

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2018/18

Klachtnummers : SHE/2018/18
Datum uitspraak : 18 februari 2019

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 [naam klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats klager],

tegen

notaris de heer mr. [naam notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats notaris].

1. De procedure

1.1. Klager heeft bij e-mailbericht, ingekomen bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer) op 26 maart 2018, een klacht (met bijlagen) ingediend tegen aanvankelijk mr. [X], jurist in dienst bij de notaris. Nadien, bij brief van 14 mei 2018, heeft klager verduidelijkt dat de klacht tegen de notaris is gericht.

1.2. De notaris heeft op 25 juni 2018 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend, waarna de (plaatsvervangend) voorzitter heeft bepaald dat de klacht ter zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3. De klacht is behandeld ter zitting van 3 december 2018. Klager is niet verschenen. De notaris is verschenen, bijgestaan door mr. [X]. De notaris heeft ter zitting pleitaantekeningen overgelegd.

2. De feiten

2.1 De moeder, twee zussen en een broer van klager (hierna: de familie) alsmede klager en mogelijk zijn ex-echtgenote, mevrouw [naam ex-echtgenote], zijn gemeenschappelijk eigenaar van de woning aan de [straat] te [plaats] (hierna: de woning).

2.2. De familie heeft eind 2016 de heer mr. [X], jurist in dienst bij de notaris, benaderd in verband met de voorgenomen levering van de woning waaraan klager niet zonder meer wilde meewerken.

Een poging om via mediation tot een oplossing te komen is niet gelukt.

2.3. Vervolgens hebben enkele leden van de familie een advocaat, mevrouw mr. [naam advocaat], in de arm genomen. Deze advocaat heeft namens hen een vordering bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant ingesteld. Klager is in deze procedure niet verschenen en tegen hem is verstek verleend. Bij (verstek)vonnissen van 7 juni 2017 is klager veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van de woning overeenkomstig het aan het vonnis gehechte concept van de koopovereenkomst tegen de getaxeerde waarde van € 110.000,00. Het vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

2.4. Enkele maanden later is de woning geleverd.

2.5. De notaris heeft in verband met de uitbetaling van de ontvangen koopsom aan de rechthebbenden klager gevraagd stukken te verstrekken waaruit opgemaakt kan worden dat klager met [naam ex-echtgenote] op huwelijkse voorwaarden gehuwd is geweest, dan wel een echtscheidingsconvenant is opgemaakt waaruit blijkt zijn ex-echtgenote geen aanspraak kan maken op een deel van de verkoopopbrengst van de woning. Deze informatie heeft klager niet aan de notaris gegeven, zodat de notaris in afwachting daarvan het deel van de verkoopopbrengst van de woning dat betrekking heeft op het aandeel van klager en mogelijk zijn ex-echtgenote in depot heeft gehouden.

2.6. Op de zitting heeft de notaris een door klager op 22 september 2017 getekende akte overgelegd waaruit blijkt dat klager aan de notaris volmacht heeft verleend om de woning te verkopen voor het bedrag genoemd in 2.3.

3. De klacht

3.1. Klager is het niet eens met de werkwijze van de jurist in dienst bij de notaris die onder verantwoordelijkheid van de notaris heeft gehandeld.

De klacht bestaat, zo begrijpt de kamer, uit drie onderdelen. Klager verwijt de notaris dat:

1. er nooit een bijeenkomst van eigenaren is geweest en geen taxatieopdracht is gegeven waar alle eigenaren mee ingestemd hebben en waar meerdere taxaties uit voort zouden zijn gekomen. Ook is er nooit een woordvoerder of voorganger benoemd;
2. ten onrechte is uitgegaan van vijf in plaats van vier eigenaren van de woning. Ten onrechte is de ex-echtgenote van klager als één van de eigenaren aangemerkt. Dit terwijl klager van haar gescheiden is en hij nooit aanspraak heeft gemaakt op het erfdeel van haar erfenis van haar ouders. Klager stelt dat hij de notaris mondeling opdracht heeft gegeven om dit te regelen in een akte, wat de notaris heeft nagelaten;
3. de notaris zonder zijn instemming heeft meegewerkt aan de verkoop en levering van de woning voor prijs van € 110.000,00. Klager stelt dat hij vier taxaties heeft opgevraagd en dat uit twee van die taxaties blijkt van een waarde in vrij opleverbare staat van € 140.000,00. Klager gaat dan ook uit van dit bedrag en verwacht dat een vierde deel daarvan aan hem zal worden uitgekeerd.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, waarop hierna, voor zoveel nodig, zal worden teruggekomen.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 eerste lid van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-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.

4.2. De klacht heeft betrekking op het handelen van een medewerker van de notaris, mr. Adriaansen. Niet ter discussie staat dat deze medewerker onder verantwoordelijkheid van de notaris heeft gehandeld zodat klager in zijn klacht kan worden ontvangen.

Klachtonderdelen 1 en 3

4.3. Deze klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Vast staat de klager door de voorzieningenrechter is veroordeeld om zijn medewerking te verlenen aan de overdracht van de woning overeenkomstig het aan het vonnis gehechte concept van de koopovereenkomst tegen de getaxeerde waarde van € 110.000,00. Dit vonnis is uitvoerbaar bij voorraad verklaard. Vervolgens heeft klager op 22 september 2017 aan de notaris volmacht verleend tot overdracht van de woning tegen de getaxeerde waarde van € 110.000,00. Niet valt in te zien welk verwijt de notaris gemaakt kan worden door in opdracht van de familie van klager uitvoering te geven aan datgene waartoe klager is veroordeeld en waarvoor klager later ook een volmacht heeft verstrekt. Deze klachtonderdelen falen.

Klachtonderdeel 2

4.4. Klager stelt dat de notaris ten onrechte zijn ex-echtgenote als (mede)rechthebbende heeft aangemerkt. De notaris heeft op de zitting nader toegelicht dat hij het sterke vermoeden had dat klager en zijn ex-echtgenote in gemeenschap van goederen gehuwd waren. Daarom is aan klager herhaaldelijk gevraagd om stukken te verstrekken, zoals huwelijkse voorwaarden of een echtscheidingsconvenant waaruit blijkt dat de ex-echtgenote van klager geen aanspraak (meer) kon maken op een deel van zijn aandeel. Deze informatie heeft klager niet aan de notaris verstrekt. De notaris heeft deze informatie ook niet op andere wijze verkregen.

De kamer is van oordeel dat de notaris de zorgplicht heeft de verkoopopbrengst op een juiste wijze onder alle gerechtigden te verdelen. Het is volstrekt begrijpelijk dat de notaris het aandeel van klager depot heeft gehouden, in afwachting van nadere informatie hieromtrent.

Ook dit klachtonderdeel slaagt niet.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter,

mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S.J.H. Hagemann-Rietbroek, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 februari 2019 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 in Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.