

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/305908/KL RK 16/83 en C/05/305911/KL RK 16/85

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/305908/KL RK 16/83 en C/05/305911/KL RK 16/85

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

1. (...),  
wonende te (...), (...),
2. (...),  
wonende te (...),
3. (...),  
wonende te (...),  
klagers,

tegen

1. mr. (...),  
notaris te (...),

en

2. mr. (...),  
notaris te (...).

### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een e-mail van 21 juli 2016 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, waarbij een e-mail van 3 juli 2016, met bijlagen, van klager onder 1. aan de kamer is gezonden, in welke laatste e-mail klachten tegen de notaris onder 1. en de notaris onder 2. zijn geformuleerd,
- een e-mail van 12 augustus 2016, met bijlagen, van klager onder 1.,
- een brief van 23 augustus 2016 van de notaris onder 1.,

- een brief van 2 september 2016 van de notaris onder 2.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor de behandeling van de klachten ter openbare zitting van de kamer van 11 november 2016. Ter zitting zijn verschenen klager onder 1. en de notarissen. De voorzitter heeft bij het begin van de zitting aan partijen meegedeeld dat eerst de formele aspecten van de klachten zullen worden besproken, te weten de vraag naar de tijdigheid van het indienen van de klachten en de vraag of klagers belanghebbenden zijn bij de ingediende klachten. Klager onder 1. en de notarissen hebben daarover het woord gevoerd. De voorzitter heeft vervolgens de mondelinge behandeling geschorst, waarna de kamer heeft beraadslaagd. Na heropening van de zitting heeft de voorzitter de beslissing van de kamer op de klachten mondeling aan partijen meegedeeld. Deze beslissing wordt hierna schriftelijk weergegeven.

## **2. De feiten**

2.1 Klagers zijn, krachtens testament, erfgenamen van een tante (verder te noemen: erflaatster).

2.2 De echtgenoot van erflaatster heeft, met toestemming van erflaatster, in 2007 de echtelijke woning aan (...) te (...) (verder te noemen: de woning) voor een bedrag van € 165.000,- verkocht aan de besloten vennootschap (A) Vastgoed B.V. De akte van levering is op 2 juli 2007 gepasseerd ten overstaan van de notaris onder 1.

2.3 (A) Vastgoed B.V. heeft de woning op 15 juni 2007 verkocht aan de besloten vennootschap (B) Beheer B.V. voor een bedrag van € 255.000,-. De akte van levering is op 31 augustus 2007 te 11.05 uur gepasseerd ten overstaan van de notaris onder 2., destijds kandidaat-notaris en waarnemende het notarisambt van mr. (X).

2.4 (B) Beheer B.V. heeft de woning op 10 juli 2007 verkocht aan (Y) en (Z) voor een bedrag van € 315.000,-. De akte van levering is op 31 augustus 2007 te 11.20 uur gepasseerd ten overstaan van de notaris onder 2., als kandidaat-notaris waarnemende het notarisambt van mr. (X).

2.5 De echtgenoot van erflaatster is in 2009 overleden. Erflaatster is op 29 januari 2016 overleden.

## **3. De klachten**

3.1 Klagers stellen het volgende. Toen de woning voor de eerste maal werd verkocht, werd de WOZ-waarde daarvan geschat op € 315.000,-. Desondanks is de woning voor slechts € 165.000,- geleverd. Nog voor het passeren van de leveringsakte op 2 juli 2007 werd de woning, zonder dat van enige aantoonbare waardevermeerdering was gebleken, voor € 255.000,- doorverkocht en op 31 augustus 2007 geleverd. Voordat die levering plaatsvond, was de woning nogmaals doorverkocht en nu voor een bedrag dat ongeveer gelijk was aan de WOZ-waarde. Opvallend is dat de derde levering op 31 augustus 2007 slechts kort na de tweede levering plaatshad.

3.2 Klagers zijn van mening dat de notaris onder 1. onvoldoende verificatie heeft verricht naar de gevolmachtigden bij de levering en niet heeft onderzocht hoe het verschil te verklaren is tussen de WOZ-waarde van de woning en de verkoopprijs. Het laatstgenoemde verwijt richt zich ook tot de notaris onder 2. Volgens klagers kunnen de notarissen de waardeestijging van de woning, zoals die in de leveringsakten is neergelegd, niet verklaren. Klagers verwijten de notarissen dat zij, met het passeren van de leveringsakten, willens en wetens hun medewerking hebben verleend aan de benadeling van erflaatster en haar echtgenote door een keten van profiteurs. Volgens klagers hebben de notarissen, voor zover hun handelwijze juridisch niet is aan te vechten, in ieder geval moreel onjuist gehandeld.

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

4.1 De notaris onder 1. voert in de eerste plaats aan dat de klacht te laat is ingediend. Hij wijst erop dat hij leveringsakte op 2 juli 2007 heeft gepasseerd. Gelet op artikel 99 lid 15 Wet op het notarisambt (Wna) had een klachtgerechtigde binnen drie jaren na dit tijdstip een klacht moeten indienen, aldus de notaris. Het kan volgens hem niet zo zijn dat de erfgenamen van de klachtgerechtigden kunnen klagen nadat de klachtgerechtigden de termijn van drie jaren hebben laten verstrijken. In de tweede plaats betoogt de notaris onder 1. dat hij een nader onderzoek heeft gedaan naar het verschil tussen de WOZ-waarde van de woning en de verkoopprijs, welk onderzoek tevredenstellend voor hem was.

4.2 De notaris onder 2. stelt in de eerste plaats dat klagers geen partij waren bij de door hem gepasseerde leveringsakten, zodat zij niet als belanghebbenden bij een klacht over die akten kunnen worden aangemerkt. Verder beroept hij zich eveneens op de vervaltermijn van drie jaren als bedoeld in artikel 99 lid 15 Wna. In de tweede plaats voert de notaris onder 2. aan dat hij het verschil in verkoopprijzen van de woning heeft geconstateerd en dat dit voor hem reden was daarnaar een onderzoek te doen. Dit heeft er volgens hem toe geleid dat de akten konden worden gepasseerd. De notaris onder 2. heeft naar zijn mening ook moreel niet laakbaar gehandeld. Hij zegt te hebben onderkend dat er sprake was van een bijzondere situatie en dat hij naar aanleiding daarvan partijen en deskundigen heeft gevraagd om verklaringen en onderbouwingen respectievelijk om advies. Dit leidde er volgens de notaris toe dat er geen redenen waren om zijn ministerie te weigeren.

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

5.1 In artikel 99 lid 12 (oud) Wna (met ingang van 1 januari 2013 vernummerd tot lid 15) is bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Deze vervaltermijn begint te lopen zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van de notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris en dus niet op het moment dat een klager tot de opvatting komt dat een zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is.

5.2 In het geval een klager klaagt als rechtsopvolger van zijn rechtsvoorganger, geldt dat de termijn van drie jaren voor het indienen van een klacht van artikel 99 lid 12 (oud) Wna op dezelfde datum is geëindigd als de datum waarop die termijn voor de rechtsvoorganger geëindigd was.

De klacht gericht tegen de notaris onder 1.

5.3 Klagers verwijten de notaris de (financiële) belangen van erflaatster (en haar echtgenoot) onvoldoende te hebben behartigd door op 2 juli 2007 medewerking te verlenen aan de levering van de woning voor een aanzienlijk lager bedrag dan de werkelijke waarde.

5.4 De kamer overweegt dat erflaatster (en haar echtgenoot) bekend waren met de levering van de woning voor een verkoopprijs van € 165.000,-. Het had op de weg van erflaatster (of haar echtgenoot) gelegen om te klagen over de handelwijze van de notaris, indien zij destijds van mening waren dat de notaris onzorgvuldig jegens hen had gehandeld. Daarvoor hadden zij, gelet op artikel 99 lid 12 (oud) Wna een termijn van drie jaren na het passeren van de leveringsakte op 2 juli 2007. Erflaatster heeft gedurende die periode (en ook nadien), noch voor zichzelf, noch als erfgenaam van haar echtgenoot, een klacht tegen de notaris ingediend. Daarmee was voor haar de termijn om te klagen voorbij. Dit geldt thans ook voor klagers als rechtsopvolgers van erflaatster. Klagers zijn daarom niet-ontvankelijk in hun klacht tegen de notaris.

5.5 Voor zover klagers zich uit eigen hoofde zouden willen beklagen over het handelen van de notaris, overweegt de kamer het volgende. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft klager onder 1. verklaard dat hij in 2012 gegevens heeft opgevraagd uit het kadaster en dat hem toen is gebleken van de verschillende verkoopprijzen van de woning. Nu klagers reeds meer dan drie jaren voor het indienen van de klacht bij de kamer op 21 juli 2016 geacht worden op de hoogte te zijn van de aan de notaris verweten gedraging, verhindert artikel 99 lid 12 (oud) Wna ook in dit geval dat klagers in hun klacht kunnen worden ontvangen.

De klacht gericht tegen de notaris onder 2.

5.6 De klacht van klagers komt er in wezen op neer dat zij betogen dat de notaris op 31 augustus 2007 de respectieve leveringsakten niet had mogen passeren, omdat kort tevoren de woning voor een aanzienlijk lagere prijs was geleverd.

5.7 De kamer overweegt als volgt. Volgens artikel 99 lid 1 Wna kunnen klachten worden ingediend door een ieder met enig redelijk belang. Vaststaat dat erflaatster geen partij was bij die akten en evenmin aangemerkt kan worden als een persoon die aan die akten een recht kan ontlenen. Dit geldt evenzeer voor klagers als rechtsopvolgers van erflaatster. Evenmin is gebleken dat klagers anderszins bij de klacht over de handelwijze van de notaris een (redelijk) belang hebben. Reeds hierom zijn klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

5.8 Indien klagers uit eigen hoofde een klacht wensen in te dienen tegen de notaris dient hier hetzelfde te gelden als dat wat hiervoor onder 5.5 is overwogen. Nu klagers sinds 2012 bekend waren met de verkoopprijzen van de woning is de klacht, gelet op artikel 99 lid 12 (oud) Wna, te laat ingediend, wat eveneens leidt tot niet-ontvankelijkheid.

De klacht tegen de notaris onder 1. en de notaris onder 2. verder

5.9 Voor zover aan de notarissen wordt tegengeworpen dat zij zich in 2007 moreel onjuist hebben gedragen, overweegt de kamer dat dit verwijt evenzeer afstuit op het bepaalde in artikel 99 lid 12 (oud) Wna dat de klacht niet binnen een termijn van drie jaren en dus te laat is ingediend. Ook in zoverre zijn klagers niet-ontvankelijk.

## **6. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht tegen de notaris onder 1.

verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht tegen de notaris onder 2.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O. Nijhuis, voorzitter, W.J. Hordijk, J.G.T.M. Castrop, F.M.J. Mulder en A.M.S. Kuipers, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 23 december 2016.

de secretaris

de voorzitter

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