

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL RK 16-36

Kenmerk: C/05/300162 / KL RK 16-36

beslissing van de kamer voor het notariaat van

op de klacht van

[...],
wonende te [...],
klaagster,
gemachtigde: [...],

tegen

mr.[...],
notaris te [...],
gemachtigde: mr. H.J. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 1 april 2016;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, van 26 april 2016;
- het e-mailbericht met bijlage van de gemachtigde van klaagster van 4 juli 2016 en het antwoord daarop van de kamer van 5 juli 2016. Gelet op het verloop van de zitting is het e-mailbericht van de kamer van 5 juli 2016 achterhaald en is de e-mail van de gemachtigde van klaagster geaccepteerd als processtuk. De notaris heeft hiertegen geen bezwaar geuit.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 15 juli 2016 behandeld, waarbij zijn verschenen de gemachtigde van klaagster en de notaris, vergezeld door zijn gemachtigde.

2. De feiten

2.1 Klaagster heeft in juni 2012 haar makelaar [A] de opdracht gegeven om haar woning aan de [...] te [...] te verkopen en een vraagprijs te hanteren van ongeveer € 115.000,- . In een later stadium is de vraagprijs verlaagd naar € 94.500,-

2.2 De WOZ-waarde van de woning bedroeg per peildatum 1 januari 2013 € 110.000,-.

2.3 Op 5 november 2014 is een koopovereenkomst gesloten tussen klaagster en [...] waarbij een koopsom van € 62.500,- is overeengekomen. De koopovereenkomst is opgesteld door [A] te [...].

2.4 De door partijen ondertekende koopovereenkomst is door [A] doorgestuurd naar de notaris met het verzoek voor de levering zorg te dragen.

2.5 Klaagster heeft laten weten niet bij de levering aanwezig te willen zijn. De heer [Z], notarieel medewerker bij het notariskantoor, heeft klaagster op 12 november 2014 thuis opgezocht. Bij die gelegenheid heeft klaagster de volmacht getekend.

2.6 De akte van levering is op 20 november 2014 door de notaris gepasseerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt in dat de notaris gezien de te lage verkoopprijs, het gebrekkige oordeelsvermogen van klaagster en de extreem hoge makelaarscourtage niet had mogen meewerken aan de levering van de woning. Door de levering doorgang te laten vinden heeft de notaris zijn zorgplicht als poortwachter verzaakt. Klaagster heeft een beperkt verstandelijk vermogen en voor de meesten is het kort na kennismaking duidelijk dat zij om die reden niet in staat is om op verantwoorde wijze een zakelijke overeenkomst te sluiten.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De notaris heeft het volgende verweer gevoerd. Vanwege de lage verkoopprijs heeft de notaris de WOZ-waarde van de woning opgevraagd, waaruit bleek dat de verkoopprijs ver onder de WOZ-waarde lag. Tijdens de

mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris naar voren gebracht dat dit grote verschil de reden was dat notarieel medewerker de heer [Z] klaagster thuis heeft bezocht voor het ondertekenen van de volmacht. Normaliter wordt volstaan met toezending van de te ondertekenen volmacht. Tijdens het bezoek heeft de heer [Z] de lage prijs aan de orde gesteld. Volgens [Z] realiseerde klaagster zich dat de prijs erg laag was en kon zij goed uitleggen waarom zij de woning toch voor die prijs wilde verkopen. De woning had al twee jaar te koop gestaan en ze was blij dat ze er eindelijk vanaf was, mede vanwege haar verslechterde gezondheid.

Na dit bezoek heeft de notaris nog telefonisch contact met de makelaar gezocht. Tijdens de zitting heeft de notaris verklaard dat de reden hiervoor was dat hij van de makelaar zelf nog wilde weten hoe deze lage prijs tot stand was gekomen. De makelaar had hiervoor een begrijpelijke verklaring. De woning was gedateerd en stond al twee jaar te koop. Een eerder hoger bod was door klaagster afgewezen omdat zij niet akkoord wilde gaan met het door de aspirant-koper gemaakte financieringsvoorbehoud. De uiteindelijk koper wilde zonder voorbehouden en op korte termijn de woning kopen. Voorts is, volgens de op het notariskantoor gehanteerde standaardprocedure, klaagster vlak voor de levering gebeld met de vraag of van de door haar afgegeven volmacht gebruik mocht worden gemaakt. Klaagster heeft daarop bevestigend geantwoord. Ten aanzien van de door de gemachtigde van klaagster gestelde wilsonbekwaamheid heeft de notaris aangevoerd dat de heer [Z] een zeer ruime ervaring heeft met het voeren van dergelijke gesprekken met cliënten en dat tijdens zijn bezoek aan klaagster bij hem geen enkele twijfel was ontstaan over haar wilsbekwaamheid. Overigens was ten tijde van de levering van de woning twijfel over de wilsbekwaamheid in het geheel niet aan de orde; de gemachtigde van klaagster heeft dit pas enige tijd na de levering van de woning naar voren gebracht.

4.3 De kamer stelt vast dat een groot deel van de in de klacht verwoorde verwijten zich richt tegen het handelen van de makelaar. Deze verwijten zijn niet ter beoordeling aan de kamer voor het notariaat en zullen derhalve niet in de beoordeling worden betrokken.

4.4 De kamer stelt voorop dat de notaris niet betrokken is geweest bij de totstandkoming van de koopovereenkomst. Deze was reeds gesloten tussen partijen onder begeleiding van de makelaar. De notaris had enkel de opdracht om de akte van levering op te stellen en te passeren.

De kamer constateert dat de notaris heeft onderkend dat de prijs opvallend laag was. Hij heeft hier terecht onderzoek naar gedaan. Een ervaren medewerker van de notaris heeft klaagster opgezocht en klaagster heeft tegenover hem verklaard dat en ook waarom de verkoopprijs overeenkomstig haar wens was. De notaris heeft ook bij de makelaar inlichtingen ingewonnen over de gang van zaken. De antwoorden die de notaris en zijn medewerker van klaagster en de makelaar kregen, mocht de notaris beschouwen als een voldoende verklaring voor de lage verkoopprijs.

Gelet op het resultaat van zijn onderzoek en zijn beperkte opdracht heeft de notaris naar het oordeel van de kamer niet onzorgvuldig gehandeld door in de lage verkoopprijs geen aanleiding te zien om zijn medewerking te weigeren.

4.5 De kamer overweegt ten aanzien van de door de gemachtigde van klaagster gestelde wilsonbekwaamheid als volgt.

Blijkens het verweer van de notaris is de op dit terrein zeer ervaren notarieel medewerker tijdens zijn bezoek aan klaagster niets gebleken van een beperkt verstandelijk vermogen waardoor klaagster haar wil wellicht onvoldoende kon bepalen.

De kamer stelt vast dat niet is gebleken dat de notaris voorafgaand aan de levering door de gemachtigde van klaagster of door iemand anders erop is geattendeerd dat bij klaagster van een wilsgebrek sprake zou zijn. Indien dit wel was gebeurd, had dat voor de notaris reden kunnen zijn om de wilsbekwaamheid van klaagster nader te onderzoeken. De notaris is echter pas enige tijd na de levering van de woning door de gemachtigde van klaagster gewezen op een vermeend wilsgebrek. Andere aanwijzingen dat klaagster wilsonbekwaam zou zijn, zijn evenmin gesteld of gebleken.

Nu er op het moment van levering geen enkele twijfel was over de wilsbekwaamheid van klaagster, bestond er voor de notaris geen reden om deze nader te onderzoeken alvorens tot het passeren van de akte over te gaan.

4.6 Ter zake van de hoge makelaarscourtage is de kamer van oordeel dat de makelaarscourtage weliswaar hoog was, maar niet dusdanig hoog dat het de notaris kan worden verweten dat hij zijn medewerking aan de overdracht heeft verleend.

4.7 Uit het voorgaande volgt dat de klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin, mr. H.J. Hetteema, mr. J.T.J. Heijstek en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 6 september 2016.

De secretaris

De voorzitter