

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/350358 KL RK 19-31

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/350358/KL RK 19-31

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager]

wonende te [woonplaats klager],

hierna te noemen: klager 1,

gemachtigde: [naam rechtskundig adviseur], rechtskundig adviseur,

en

[naam klager]

wonende te [woonplaats klager],

hierna te noemen: klager 2,

gemachtigde: [naam rechtskundig adviseur], rechtskundig adviseur,

tegen

[naam notaris]

notaris te [vestigingsplaats notaris],

hierna te noemen: de notaris

Partijen worden hierna respectievelijk klager 1, klager 2 en de notaris genoemd.

Klager 1 en klager 2 worden hierna tezamen genoemd: klagers.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 26 februari 2019;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, van 29 april 2019.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 juli 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klager 1, bijgestaan door zijn gemachtigde de heer [naam rechtskundig adviseur] en

de heer [naam gemachtigde klagers, hierna: gemachtigde] enerzijds en de notaris anderzijds.

De [gemachtigde klagers] heeft namens klagers het woord gevoerd aan de hand van de aan de kamer overgelegde pleitnota.

2. De feiten

2.1 Klagers zijn gezamenlijk rechthebbende op het recht van erfpacht van het perceel met woning aan [adres woning] (hierna te noemen: het recht van erfpacht).

2.2 Op 10 december 2018 hebben klagers bij de notaris een koopovereenkomst getekend (hierna te noemen: de overeenkomst), waarbij klagers het recht van erfpacht aan de [koper recht van erfpacht] (hierna te noemen: **XXX**) verkochten tegen een koopsom van € 243.500,00. Volgens deze overeenkomst zou de levering plaatsvinden op 1 maart 2019. Deze datum is later met instemming van partijen vervroegd naar 8 februari 2019. Op 24 december 2018 heeft **XXX** de overeenkomst laten inschrijven in de openbare registers.

2.3 Bij brief van 1 februari 2019 hebben klagers de koop buitengerechtelijk ontbonden wegens dwaling of misbruik van omstandigheden.

2.4 **XXX** heeft klagers bij deurwaardersexploten van 21 februari 2019 in gebreke gesteld en hen een termijn van acht dagen gegeven om alsnog te leveren. Op 8 maart 2019 zijn klagers nogmaals gesommeerd tot nakoming.

2.5 Bij vonnis van 19 april 2019 heeft de voorzieningenrechter klagers veroordeeld om binnen zeven dagen na betekening van het vonnis het recht van erfpacht te leveren aan **XXX** door mee te werken aan het passeren van de notariële leveringsakte.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht van klagers valt uiteen in de volgende klachtonderdelen.

Klachtonderdeel 1

Klagers verwijten de notaris dat hij bij het ondertekenen van de overeenkomst op 10 december 2018 ten onrechte heeft nagelaten een beëdigd tolk / vertaler in te schakelen nu klagers de Nederlandse taal niet machtig zijn.

Klachtonderdeel 2

De notaris is partijdig en heeft klagers een overeenkomst laten tekenen waarin sprake is van bedrog, dwaling dan wel misbruik van omstandigheden.

Klachtonderdeel 3

Daarnaast heeft de notaris klagers wijs gemaakt dat – toen klagers de overeenkomst niet wilden ondertekenen – de ondertekening van de overeenkomst slechts een formaliteit zou zijn en dat klagers hier altijd op terug zouden kunnen komen.

Klachtonderdeel 4

De overeenkomst is per brief van 1 februari 2019 buitengerechtelijk ontbonden, doch de notaris probeert de koop toch door te laten gaan.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Bij de beoordeling van deze klacht gaat het erom of de notaris in strijd met de normen van het tuchtrecht (artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) heeft gehandeld of heeft nagelaten.

4.2 Voor de vraag welke verwijten klagers de notaris maken, is de klachtbrief van 26 februari 2019 bepalend. Dit betekent dat de door klagers tijdens de zitting gedane uitbreiding van de klacht met betrekking tot de onafhankelijkheid van de notaris, buiten behandeling zal worden gelaten. De notaris heeft hierop niet behoorlijk kunnen reageren, hetgeen in strijd is met de goede procesorde. De klacht zal in zoverre dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.

Klachtonderdeel 1

4.3 Klagers verwijten de notaris dat hij bij het ondertekenen van de overeenkomst ten onrechte heeft nagelaten een beëdigd tolk / vertaler in te schakelen nu klagers de Nederlandse taal niet machtig zijn.

4.3.1 De notaris stelt dat de aanwezigheid van een tolk – conform het bepaalde in artikel 42 lid 1 Wna – slechts verplicht is bij het passeren van een notariële akte en niet bij het ondertekenen van een overeenkomst. Overigens heeft de notaris op 10 december 2018 – voordat is overgegaan tot ondertekening van de overeenkomst - met klagers uitgebreid de overeenkomst in het Engels besproken.

4.3.2 Naar het oordeel van de kamer is niet dan wel onvoldoende weersproken dat klagers de Nederlandse taal ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst niet eigen waren. De kamer zal hiervan bij haar beoordeling dan ook vanuit gaan.

De kamer overweegt verder als volgt. De wetgever heeft ten aanzien van het inschakelen van een tolk zoals bepaald in artikel 42 lid 1 van de Wna maar ook ten aanzien van de algemene informatieplicht van artikel 43 en de zorgplicht van artikel 17 lid 1 van de Wna het oog op notariële akten. Echter ook de ondertekening van onderhandse akten, zoals de onderhavige overeenkomst, dient naar het oordeel van de kamer met de grootst mogelijke notariële zorgvuldigheid omringd te worden. Dit betekent dat de notaris, nadat hem op 10 december 2018 was gebleken dat klagers de Nederlandse taal niet eigen waren, er niet mee kon volstaan klagers een overeenkomst bestaande uit vele pagina's voor te houden om deze te ondertekenen. Niet uitgesloten was immers dat klagers onvoldoende de inhoud van de overeenkomst begrepen en de rechtsgevolgen van de overeenkomst onvoldoende tot hen zouden doordringen. De notaris had immers de concept-akte uitsluitend in het Nederlands aan klagers toegezonden en de notaris moet hebben begrepen dat zij die concept-akte niet eigenmachtig hebben kunnen

doorgronden. De notaris kon naar het oordeel van de kamer daarom niet volstaan met een ter plekke gegeven mondelinge vertaling van de hoofdpunten van de overeenkomst in het Engels. Van belang is daarbij dat gesteld noch gebleken is dat er omstandigheden waren die maakten dat de ondertekening van de overeenkomst niet kon worden uitgesteld tot het moment dat klagers deugdelijk waren geïnformeerd over de inhoud en zij de strekking daarvan tot zich hadden (kunnen) laten doordringen. Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de notaris in strijd heeft gehandeld met zijn zorgplicht en zijn informatieplicht, waarvan hem een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken. Klachtonderdeel 1 zal daarom gegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2

4.4 Dat de notaris klagers de overeenkomst heeft laten ondertekenen betekent volgens klagers dat de notaris partijdig was en er sprake is van bedrog, dwaling dan wel misbruik van omstandigheden.

De eerst ter zitting door klager gedane nadere onderbouwing met betrekking tot de partijdigheid van de notaris is naar het oordeel van de kamer te laat omdat de notaris daarop niet behoorlijk heeft kunnen reageren, hetgeen in strijd is met de goede procesorde. Voor het overige hebben klagers dit klachtonderdeel in hun klachtschrift naar het oordeel van de kamer onvoldoende gemotiveerd onderbouwd. Dit betekent dat de klacht op dit punt ongegrond zal worden verklaard.

Klachtonderdeel 3

4.5 Volgens klagers heeft de notaris klagers wijsgemaakt dat – toen klagers de overeenkomst niet wilden ondertekenen – de ondertekening van de overeenkomst slechts een formaliteit zou zijn en dat klagers hier altijd op terug zouden kunnen komen.

De notaris heeft stellig betwist dat hij dergelijke uitspraken heeft gedaan. Klagers hebben hun stelling niet (nader) onderbouwd. Mede gezien de slechte beheersing van zowel de Nederlandse als Engelse taal door klagers, is het aannemelijk dat klagers de notaris op dit punt niet goed hebben begrepen. Dit klachtonderdeel zal derhalve ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4

4.6 Klagers stellen dat de overeenkomst per brief van 1 februari 2019 buitengerechtelijk is ontbonden. Desondanks probeert de notaris volgens klagers de verkoop van de woning toch door te laten gaan.

De kamer kan klagers hierin niet volgen. De rechter in kort geding heeft klagers op 19 april 2019 veroordeeld om de woning juridisch en feitelijk te leveren aan **XXX** en mee te werken aan het passeren van de notariële leveringsakte. Op basis van dat vonnis is de notaris vervolgens overgegaan tot het passeren van de leveringsakte. De kamer acht deze handelwijze van de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. De klacht zal daarom op dit punt ongegrond worden verklaard.

5. Maatregel

Gezien de aard en de ernst van de geconstateerde tekortkomingen, zoals onder de beoordeling van klachtonderdeel 1 weergegeven, en de tuchtrechtelijke verwijtbaarheid daarvan zal de kamer de notaris de maatregel van waarschuwing opleggen.

6. Kostenveroordeling

6.6.1 Omdat de klacht zoals weergegeven onder klachtonderdeel gegrond wordt verklaard, dient het door klagers betaalde griffierecht van € 50,00 door de notaris aan klagers te worden vergoed en daarnaast € 50,00 als vergoeding voor de kosten die klagers in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken. De notaris dient deze bedragen binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers te vergoeden. Klagers dienen daarvoor tijdig hun rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

6.6.2 Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 sub b Wna en de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 3.500,00. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

7. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht voor zover zij hun klacht ter zitting hebben willen uitbreiden;
- verklaart klachtonderdeel 1 van de klacht gegrond;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 50,00 aan klagers en de door hen gemaakte kosten van € 50,00 op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder alinea 6.6.1 is bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 3.500,00 op de wijze en binnen de termijn als hiervóór in 6.6.2 is bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mr. L.T. de Jonge, mr. B.F. Wesseling, mr. E.J. Oostrik en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. B.H. Holshof, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 september 2019.

De secretaris

De voorzitter

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

