De koopprijs van de woning was marktconform. Ter zitting heeft klager overigens bevestigd als bouwondernemer betrokken te zijn geweest bij de koop en verkoop van onroerend goed. Klager heeft daarentegen onvoldoende feitelijk onderbouwd dat hij ten tijde van het passeren van de akten wilsbekwaam zou zijn geweest. Dat klager zich, naar zijn zeggen op de zitting, achteraf door de verkoper "ingepakt" voelt is voor de kamer geen reden om zijn wilsbekwaamheid aan te nemen. Het eerste klachtonderdeel wordt dan ook ongegrond verklaard.

5.3 Klager heeft getekend voor de ontvangst van een afschrift van de koopovereenkomst van 1 oktober 2015 en heeft alle pagina's van de overeenkomst geparafeerd. In artikel 12 is de drie dagen bedenktijd vermeld, waarbinnen de koper het recht heeft de koop te ontbinden. De kamer acht het dan ook niet aannemelijk dat de notaris klager niet

zou hebben gewezen op de drie dagen bedenktijd, zodat ook het tweede klachtonderdeel ongegrond wordt geacht.

5.4 Klager heeft ter zitting erkend dat bij het tekenen van de koopovereenkomst bij de notaris slechts is besproken dat verkoper het bed zou meenemen en de rest niet, maar dat daaraan geen waarde gehecht hoefde te worden. Hij heeft de notaris toen niet op de hoogte gesteld van de lijst met roerende zaken die tegen betaling van € 15.000,- in de woning van verkoper zouden achterblijven. Pas na het passeren van de leveringsakte is de notaris op de hoogte gesteld van de overeenkomst tussen koper en verkoper over de meelevering van roerende zaken tegen een contante betaling van € 15.000,-. Het derde klachtonderdeel wordt daarom ook ongegrond verklaard.

5.5 De kamer ziet geen reden, mede gelet op voormelde erkenning van klager, te twijfelen aan het verweer van de notaris, dat ook bij de overdracht niet is gesproken over voormelde lijst, maar toen slechts door klager werd gemeld dat een bankstel en een kast uit de woning waren verwijderd, waarna verkoper bij de notaris aan klager € 1.000 heeft betaald, waarmee de kwestie was afgedaan. Ook het vierde klachtonderdeel wordt dus ongegrond verklaard.

5.6 Ook het vijfde klachtonderdeel wordt door de kamer ongegrond verklaard, omdat dit door klager onvoldoende feitelijk is onderbouwd.

## **Beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. N.C.H. Blankevoort, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, C.E. Jonker, L.A. Galman en L.G. Vollebregt, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 25 oktober 2016.

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.