

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 643905 / NT 18-10

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 9 augustus 2018 in de klacht met nummer 643905 / NT 18-10 van:

[Klager],
wonende te [woonplaats],
raadsman: mr. R.M. Köhne,
klager,

tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadvrouw: mr. L.C. Dufour,
de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 23 februari 2018;
- verweerschrift met bijlagen van 11 april 2018;
- brief met bijlagen van klager van 28 mei 2018.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 12 juni 2018 zijn partijen, bijgestaan door hun raadslieden, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

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

- a. Op 15 november 2006 heeft ([bv A]) (hierna: [bv A]) een aantal percelen grond langs [adres] in [woonplaats] geleverd gekregen. Op diezelfde dag heeft [bv A] ten behoeve van [naam bank] (hierna: de Bank) een hypotheekrecht op de percelen grond gevestigd in verband met een door de Bank aan [bv A] en aan haar gelieerde bedrijven verstrekte lening van € 200.000.000,-.
- b. [B] (hierna: [B]) en [C] en zijn twee zoons [D] en [E] (allen geen familie van klager) zijn de indirecte eigenaren van [bv A].

- c. Op 15 mei 2007 heeft de notaris van [B] de opdracht gekregen om nog diezelfde dag een akte tot levering (hierna: de akte) te passeren voor een perceel grond (sectie H, kavel 399) in het woonclustergebied in de gemeente [naam gemeente], zoals aangegeven op de aan de akte gehechte situatietekening (hierna: het perceel).
- d. Klager en zijn toenmalige echtgenote, [F] (hierna: de ex-echtgenote van klager) waren de kopers van het perceel.
- e. De voorwaarden waaronder [bv A] het perceel aan klager en de ex-echtgenote van klager leverde waren volgens de akte:
1. de hypothecaire inschrijving van € 200.000.000,- van de Bank bleef op het perceel rusten, aangezien de koopsom door de verkoper werd voorgeschoten en de kopers niet zelf voor financiering van de koopsom zorgden;
 2. op klager en zijn ex-echtgenote kwam een aanbiedingsplicht te rusten indien zij het verkochte geheel of gedeeltelijk wensden te vervreemden;
 3. de koopsom werd schuldig erkend en in een latere leningsovereenkomst tussen [bv A] en klager en zijn ex-echtgenote vastgelegd.
- f. Medewerkers van de notaris, [G] (hierna: [G]) en [H] (hierna: [H]), hebben de aan- en verkoopvolmachten en de akte opgesteld. In de volmacht aankoop onroerende zaak (hierna: de volmacht) is voor zover van belang vermeld: *“Ondergetekenden zijn bekend met het gegeven dat de eigendom overgaat belast met een hypotheekrecht zoals omschreven in de akte tot levering van welke akte ondergetekenden een exemplaar hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend zijn. (...)”* Op de volmacht zijn de handtekeningen van klager en zijn ex-echtgenote vermeld. Als datum van ondertekening is vermeld 15 mei 2007.
- g. [G] of [H] heeft de volmacht voor het passeren van de akte en de tekst van de akte tezamen met de situatietekening aan [B] gefaxt of gemaïld met het verzoek deze aan klager en de ex-echtgenote van klager door te geleiden en de volmacht en de situatietekening ondertekend terug te sturen.
- h. De notaris heeft vervolgens op 15 mei 2007 om 17:30 uur de akte gepasseerd.
- i. Op 29 mei 2007 heeft [H] het volgende e-mailbericht gezonden aan [D] en aan [B]: *“Vanmorgen heb ik de volmachten per post ontvangen. De volmacht van de heer en mevrouw [naam klager-[F]] bleek door 1 persoon getekend te zijn. Deze dient zowel door [klager] als door [F] te worden ondertekend. Ik verzoek u bijgaande volmacht nogmaals door beiden te laten ondertekenen en de per omgaande per post aan mij te retourneren.*
Tevens doe ik u hierbij toekomen de nota van de heer en mevrouw [naam klager-[F], welke tot op heden nog niet is voldaan.(...)”
- j. Volgens een brief van 29 mei 2007 heeft (een medewerker van) de notaris de akte van 15 mei 2007 aan klager en zijn ex-echtgenote toegezonden.
- k. Enkele dagen na 29 mei 2007 hebben klager en zijn ex-echtgenote de volmacht op het kantoor van de notaris ondertekend.
- l. Bij brief van 31 mei 2007 heeft [G] de nota van afrekening met betrekking tot het perceel aan klager en zijn ex-echtgenote gezonden.
Klager heeft op 26 juni 2007 het honorarium van de notaris ad € 4.998,75 betaald.
- m. Het huwelijk van klager met [F] is ontbonden op 19 april 2016.
- n. Klager en zijn ex-echtgenote waren toen samen eigenaar van vier onroerende zaken.
- o. Op 24 januari 2017 hebben klager en de ex-echtgenote van klager een concept van de verdelingsakte ontvangen van kandidaat-notaris [I], werkzaam bij een ander notariskantoor. In het begeleidend schrijven is vermeld, voor zover van belang: *“(..) Zoals zojuist aangegeven staat in de koopakte van het perceel grond bij [J] dat bij*

boedelscheiding het perceel aangeboden moet worden aan diegene die het perceel grond destijds aan jullie verkocht heeft. Ik heb de desbetreffende pagina bijgevoegd. (..)"

Uit de akte van verdeling van 6 maart 2017 blijkt dat het perceel aan klager is toebedeeld. Daarbij is de waarde van het perceel op nihil gesteld.

p. Op 3 maart 2017 heeft een medewerkster van laatstgenoemd notariskantoor een kopie van de akte aan klager toegezonden.

q. Bij e-mailbericht van 8 september 2017 heeft de advocaat van klager de notaris (onder meer) verzocht opheldering te verschaffen over de inhoud van het e-mailbericht van [H] van 29 mei 2007.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris - kort samengevat – het volgende:

1. De notaris heeft de akte gepasseerd buiten aanwezigheid van klager en de ex-echtgenote van klager en zonder hun volmacht, terwijl in die akte wel is geconstateerd dat [H] schriftelijk door hen gevolmachtigd zou zijn.
2. De akte is niet op voorhand in concept aan klager en de ex-echtgenote van klager gezonden, of op enigerlei wijze met hen doorgenomen. Daarmee heeft de notaris zijn Belehrungspflicht geschonden.
3. De notaris dan wel een van zijn medewerkers heeft klager en de ex-echtgenote van klager achteraf de volmacht laten tekenen, die is geantedateerd.
4. Op het perceel dat aan klager en de ex-echtgenote van klager bij de akte is overgedragen rust een hypotheek ten gunste van de Bank van € 200.000.000,-. Daardoor is de kavel waardeloos en kan klager er niets op bouwen.
5. De notaris heeft de akte ook niet na 15 mei 2007 aan klager en de ex-echtgenote van klager gezonden. Eerst op 3 maart 2017 heeft klager kennisgenomen van de volledige akte en van de op het perceel rustende hypotheek ten gunste van de Bank.

3.2 Klager meent dat de notaris op grond van voornoemde klachtonderdelen (zowel afzonderlijk als één of meer gezamenlijk) in strijd heeft gehandeld met de Verordening beroeps- en gedragsregels dan wel met hetgeen een redelijk handelend en redelijk zorgvuldig notaris betaamt.

Klager rekent het de notaris extra aan dat hij zijn fout(en) blijft ontkennen en zich meent te kunnen verschuilen achter de instructies die hij destijds van zijn cliënten [B] en [D] heeft gekregen.

4. Het verweer

De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, dat waar van belang hierna zal worden besproken.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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 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 niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 De door klager ingediende vijf klachten zoals weergegeven in 3.1 zien alle in de kern op de akte, die de notaris op 15 mei 2007 heeft verleden.

De kamer is van oordeel dat op deze klachtonderdelen de vervaltermijn van artikel 99 lid 21 Wna van toepassing is. Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven heeft kennisgenomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard.

Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen het aan klager bekend worden van het handelen van de notaris enerzijds en het bekend worden van diens nalaten anderzijds. Van een handelen van de notaris blijkt in het algemeen op enige wijze naar buiten zoals in de vorm van een gegeven advies of in de vorm van een akte. Ook van het nalaten van een notaris zal moeten blijken. Hiervan kan sprake zijn indien de gevolgen van dat nalaten zichtbaar worden of indien op enige andere wijze dat nalaten bekend wordt. Een redelijke uitleg van artikel 99 lid 21 Wna brengt met zich dat de vervaltermijn ingeval van een nalaten begint te lopen zodra van dat nalaten op enige wijze aan klager blijkt.

5.3 Naar het oordeel van de kamer kan niet worden vastgesteld dat klager de akte of een concept daarvan op 15 mei 2007 van de notaris heeft gekregen. Niet in geschil is evenwel dat klager en zijn ex-echtgenote kort na 29 mei 2007 de volmacht voor de akte op het kantoor van de notaris hebben ondertekend. Daarin heeft klager verklaard de akte te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan bekend te zijn en op de hoogte te zijn van het gegeven dat de eigendom overgaat belast met een hypotheekrecht zoals omschreven in de akte. De kamer gaat er op basis van die door klager ondertekende volmacht vanuit dat klager de onder 1j. aangehaalde brief van 29 mei 2007, waarbij de akte als bijlage was gevoegd, moet hebben ontvangen. Dat klager en zijn vrouw niet hebben gelezen waarvoor zij hebben getekend komt de kamer niet aannemelijk voor.

5.4 Dat betekent dat de hiervoor bedoelde vervaltermijn is gaan lopen vanaf de ontvangst van de akte door klager kort na 29 mei 2007, de dag waarop de notaris de akte in elk geval per post aan klager en zijn ex-echtgenote heeft toegezonden.

De kamer is van oordeel dat in ieder geval vanaf dat tijdstip voor klager de mogelijkheid bestond om kennis te nemen van de verwijten, die hij de notaris thans maakt. Dat het perceel met een enorme hypotheek was voorbelast blijkt immers meteen bij kennisname van de akte.

De klacht is op 18 februari 2018 ingediend, dus ruim na het verstrijken van de vervaltermijn van drie jaren.

De kamer komt dan ook niet toe aan de inhoudelijke beoordeling van de door klager aan het adres van de notaris gemaakte verwijten, waarbij de kamer nog wel opmerkt dat de notaris niet heeft weersproken dat hij geen invulling heeft gegeven aan zijn Beheerungspflicht.

5.5 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet afdoet aan de beslissing in deze zaak.

5.6 Het hiervoor overwogene leidt tot de volgende beslissing.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, J.D.M. Schoonbrood, A.M.J.M. Ploumen en L.G. Vollebregt, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 9 augustus 2018.

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