

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/362897 / KL RK 19-158

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/362897 / KL RK 19-158

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[A.],
wonende te [...]
klager,

tegen

[N.],
notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 20 oktober 2019
- de verwijzingsbeslissing van de president van het gerechtshof Amsterdam van 3 december 2019
- het verweer van de notaris van 28 januari 2020
- de repliek van klager van 7 februari 2020
- de correctie van klager op de repliek van 22 februari 2020
- de eerste en tweede aanvulling op de repliek van 23 februari 2020 en 25 februari 2020
- de dupliek van de notaris van 15 mei 2020.

1.2 De klachtzaak stond voor mondelinge behandeling gepland op 22 april 2020. In verband met de maatregelen rondom het corona-virus is deze zitting geannuleerd. Vervolgens is er met goedvinden van partijen voor gekozen deze zaak verder schriftelijk te behandelen.

2. De feiten

2.1 Klager was gehuwd met [V.]. Het huwelijk van klager en [V.] is in 2019 ontbonden.

2.2 Op 6 februari 2017 heeft de notaris voor [V.] een akte vaststelling eigen vermogen gepasseerd.

2.3 Op 11 juli 2017 heeft klaagster een appartementsrecht gekocht. De koopovereenkomst is schriftelijk vastgelegd.

In artikel 7 van het koopcontract is bepaald: “(...) *Aangezien koper deze aankoop volledig uit haar privé-vermogen financiert, zal het verkochte alleen op haar naam in het kadaster worden gesteld.*”

2.4 Op 25 juli 2017 heeft [M.], als waarnemer van de notaris, de akte van levering gepasseerd waarbij bedoeld appartementsrecht is overgedragen.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij zijn werkzaamheden onzorgvuldig heeft verricht. Dit verwijt van klager spitst zich toe op de volgende punten.

1) Artikel 7 van het koopcontract

Klager stelt dat de notaris artikel 7 van het koopcontract niet had mogen opnemen zoals hij dit heeft gedaan. Het was niet juist dat [V.] de aankoop volledig uit haar eigen vermogen financierde. De notaris had deze door [V.] gedane bewering bij klager moeten verifiëren;

2) De notaris heeft niets gedaan met klagers brief aan de notaris van 3 mei 2017;

3) De akte van 6 februari 2017 is oncontroleerbaar en ondeugdelijk.

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 Norm

4.1.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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, toegevoegd notaris of kandidaat-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.

4.1.2 Deze norm wordt mede ingevuld door artikel 17 lid 1 Wna waarin wordt bepaald dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefent en de belangen behartigt van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen, op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.

4.1.3 Artikel 22 lid 1 Wna bepaalt dat de notaris ten aanzien van al hetgeen waarvan hij uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennis neemt, tot geheimhouding verplicht is.

4.1.4 Artikel 99 lid 1 Wna bepaalt ten slotte dat klachten tegen notarissen kunnen worden ingediend door een ieder die daarbij een redelijk belang heeft.

4.2 Klachtonderdelen

4.2.1 Klachtonderdeel 1

De kamer is van oordeel dat klager op dit onderdeel niet in zijn klacht kan worden ontvangen. Klager was geen partij bij de koopovereenkomst. Het koopcontract is een onderhandse akte die alleen bewijskracht heeft tegenover de bij de koopovereenkomst betrokken partijen. De in het koopcontract opgenomen bepalingen - juist of onjuist - raken de juridische positie van klager, bijvoorbeeld als het gaat om zijn aanspraken in de (ontbonden) gemeenschap van goederen, daarom niet. Klager kan om deze reden niet worden aangemerkt als belanghebbend bij deze klacht en kan om deze reden op dit onderdeel niet in zijn klacht worden ontvangen.

4.2.2 Klachtonderdeel 2

Klager heeft betoogd dat hij de notaris bij brief van 3 mei 2017 heeft gewaarschuwd voor het feit dat [V.] vanaf september 2014 door een psychische oorzaak een drastische persoonsverandering zou hebben ondergaan.

Klager heeft niet nader toegelicht wat hij van de notaris in dit verband verwachtte, in het bijzonder niet wat de notaris had moeten doen of nalaten.

De notaris heeft bovendien aangevoerd dat hij [V.] meermalen heeft ontmoet en op geen enkel moment heeft getwijfeld aan haar wilsbekwaamheid. Dat de notaris naar aanleiding van de brief van 3 mei 2017 niettemin nader onderzoek naar de wilsbekwaamheid van had moeten doen, is door klager verder niet onderbouwd. De klacht zal daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard worden.

4.2.3 Klachtonderdeel 3

Volgens klager is de inhoud van de akte onjuist, omdat het eigen vermogen van [V.] daarin te hoog is vastgesteld. Bovendien is de akte oncontroleerbaar omdat daarin geen nummers zijn opgenomen van rekeningen waarop de gelden zijn gestort, aldus klager.

Bij de tuchtrechtelijke beoordeling van dit klachtonderdeel gaat het er niet om de juistheid van de vastgestelde omvang van het vermogen te toetsen, maar om de vraag of de notaris het eigen vermogen naar behoren, dat wil zeggen voldoende zorgvuldig heeft vastgesteld.

De kamer is van oordeel dat dit het geval is geweest. De vaststelling is onder meer gebaseerd op aan de notaris verstrekte bankafschriften, de aangifte successierecht en transactiegegevens van de erflater. De omstandigheid dat één bankafschrift ontbrak,

kan niet tot de conclusie leiden dat de notaris niet tot de door hem gedane vaststelling heeft kunnen komen.

Wat er vervolgens met de ontvangen gelden is gebeurd, is voor de beoordeling van de klacht niet van belang, omdat de akte er immers enkel toe strekte om vast te leggen wat het eigen vermogen was dat [V.] onder de uitsluitingsclausule had verkregen.

De akte voldoet hiermee aan de daaraan te stellen eisen, zodat de klacht ook op dit onderdeel ongegrond zal worden verklaard.

4.3 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart klager niet-ontvankelijk voor wat betreft klachtonderdeel 1;
- verklaart de klacht op de overige onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. I.C.J.I.M. van Dorp, voorzitter, mrs. M.J. Blaisse, J.G.T.M. Castrop, M.M.M. Oors en F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 juli 2020.

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.