

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2017/109

Klachtnummer : SHE/2017/109  
Datum uitspraak : 16 juli 2018

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

**de heer mr. [...]** (hierna: klager),  
wonende in [...],

tegen

**notaris mevrouw mr. [...]** (hierna: de notaris),  
gevestigd in [...].

#### 1. De procedure

1.1. Bij brief, gedateerd 3 november 2017, heeft klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Dit klaagschrift (met bijlagen) is op 13 november 2017 ontvangen door de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer).

1.2. De notaris heeft een verweerschrift (met bijlage) ingediend. Daarna heeft de plaatsvervangend voorzitter van de kamer bepaald dat de klacht tijdens een zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3. De klacht is behandeld tijdens de zitting van de kamer van 14 mei 2018, waar klager en de notaris hun standpunt nader hebben toegelicht. Klager heeft dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die aan het proces-verbaal van de zitting zijn gehecht.

#### 2. De feiten

2.1. De moeder van klager heeft bij akte van 20 februari 2013 een levenstestament gemaakt. Deze akte is gepasseerd door notaris de heer mr. [x], gevestigd in [...]. Bij de akte heeft moeder per direct volmacht verleend aan klager en aan zijn zus om haar vermogensrechtelijke belangen te behartigen. Zij heeft aan hen uitdrukkelijk volmacht verleend om de laatstelijk door haar bewoonde woning (hierna: de woning) te verkopen

en te leveren. Moeder heeft verder bepaald dat de gevolmachtigden zowel samen als ieder afzonderlijk bevoegd zijn om haar belangen te behartigen en dat de gevolmachtigden bevoegd zijn om namens haar op te treden met zichzelf als wederpartij.

2.2. Medio 2013 hebben klager en de zus aan een makelaar opdracht verleend tot verkoop van de woning. In september 2014 hebben geïnteresseerden een bod uitgebracht op de woning, waarna klager en de zus via de makelaar in onderhandeling zijn getreden met de aspirant-kopers. Na enige tijd is met de makelaar afgesproken dat een bod van circa € 750.000,00 zou worden geaccepteerd.

2.3. Op 28 oktober 2014 heeft de zus aan klager meegedeeld dat zij de woning wilde kopen voor een bedrag van € 750.000,00. Klager en de zus hebben daar onenigheid over gekregen. Op 29 oktober 2014 heeft de makelaar klager telefonisch meegedeeld dat de aspirant-kopers een eindbod hadden gedaan van € 749.500,00. Klager heeft dit bod geaccepteerd. Vervolgens heeft de zus de makelaar telefonisch meegedeeld dat zij de woning zelf wilde kopen, waarna de makelaar zijn werkzaamheden op 31 oktober 2014 heeft gestaakt.

2.4. De notaris heeft een koopovereenkomst opgesteld waarbij de zus, in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van moeder, de woning aan zichzelf verkoopt voor een bedrag van € 755.000,00. De waarde van enkele roerende goederen, gesteld op € 6.000,00, is bij de koopprijs inbegrepen. Deze koopovereenkomst is op 31 oktober 2014 ondertekend, waarbij de zus uitdrukkelijk heeft verklaard dat een kopie van de overeenkomst op die datum ook daadwerkelijk aan haar ter hand is gesteld.

2.5. De notaris heeft eveneens een akte opgesteld in verband met de inschrijving van de koop in de openbare registers overeenkomstig het bepaalde bij artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek. In deze akte staat vermeld dat deze door een gemachtigde van de zus en de notaris is ondertekend op 31 oktober 2014 om 14:50 uur. Het bewijs van inschrijving van het Kadaster vermeldt dat de akte op die datum is ingeschreven om 14:44 uur.

2.6. Op 6 november 2014 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd waarbij de eigendom van de woning is overgedragen aan de zus. Uit de nota van afrekening van 5 november 2014 blijkt dat een bedrag van € 100.000,00 uit hoofde van een schenking is verrekend met de koopsom.

2.7. Bij e-mail van 6 november 2014 (20:06) heeft klager de notaris onder meer als volgt bericht:  
"Afgelopen vrijdag (31 oktober jongstleden) hebt u een koopakte gepasseerd waarbij mijn zus (en uw dispuutsgeenoot) het woonhuis van mijn moeder (...) aan zichzelf heeft verkocht.

Ik heb een aantal vragen aan u die ik graag direct beantwoord zie.

- Hebt u volledig kennisgenomen van het levenstestament van mijn moeder de dato 20 februari 2013?
- Hebt u bij de passerende notaris Mr [x] geïnformeerd of vermeld levenstestament nog geldig was respectievelijk herroepen?
- Hebt u GBA onderzoek gedaan naar mijn moeder, respectievelijk curatele/insolventieonderzoek gedaan?

- Hebt u de hiervoor gemelde onderzoeken gedaan naar mijn zus?
- Was u ervan op de hoogte dat ik medegevolmachtigde was van mijn moeder en bent u ervan op de hoogte dat ik notaris ben?
- Wat waren uw overwegingen om de koopakte notarieel te passeren en in te schrijven bij het Kadaster (Vormerkung) en is het usance op uw kantoor om koopakten te Vormerken?
- Was u ervan op de hoogte dat gemeld woonhuis bij een makelaar in [...] in de verkoop stond?
- Was u ervan op de hoogte dat er via die makelaar overeenstemming was bereikt met kopers (niet zijnde mijn zus) over de verkoop van het woonhuis (...)?
- Hebt u nog overwogen om bij mijn moeder te informeren of het akkoord was dat het huis aan mijn zus werd verkocht?
- Hebt u overwogen om mij als gevolmachtigde te informeren over de door u gepasseerde koopovereenkomst?
- Hebt u gevraagd naar een taxatierapport respectievelijk beschikte u over de WOZ-waarde?

Ik treed u met open vizier tegemoet.

Uw antwoorden zal ik met een tuchtrechtelijke en civielrechtelijke bril gaan bekijken. Wie binnen een dag voor een dispuutsgenoot een koopakte gereedmaakt, passeert én zonder noodzaak inschrijft bij het kadaster én zich geen (afdoende) vragen stelt krijgt van mij niet het voordeel van de twijfel.

Tot slot bericht ik u, dat ik aansprakelijk zal houden en stellen indien u of een van uw kantoorgenoten overgaat tot het passeren van de akte van levering van het woonhuis (...).

Van dat laatste verzoek ik u mijn zus per ommegaande op de hoogte te stellen. De inhoud van de mail is verder overigens strikt vertrouwelijk.”

2.8. Naar aanleiding van dat bericht heeft de notaris klager bij e-mail van 7 november 2014 (onder meer) meegedeeld:

“In antwoord hierop kan ik u slechts mededelen dat ik stukken heb opgesteld naar aanleiding van en conform een schriftelijke opdracht van uw zus. Zoals u weet mag ik dan niet zonder gegronde redenen dienst weigeren.”

2.9. Bij e-mail van 7 november 2014 heeft klager aan notaris [x] bericht dat zijn zus de woning inmiddels aan zichzelf had overgedragen en heeft hij hem gevraagd op de minuut van het levenstestament te laten aantekenen dat de volmacht niet gebruikt kan worden omdat er een conflict is tussen de gevolmachtigden. In reactie op dat bericht heeft notaris [x] klager bij e-mail van dezelfde dag bericht dat op zijn kantoor niemand had geïnformeerd naar het al dan niet herroepen zijn van de volmacht.

2.10. Naar aanleiding van een verzoek van klager bij e-mail van 12 november 2014 heeft de notaris dezelfde dag per e-mail een kopie aan klager toegezonden van de koopovereenkomst, de akte van levering en de akte van schenking. Bij e-mail van 12 november 2014 (17:07) heeft klager de ontvangst van deze stukken bevestigd.

2.11. In reactie op een volgend verzoek van klager heeft de notaris bij e-mail van 13 november 2014 een scan van de getekende koopovereenkomst en van de nota van afrekening aan klager toegezonden.

2.12. Op 28 november 2014 heeft de kamer een brief van klager ontvangen waarbij hij een klacht indiende tegen de notaris betreffende het “uiterst onzorgvuldig handelen in een dossier waarin ondergetekende betrokken is als gevolmachtigde namens mijn moeder, krachtens een levenstestament dat mijn moeder op 20 februari 2013 heeft getekend bij Mr [x], notaris te [...].” In zijn brief heeft klager vermeld dat de kamer de casuïstiek van de kwestie kan destilleren uit de bijgevoegde e-mailwisseling met de notaris. De kamer heeft deze brief met bijlagen bij brief van 28 november 2014 aan klager geretourneerd met de mededeling dat, als hij een klacht wil indienen bij de kamer, hij een duidelijke klachtbrief dient te formuleren waarin wordt aangegeven wat het verwijt aan de notaris is. Klager heeft niet op die brief gereageerd.

### **3. De klacht**

3.1. Samengevat verwijt klager de notaris dat zij in strijd heeft gehandeld met het bepaalde bij artikel 17 Wet op het notarisambt (Wna) door binnen een dag voor een dispuutsgenoot een koopakte op te stellen, te passeren en zonder noodzaak in te schrijven in de openbare registers en zich daarbij geen (afdoende) vragen te stellen.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, zal dit hierna worden besproken.

### **4. De beoordeling**

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts) personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

#### *Ontvankelijkheid*

4.2. De kamer dient echter eerst te beoordelen of de klacht ontvankelijk is. Een klacht kan namelijk slechts 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, kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de 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 in beginsel niet-ontvankelijk verklaard.

4.3. Volgens de notaris dient de klacht niet-ontvankelijk te worden verklaard omdat klager vanaf 6 november 2014 bekend was met haar handelwijze, terwijl zijn klacht over die handelwijze pas op 13 november 2017 door de kamer is ontvangen.

4.4. Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid stelt de kamer voorop dat de klacht gaat over de handelwijze van de notaris op 31 oktober 2014 met betrekking tot de verkoop van de woning en de inschrijving van die verkoop in de openbare registers. Naar het oordeel van de kamer blijkt uit de inhoud van de hiervoor weergegeven e-mail van

klager van 6 november 2014 inderdaad dat hij op dat moment op de hoogte was van de handelwijze van de notaris waar zijn klacht over gaat. Daaruit volgt dat de klachttermijn vanaf dat moment is gaan lopen, zodat een klacht over die handelwijze kon worden ingediend tot en met (maandag) 6 november 2017.

4.5. Hoewel de brief waarbij klager zijn klacht heeft geformuleerd is gedateerd op (vrijdag) 3 november 2017, staat vast dat deze niet eerder dan op 13 november 2017 door de kamer is ontvangen. De datum van ontvangst door de kamer geldt in beginsel als de datum van indiening van de klacht. In reactie op vragen van de kamer over dit tijdsverloop heeft klager ter zitting verklaard dat hij de brief op 3 november 2017 per gewone post heeft verstuurd en dat hij meende dat deze wellicht de volgende dag of eventueel twee dagen later zou worden ontvangen. Klager heeft in dat verband ook verklaard dat hij wist dat de klachttermijn na drie jaar zou verstrijken. Hij heeft de brief niet eveneens per aangetekende post en/of per e-mail aan de kamer toegezonden, aldus klager, terwijl hij nadien evenmin bij de kamer heeft geïnformeerd of de brief daar was ontvangen.

4.6. Nu klager, die op de hoogte was van de geldende klachttermijn, er desalniettemin voor heeft gekozen om zijn klaagschrift (enkel) per gewone post aan de kamer toe te sturen, is de kamer van oordeel dat het voor zijn risico behoort te komen dat dit klaagschrift pas na het verstrijken van de klachttermijn door de kamer is ontvangen. Opmerking verdient daarbij dat niet is gesteld of gebleken dat de termijnoverschrijding verschoonbaar zou zijn. Naar het oordeel van de kamer is de klacht dan ook niet-ontvankelijk, zodat de kamer niet aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toekomt.

## **5. De beslissing**

De kamer:

verklaart de klacht niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven op 16 juli 2018 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. M.A.M. Kessels, notarislid, mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid, en mr. F. Drost, plaatsvervangend belastinglid.

Uitgesproken in het openbaar op 16 juli 2018 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

*Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*