

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 659534/ NT 18-61

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 15 augustus 2019 in de klacht met nummer 659534/ NT 18-61 van:

[Klager], handelende namens de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [A] B.V. (hierna: [A]) in haar hoedanigheid van curator van [B], gevestigd te [vestigingsplaats],
hierna: klager,

tegen:

[de notaris],
notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],
hierna: de notaris,
raadsman: mr. P.R. Starink.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlage van 17 december 2018, ingekomen op 20 december 2018;
- verweerschrift met bijlagen van 29 januari 2019, ingekomen op 30 januari 2019;
- e-mail met producties 1 tot en met 8 van klager, ingekomen op 11 april 2019.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 20 juni 2019 zijn klager en de notaris, bijgestaan door haar raadsman, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Bij e-mailbericht van 22 juli 2019 heeft klager de kamer een kopie van de beschikking van het hof Amsterdam van 16 juli 2019 gezonden. 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:

Op 9 maart 2018 heeft [B] (hierna: [B]), het woonhuis aan [adres] te [woonplaats] (hierna: het woonhuis) verkocht aan [C] (hierna: koper), voor het bedrag van € 160.000,00. Op 12 maart 2018 heeft de makelaar van koper, [D] gevestigd te [vestigingsplaats] (hierna: de makelaar), aan de notaris geschreven: “(..) *Wij hebben in opdracht van zowel koper als verkoopster de koopakte opgemaakt met daarin extra artikelen over nieuw te maken afspraken over huur en verhuur en hoe om te gaan met het extreme achterstallig onderhoud in het verkochte.*”

De koopsom komt mij niet vreemd voor gezien wij als kantoor in het jaar 2017/2018 betrokken zijn geweest bij een aan- en verkoop van twee woningen tevens in Haarlem noord in verhuurde staat en in één koop voor een bedrag van € 180.000,-- k.k. De woningen zijn in oorspronkelijke staat en brengen elk € 205,- huur per maand op. (..)."

Op 16 maart 2018 heeft de notaris de leveringsakte (hierna: de leveringsakte) gepasseerd, waarbij het woonhuis aan koper is overgedragen. Op dezelfde datum heeft [B] ten overstaan van de notaris een verklaring laten opstellen en ondertekend, waarin zij heeft verklaard: *"Hierbij verklaar ik [B], dat ik u geen toestemming verleen om zonder mijn medeweten informatie te verstrekken aan derden. Enkel en alleen met mijn toestemming."* In artikel 21 van de koopovereenkomst is vermeld dat het verkochte voor onbepaalde tijd door [B] bewoond blijft, onder betaling van een maandelijkse huursom aan koper na de eigendomsoverdracht. In artikel 22 van de koopovereenkomst is vermeld: *"Het verkochte is gedateerd en er is sprake van veel achterstallig onderhoud. Koper zal direct na de eigendomsoverdracht zorgdragen voor zowel moderniseren alsmede uitvoering geven aan de werkzaamheden welke noodzakelijk zijn om het achterstallig onderhoud te verhelpen. (..) Bij beschikking van 19 juni 2018 heeft de Rechtbank Noord-Holland, sectie kanton, locatie Haarlem, (hierna: de beschikking) [B] onder curatele gesteld en [A] tot curator benoemd. In de beschikking staat: "Gelet op de stukken en de afgelegde verklaringen acht de kantonrechter het voldoende aanneemelijk dat betrokkene als gevolg van haar lichamelijke of geestelijke toestand tijdelijk of duurzaam haar belangen niet behoorlijk waarneemt en voldoende behartiging van die belangen niet met een meer passende en minder verstrekkende voorziening kan worden bewerkstelligd. (..) De gang van zaken rond de verkoop van de woning, en het feit dat betrokkene desgevraagd niet wist dat deze mantelzorger ongeveer € 40.000,- van haar geld heeft gestoken in een woning die kennelijk niet op naam van betrokkene staat, baren zorgen. (..)"*

De curator wordt in overweging gegeven om te onderzoeken of rechtshandelingen die door (of namens) betrokkene zijn verricht voorafgaand aan de curatele, in aanmerking moeten komen voor vernietiging wegens geestelijke stoornis (art. 3:34 BW) of misbruik van omstandigheden (art. 3:44 BW). De kantonrechter denkt hierbij onder meer aan de verkoop en levering van de woning van betrokkene aan meergenoemde mantelzorger. (..)"

Op 18 juli 2018 heeft het Recherchebureau [E] B.V., gevestigd te [vestigingsplaats] (hierna: het recherchebureau), in opdracht van klager een onderzoek ingesteld naar de verkoop en overdracht van het woonhuis.

Op diezelfde dag heeft [F], medewerkster van het recherchebureau (hierna: [F]), de notaris schriftelijk in kennis gesteld van het door hen te verrichten onderzoek en de notaris uitgenodigd voor een interview. Daarin heeft zij geschreven:

"(..) Doelstelling van het onderzoek is als volgt:

Teneinde te kunnen bepalen hoe voornoemde overeenkomst tot stand is gekomen en hoe deze transactie ten uitvoer is gebracht. Tevens zal worden bepaald of alle betrokken partijen zorgvuldig hebben gehandeld en hebben voldaan aan een concrete invulling van hun zorgplicht en of er sprake is geweest van integere gedragingen en of handelingen.

Graag willen wij met u (..) een afspraak maken voor een interview inzake bovengenoemde kwestie. Een machtiging van de curator van mevrouw [B], om namens haar vragen te stellen, zullen wij meebrengen. (..) De via het interview beschikbaar gekomen gegevens zijn derhalve ook vertrouwelijk en worden niet verder of anders gebruikt dan in overeenstemming met de onderzoeksdoelstelling. (..)"

Van het beoogde gesprek wordt door ons een puntsgewijs en ter zake relevant verslag gemaakt, dat wij op korte termijn na het interview aan u zullen voorleggen ter lezing/correctie en/of aanvulling. Het door u gelezen en eventueel aangevulde verslag, wordt vervolgens als definitief/akkoord beschouwd en gebruikt in het onderzoek. Wij maken mogelijk van het gesprek een geluidsopname die wij desgewenst kunnen gebruiken voor een zorgvuldige verslaglegging van ons gesprek. (...) Dit houdt tevens in dat wij u nadrukkelijk verzoeken ook geen afstemming te zoeken met de heer [C] en/of mevrouw [B]. (...)

Op respectievelijk 20 juli 2018, 9 augustus 2018 en 10 augustus 2018 hebben twee medewerkers van de notaris, [G] (hierna: [G]) en [H] (hierna: [H]) per e-mail namens de notaris geantwoord dat de notaris op grond van haar geheimhoudingsplicht geen medewerking mag verlenen aan het verzoek. Op 9 augustus 2018 en 13 augustus 2018 heeft [F] geantwoord dat, indien de notaris niet wenst mee te werken aan het door hen gevraagde interview, de curator en de advocaat niets anders kunnen doen dan het indienen van een klacht bij de kamer voor het notariaat. Op 15 augustus 2018 heeft de notaris aan [F] bericht dat het door het kantoor ingenomen standpunt duidelijk is en dat zij daar niets aan heeft toe te voegen. Op dezelfde dag heeft [H] namens de notaris de rechtbank Noord-Holland verzocht om een kopie van de beschikking van 19 juni 2018. Op 16 augustus 2018 heeft [F] aan de notaris geschreven: *"(...) Uw stelling over schending van het beroepsgeheim is onjuist. De curator is nota bene bij beschikking van de kantonrechter aangewezen om [B] zowel in als buiten rechte te vertegenwoordigen en haar persoonlijke en financiële belangen te behartigen. (...) Bovendien is die stellingname ook op een andere manier in strijd met de beschikking van de kantonrechter. De kantonrechter heeft namelijk uitdrukkelijk bepaald dat de curator moet onderzoeken of de koop onder misbruik van omstandigheden is geschied.(...)"* Op 10 september 2018 heeft de notaris de rechtbank Noord-Holland nogmaals verzocht om een kopie van de beschikking. Op 12 september 2018 heeft de griffier van de rechtbank Noord-Holland aan de notaris schriftelijk meegedeeld dat de kantonrechter *"de curator in overweging heeft gegeven onderzoek te doen naar de rechtmatigheid van de verkoop en de levering van de woning van mw. [B], voorafgaand aan de curatele."* [B] heeft hoger beroep ingesteld tegen de beschikking bij het Gerechtshof Amsterdam. Bij beschikking van 16 juli 2019 heeft het hof Amsterdam de beschikking van de kantonrechter in de rechtbank Noord-Holland van 19 juni 2018 bekrachtigd.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris ten eerste dat zij niet heeft voldaan aan haar zorgplicht jegens [B], in die zin dat zij niet nader heeft onderzocht om welke reden het woonhuis voor slechts € 160.000,- is verkocht, terwijl de notaris wist dat de overeengekomen koopprijs minder dan de helft van de per 1 januari 2018 vastgestelde WOZ-waarde van € 410.000,- bedroeg.

3.2 Ten tweede verwijt klager de notaris dat zij, gelet op haar zorgplicht, had moeten onderzoeken of [B] wel duidelijk heeft begrepen dat zij haar woning voor genoemde lagere koopprijs zou overdragen aan koper. [B] werd daarbij immers niet bijgestaan door een professional of makelaar.

Sinds 2014 is reeds medisch vastgesteld dat [B] ernstige cognitieve schade heeft opgelopen door een alcoholverleden. In dat kader heeft het Centrum indicatiestelling Zorg (CIZ) geoordeeld dat zij vanwege haar beperkingen in sociale redzaamheid, psychisch

functioneren, oriëntatie, en persoonlijke zorg, één van de zwaarste zorgpakketten nodig heeft, te weten 'Zorgzwaartepakket 7'.

3.3 De notaris heeft ten slotte ten onrechte geen medewerking verleend aan het door het recherchebureau verzochte onderzoek naar de totstandkoming van de verkoop en overdracht van het woonhuis op 16 maart 2018, en heeft zich ten onrechte beroepen op haar geheimhoudingsplicht, terwijl de kantonrechter in de beschikking expliciet heeft overwogen dat de curator in overweging wordt gegeven deze verkoop en overdracht te onderzoeken.

4. Het verweer

De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

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 behoeve 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 raadsman van de notaris heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat klager niet ontvankelijk moet worden verklaard omdat uit de beschikking blijkt dat niet klager maar [A] tot curator is benoemd en dat niet is gebleken dat klager bevoegd is namens [A] op te treden.

Ter zitting heeft klager verklaard dat hij reeds lange tijd in dienst is van [A] en werkzaam is als curator. De kamer constateert dat klager sinds 2010 als curator en beschermingsbewindvoerder werkzaam is voor [A] en acht klager derhalve uit dien hoofde ontvankelijk in zijn klacht.

5.3 Ten eerste stelt klager dat de notaris haar zorgplicht jegens [B] heeft geschonden omdat zij nader onderzoek had moeten verrichten naar de lage koopprijs van het woonhuis. Klager verwijst naar twee producties waaruit volgens hem een beduidend hogere waarde van het woonhuis blijkt. In de als productie 6 overgelegde bijlage is een WOZ-waarde per 1 januari 2018 vermeld van € 410.000,- en in de als productie 7 overgelegde waardeverklaring van makelaar [I] (hierna: [I]) van 8 augustus 2018 is de marktwaarde per 27 februari 2018 gesteld op € 250.000,- .

De notaris heeft aangevoerd dat zij alle noodzakelijke controles heeft verricht en het verschil tussen de WOZ-waarde en de koopprijs heeft verklaard wegens de slechte staat van het woonhuis en de omstandigheid dat het woonhuis zou worden verkocht in verhuurde staat. Zij heeft daartoe contact opgenomen met de makelaar en hem vragen gesteld en ook in het gesprek met [B] zelf is de hoogte van de koopprijs ter sprake geweest, aldus de notaris. De notaris heeft voorts ter zitting verklaard dat de marktwaardeverklaring van makelaar [I] gebaseerd moet zijn geweest op een geveltaxatie, zodat hij de staat van het woonhuis binnen niet heeft kunnen constateren hetgeen niet door klager is weersproken.

De notaris heeft weliswaar in een gesprek met [B] de verkoopprijs van het woonhuis besproken, maar heeft in datzelfde gesprek – zo verklaarde de notaris ter zitting - niet

naar de hoogte van de huursom gevraagd of naar de afspraken omtrent de (ver)huur geïnformeerd, zodat niet kon en kan worden vastgesteld in welke mate de toekomstige huurtermijnen van invloed waren op de hoogte van de koopprijs.

De kamer overweegt verder dat de notaris vragen heeft gesteld aan de makelaar, maar dat zij daarbij niet voldoende heeft onderkend dat deze makelaar optrad voor de koper. Ter zitting heeft de notaris verklaard dat de makelaar een goede reputatie heeft en in het onderhavige geval niet partijdig heeft gehandeld. Daarbij heeft de notaris echter onvoldoende rekening gehouden met de omstandigheid dat [B] niet werd bijgestaan door een makelaar of gemachtigde bij de verkoop van haar woonhuis.

Voorts is de brief van de makelaar van 12 september 2018, overgelegd als productie 15 bij het verweerschrift, waarin hij de notaris informeert over de waarde van het woonhuis, slechts in algemene bewoordingen gesteld. Daarin is niet specifiek ingegaan op de factoren die hebben geleid tot de totstandkoming van de koopprijs van het woonhuis.

Ten slotte heeft de kamer geconstateerd dat in artikel 2 van de leveringsakte is vermeld dat het verkochte wordt aanvaard 'vrij van huur of pacht', hetgeen in strijd is met artikel 21 van de koopovereenkomst. De kamer is dan ook, gelet op het grote verschil in WOZ-waarde en de uiteindelijke koopprijs van het woonhuis, van oordeel dat de notaris niet zonder nader onderzoek had behoren over te gaan tot het passeren van de leveringsakte. De kamer acht daarom klachtonderdeel 3.1 in die zin gegrond dat de notaris op dit punt de belangen van [B] heeft veronachtzaamd en haar zorgplicht heeft geschonden.

5.4 Met het tweede klachtonderdeel verwijt klager de notaris dat zij onvoldoende heeft onderzocht of [B] wilsbekwaam was ten tijde van het passeren van de leveringsakte.

De notaris dient bij het opmaken van elke akte de wilsbekwaamheid van de verkoper te beoordelen. Het komt daarbij in eerste instantie aan op de eigen waarneming van de notaris, aan wie daarbij een redelijke beoordelingsvrijheid toekomt.

De verslavingsproblematiek van [B], de desbetreffende CIZ-indicatie, noch de latere ondercuratelestelling waren de notaris bekend, aldus de notaris ter zitting. De notaris heeft aangevoerd dat [B] tijdens het gesprek helder van geest was, dat zij een prettig gesprek hebben gevoerd en dat er geen signalen waren dat [B] wilsbekwaam zou zijn.

Op grond van het voorgaande komt de kamer tot de conclusie dat niet is gebleken dat de notaris onvoldoende heeft onderzocht of [B] wilsbekwaam was ten tijde van het passeren van de leveringsakte. Dat het hof de beschikking van de kantonrechter inmiddels heeft bekrachtigd maakt dit niet anders. Dit onderdeel van de klacht is dus ongegrond.

5.5 De notaris (dan wel één van haar medewerksters) heeft herhaaldelijk aan het recherchebureau meegedeeld dat zij op grond van haar geheimhoudingsplicht niet kan meewerken aan een interview. De KNB gaf de notaris desgevraagd ook het mondelinge advies dat zij uiterst terughoudend diende te zijn en ervoor moest waken dat zij haar geheimhoudingsplicht niet schond, aldus de notaris. De kamer overweegt het volgende. De notaris is, ingevolge artikel 22 Wna, voor zover niet bij of krachtens de wet anders is bepaald, ten aanzien van al hetgeen waarvan hij uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennis neemt, tot geheimhouding verplicht.

De notaris heeft zich dan ook op grond van haar ambtsgeheim op het standpunt gesteld dat zij geen medewerking behoeft te verlenen aan het verzochte interview.

Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris haar geheimhoudingsplicht zou moeten doorbreken omdat - op grond van de beschikking van de kantonrechter - dient te worden

onderzocht of rechtshandelingen die door of namens [B] zijn verricht voorafgaand aan de curatele, in aanmerking moeten komen voor vernietiging wegens geestelijke stoornis of misbruik van omstandigheden.

De stelling van klager mist feitelijke grondslag omdat de kantonrechter de curator niet, zoals deze stelt, een opdracht heeft gegeven tot zodanig onderzoek maar dat slechts *in overweging* heeft gegeven. De kamer acht het derde klachtonderdeel derhalve ongegrond.

5.6 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

Maatregel

5.7 De kamer acht de handelwijze van de notaris, gezien de bovenstaande gang van zaken, onzorgvuldig. Daarbij komt dat de notaris desgevraagd niet kon uitleggen welke schriftelijke of mondelinge huurovereenkomst mede aan de totstandkoming van de koopprijs van het woonhuis ten grondslag lag, hetgeen de kamer eveneens onbegrijpelijk voor komt. Anderzijds houdt de kamer rekening met de omstandigheid dat [B] in deze ook een eigen verantwoordelijkheid heeft om zich ervan te vergewissen dat de inhoud van de notariële akte in overeenstemming met haar wensen is. De kamer acht gelet op dit alles de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Vergoeding griffierecht aan klager

5.8 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klager betaalde griffierecht van € 50,- op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klager te vergoeden.

Kostenveroordeling

5.9 Nu de kamer de klacht gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2019, nr. 35649) veroordelen tot betaling van de volgende bedragen:

- a. € 50,- kosten van klager;
- b. € 3.500,- kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.10 De notaris dient de kosten van klager en het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te voldoen. Klager dient daartoe tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.11 De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart het klachtonderdeel genoemd onder 3.1 gegrond;
- legt de notaris de maatregel van waarschuwing op;

- verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van de kosten van klager van € 50,- en het griffierecht van € 50,- op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.10 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.500,- in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.11 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.E. van Oosten-van Smaalen, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, C.E. Jonker, J.H.M. Erkamp en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 augustus 2019.

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).