

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/302992/KL RK 16/51

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/302992/KL RK 16/51

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

(...),
wonende te (...),
klaagster,

tegen

mr. (...),
notaris te (...),
gemachtigde: mr. J.H. van Vliet, advocaat te Wageningen.

Partijen worden hierna klaagster de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief, met bijlagen, van klaagster, bij de kamer ingekomen op 1 juni 2016,
- een brief van 13 juli 2016, met bijlagen, van de notaris.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 26 augustus 2016. Ter zitting zijn verschenen klaagster, bijgestaan door (...), en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde. Allen hebben het woord gevoerd, (...) aan de hand van een door klaagster opgestelde pleitnotitie en de gemachtigde van de notaris aan de hand van een door hem opgestelde pleitnotitie. Beide pleitnotities zijn overgelegd. Klaagster heeft nog een productie in het geding gebracht.

2. De feiten

2.1 Klaagster is op 29 augustus 1981 in (Massachusetts, Verenigde Staten van Amerika) gehuwd met (A) (hierna te noemen: A).

2.2 Op 31 augustus 1981 is de vader van klaagster overleden. Klaagster, die op grond van een toeristenvisum in de Verenigde Staten verbleef, is daarop naar Nederland teruggekeerd. (A) is enkele maanden nadien naar Nederland gekomen. Klaagster en (A) hebben in Nederland samengewoond.

2.3 De vader van klaagster heeft als erfgenamen nagelaten zijn echtgenote, met wie hij in algehele gemeenschap van goederen was gehuwd, en klaagster. In zijn nalatenschap viel de helft van de eigendom van de echtelijke woning (hierna te noemen: de woning), zodat na de verdeling van de nalatenschap de woning voor drie/vierde gedeelte in eigendom toebehoorde aan de moeder van klaagster en voor een vierde gedeelte aan klaagster.

2.4 Bij vonnis van de rechtbank te Amsterdam van 12 januari 1983 is de echtscheiding tussen klaagster en (A) uitgesproken. Het vonnis is op 8 maart 1983 ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

2.5 Op 3 januari 2015 is de moeder van klaagster overleden. Klaagster is haar enig erfgenaam.

2.6 Bij koopovereenkomst van 27 februari 2015 heeft klaagster de woning verkocht aan derden (hierna te noemen: kopers). Aan de notaris is op 6 maart 2015 verzocht de levering van de woning te verzorgen. De leveringsdatum werd bepaald op 15 mei 2015.

2.7 Op 28 april 2015 heeft de notaris telefonisch gesproken met klaagster. Tijdens dit gesprek is bij de notaris twijfel gerezen over het eerste huwelijksdomicilie van klaagster en (A) en daarmee over het huwelijksvermogensrecht dat tussen hen heeft gegolden. De notaris heeft geconstateerd dat in het geval Nederland (en niet de staat Massachusetts) als eerste huwelijksdomicilie moet worden aangemerkt, het Nederlands huwelijksvermogensrecht van toepassing is en dat dit meebrengt dat de nalatenschap van klaagsters vader in de gemeenschap van goederen is gevallen, waarin klaagster met (A) was gehuwd. Dit zou meebrengen dat (A) moet meewerken aan de levering van de woning.

2.8 De notaris heeft daarop advies gevraagd aan Het Notarieel Bureau van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Nadat klaagster nog een aantal vragen van Het Notarieel Bureau had beantwoord, is dit tot de conclusie gekomen dat het Nederlands huwelijksvermogensrecht van toepassing is en dat (A) dient mee te werken aan de levering van zijn aandeel in de huwelijksgemeenschap aan klaagster om haar volledig eigenaresse te maken van de woning.

2.9 Kopers hebben op 19 mei 2015 klaagster in gebreke gesteld voor het niet nakomen van de verplichting tot levering van de woning.

2.10 Klaagster heeft op 27 mei 2015 (A) doen dagvaarden in kort geding ten einde een vonnis te verkrijgen dat in de plaats kan worden gesteld van de ontbrekende wilsverklaring van (A), die benodigd is voor de verdeling en toedeling aan klaagster van de volle eigendom van de woning. Bij vonnis van 25 juni 2015 heeft de voorzieningenrechter

van de rechtbank Overijssel de eis van klagster toegewezen. Het vonnis is op 1 juli 2015 betekend.

2.11 Ondanks pogingen daartoe zijn klagster en kopers niet tot overeenstemming gekomen over (de voorwaarden tot) een (nader) uitstel van de leveringsdatum van de woning. Bij brief van 24 juni 2015 hebben kopers de koopovereenkomst ontbonden en daarnaast een beroep gedaan op de contractuele boete van € 19.900,-.

2.12 Kopers hebben vervolgens een gerechtelijke procedure aangespannen tegen klagster, die voor de rechtbank Amsterdam is geëindigd in een schikking tussen partijen, naar aanleiding waarvan klagster aan kopers een bedrag heeft betaald van € 11.000,-.

3. De klacht

Klagster stelt dat zij er niet van op de hoogte was dat (A), van wie zijn al ruim 33 jaar was gescheiden, diende mee te werken aan de levering van de woning. Op 6 maart 2015 werd het koopcontract aan de notaris toegezonden. Pas op 28 april 2015 werd klagster door de notaris benaderd met de mededeling dat er een probleem was bij de overdracht. De notaris had toen niet de nodige kennis paraat. Door het opvragen van extern advies ging er nog meer tijd verloren. Het was de notaris bekend dat het ging om een ex-echtgenoot die 33 jaar eerder met onbekende bestemming was vertrokken. Klagster had vervolgens nog maar veertien dagen de tijd om die persoon te vinden en een spoed kort geding aan te vragen. Dat was onhaalbaar. De notaris had als deskundige moeten begrijpen dat de tijd te krap was. Hij heeft klagster de mogelijkheid ontnomen om via een kort geding te bewerkstelligen dat de woning tijdig kon worden geleverd. Dit heeft voor klagster grote financiële gevolgen gehad. Aan kopers is betaald een bedrag van € 11.000,-. Aan juridische kosten voor het kort geding circa € 10.000,-. Aan juridische kosten voor de procedure bij de rechtbank Amsterdam een bedrag van € 6.105,17. Samenvattend is klagster van mening dat de notaris heeft gehandeld in strijd met zijn onderzoeksplicht als bedoeld in artikel 11 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011.

4. Het verweer

De notaris stelt het volgende. Na de ontvangst van de koopovereenkomst is een zaak aangemaakt en is meteen onderzoek verricht, onder meer naar de bevoegdheid van klagster. Op grond van de verkregen gegevens mocht worden aangenomen dat klagster volledig beschikkingsbevoegd was. De notaris wijst erop dat uit de door hem opgevraagde verklaring van erfrecht, opgemaakt op 18 januari 1982 na het overlijden van klagsters vader, bleek dat klagster woonde in (B) in de staat Massachusetts en dat zij naar het recht van die staat was gehuwd met (A). Uit de verklaring van erfrecht, opgemaakt op 12 februari 2015 naar aanleiding van het overlijden van klagsters moeder, volgde volgens de notaris dat klagster enig erfgenaam was in de nalatenschap van haar moeder en dat zij zelfstandig bevoegd was daarover te beschikken. In het kadastraal bericht van 21 januari 2015, dat gehecht was aan de koopovereenkomst, stond als postadres van klagster vermeld (B), Verenigde Staten van Amerika. Evenzeer

in het, na het overlijden van de moeder van klaagster, aangepaste kadastraal bericht van 10 maart 2015. Blijkens de uitgevoerde GBA-inzage was klaagster met (A) in (B), Verenigde Staten van Amerika gehuwd. Op basis van deze feitelijke gegevens mocht de notaris, naar zijn zeggen, aannemen dat klaagster en (A) gehuwd waren naar het huwelijksvermogensrecht van de staat Massachusetts en dat (A) mitsdien geen aanspraak kon maken op een aandeel in de woning. Dat dit mogelijk anders lag, bleek de notaris pas nadat hij op 28 april 2015 telefonisch contact had gehad met klaagster en klaagster (onverwacht) onduidelijk antwoordde over de huwelijkse periode met (A). Door de onduidelijkheid over het huwelijksdomicilie moest de medewerking van een deskundige worden ingeroepen en deze stelde vast dat (A) via de huwelijks-goederengemeenschap mede-eigenaar van de woning was geworden, dit in tegenstelling tot de publicaties in het kadaster. Juist door zijn kennis en ervaring concludeerde de notaris dat op basis van de aanvullende gegevens van klaagster nader onderzoek naar haar beschikkingsbevoegdheid noodzakelijk was. Voor eerder onderzoek was geen aanleiding. Toen dit er wel was, heeft de notaris voortvarend gehandeld. De notaris acht het overigens gebruikelijk dat ongeveer twee à drie weken voorafgaande aan de eigendomsoverdracht de te passeren akten worden opgemaakt. Dit omdat niet eerder alle benodigde gegevens binnen zijn, zoals die van de hypotheekverstrekker.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak 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 behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer zal de klacht tegen de notaris aan de hand van deze maatstaf beoordelen.

5.2 De vraag die ter beantwoording voorligt, is of de notaris voldoende zorgvuldig jegens klaagster heeft gehandeld wat betreft de (beoogde) levering van de woning aan kopers. De kamer overweegt daarover het volgende.

Binnen het notariaat is gebruikelijk dat een notaris, zodra hij de opdracht krijgt tot het passeren van een leveringsakte van een registergoed, start met de vorming van een dossier ten behoeve van (de voorbereiding van) de levering van dat goed. Aannemelijk is dat ook (een medewerkster van) de notaris daartoe is overgegaan toen op 6 maart 2015 de koopovereenkomst van de makelaar werd ontvangen. Gangbaar is verder dat vervolgens notariële recherches worden verricht naar de beschikkingsbevoegdheid van de verkoper. De (medewerkster van de) notaris is daartoe ook overgegaan. Klaagster betwist dit overigens niet, maar stelt dat het onvoldoende is gebeurd.

Naar aanleiding van het onderzoek beschikte de notaris vervolgens over een aantal schriftelijke gegevens. In de eerste plaats over het kadastraal bericht van 21 januari 2015, dat aan de koopovereenkomst was gehecht, en waaruit volgde dat klaagster voor een vierde deel eigenaar was van de woning en haar moeder voor drie/vierde deel, en verder dat klaagster woonachtig was in (C) en een postadres had te (B) in de Verenigde Staten van Amerika. In de tweede plaats over een kadastraal bericht van 10 maart 2015, waaruit volgde dat klaagster alleen eigenaar was (geworden) van de woning en dat zij woonachtig was in (C) met een postadres te (B) in de Verenigde Staten van Amerika. In de derde plaats over een tweetal verklaringen van erfrecht. In de eerste

verklaring, opgemaakt op 18 januari 1982 door een notaris te (D) naar aanleiding van het overlijden van klaagsters vader, staat onder meer vermeld dat klaagster woont te (B) in de Verenigde Staten van Amerika en dat zij op 29 augustus 1981 naar het recht van de staat Massachusetts is gehuwd met (A). Uit de tweede verklaring, opgemaakt op 12 februari 2015 door een notaris te (C) naar aanleiding van het overlijden van de moeder van klaagster, volgt dat klaagster zelfstandig bevoegd is de nalatenschap van haar moeder te beheren en daarover te beschikken.

De kamer is van oordeel dat uit deze gegevens, gelezen in hun onderling verband, de notaris vooralsnog mocht afleiden dat klaagster in de staat Massachusetts in de Verenigde Staten van Amerika was gehuwd met (A), dat zij aldaar met hem had samengewoond en dat klaagster, als (mede-)erfgenaar van haar vader respectievelijk erfgenaar van haar moeder, eigenaar was van de woning. Gelet op de omstandigheid dat (B), Massachusetts, – in de visie van de notaris – als eerste huwelijksdomicilie van klaagster en (A) was aan te merken en het huwelijksvermogensrecht van die staat op hen dus van toepassing was, diende de notaris nog wel te onderzoeken of de erfrechtelijke verkrijging (te weten het aandeel in de nalatenschap van klaagsters vader) ook in het vermogen van (A) was gevallen. Dat bleek, naar de notaris constateerde, niet het geval te zijn. Een en ander betekent dat de notaris in beginsel ervan mocht uitgaan dat klaagster als eigenaar van de woning beschikkingsbevoegd was deze te leveren. De omstandigheid dat in de kadastrale berichten staat vermeld dat klaagster woonachtig is in (C) leidt in redelijkheid niet tot het oordeel dat de notaris had moeten of kunnen begrijpen dat het eerste huwelijksdomicilie van klaagster en (A) elders was gelegen dan in de staat Massachusetts. Evenmin heeft de notaris dit moeten of kunnen afleiden uit de vermelding in de GBA-V van 10 maart 2015, dat klaagster op 8 maart 1983 in (E) is gescheiden van (A).

5.3 De notaris is pas na het telefoongesprek op 28 april 2015, naar aanleiding van mededelingen van klaagster, beginnen te twijfelen aan het eerste huwelijksdomicilie van klaagster en daarmee aan het van toepassing zijnde huwelijksvermogensrecht en – in het verlengde daarvan – de beschikkingsbevoegdheid van klaagster. Dat de notaris daarover eerder contact met klaagster had moeten opnemen is, zoals hiervoor overwogen, niet gebleken. Daarnaast is het binnen de notariële praktijk niet ongebruikelijk om circa twee weken voordat de leveringsakte wordt gepasseerd het dossier op volledigheid te controleren en zo nodig contact op te nemen met partijen. Door een dergelijke termijn aan te houden wordt voorkomen dat het dossier telkens opnieuw moet worden ingelezen. Nadat de notaris had geconstateerd dat aan de beschikkingsbevoegdheid van klaagster wellicht een gebrek kleefde, heeft hij naar het oordeel van de kamer voldoende voortvarend en adequaat gereageerd. Hij heeft deskundig advies ingewonnen van Het Notarieel Bureau en, nadat dit was uitgebracht, klaagster op de mogelijkheden gewezen om alsnog de volledige beschikkingsbevoegdheid te verkrijgen. Ook is hij klaagster van dienst geweest in haar pogingen om met de kopers van de woning tot overeenstemming te komen. Dat de kopers daartoe niet bereid waren en klaagster uiteindelijk er niet in is geslaagd de woning aan de kopers te leveren, kan de notaris niet worden verweten.

5.4 Uit het voorgaande volgt dat de klacht geen doelt treft en dus ongegrond moet worden verklaard.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.C.J. Heessels, voorzitter, E.J.M. Kerpen, H. Quispel, D.E.M.J. Eggels en I.C.J.I.M. van Dorp, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 5 oktober 2016.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.