

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 19-76

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag **Beslissing d.d. 30 oktober 2020** inzake de klacht onder nummer 19-76 van:

[klaagster],
hierna ook te noemen: klaagster,
advocaat mr. W.J.A. van Es te Steenwijk,

tegen

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris,
advocaat mr. F. de Wolf te Amsterdam.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 24 september 2019,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek, met bijlagen,
- de dupliek.

Gelet op de van kracht zijnde corona-maatregelen heeft er met toestemming van partijen geen mondelinge behandeling plaatsgevonden. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld middels repliek en dupliek hun zienswijze nader toe te lichten.

De feiten

Klaagster is de dochter van de heer [I] (hierna te noemen: erflater). Erflater is overleden op 15 september 2014. Bij testament van 10 mei 2013 heeft erflater klaagster en haar zuster onderterfd.

Tot de nalatenschap van erflater behoorde onder andere onroerende zaken staande en gelegen aan de [adresgegevens en plaatsnaam].

Op 30 september 2015 is het notariskantoor benaderd door [H] met het verzoek een getekende koopovereenkomst in te schrijven in het Kadaster en zorg te dragen voor de levering.

Op 30 december 2015 heeft op het kantoor van de notaris de overdracht plaatsgevonden van voornoemde onroerende zaken voor het bedrag van € 155.000,- kosten koper aan [H] en [G]. Per 1 januari 2015 bedroeg de WOZ-waarde € 302.000,-.

Op 21 maart 2017 heeft klaagster het notariskantoor een brief gestuurd met het verzoek te vernemen op grond van welke feiten en omstandigheden het notariskantoor medewerking heeft verleend aan de overdracht van de onroerende zaken en of er een taxatierapport is.

Op 27 december 2017 is klaagster een civiele procedure gestart bij de rechtbank Den Haag tegen haar broer [X] die executeur is van de nalatenschap van erflater. Klaagster heeft gesteld dat de legitieme portie hoger was dan de executeur had berekend op grond van de te lage waarde van de woning.

Bij brief van 14 maart 2018 heeft klaagster de notaris aansprakelijk gesteld.

Bij vonnis van 20 februari 2019 heeft de rechtbank geoordeeld dat voor de berekening van de legitieme portie van klaagster rekening dient te worden gehouden met een waarde van de woning van € 285.000,-. Het vonnis is inmiddels onherroepelijk. Klaagster heeft een deurwaarder ingeschakeld voor executie van het vonnis.

Op 28 mei 2019 stuurt klaagster de notaris nogmaals een brief met een aansprakelijkheidstelling.

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster stelt dat de notaris niet heeft gehandeld zoals een goed notaris betaamt. Dit blijkt uit het volgende:

1. van de notaris mag verwacht worden dat hij dan wel zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering eerder inhoudelijk reageert op de aansprakelijkheidstelling. Er wordt een onnodig lange termijn voor een inhoudelijke reactie genomen;
2. bij de overdracht van de onroerende zaken had de notaris bij gerede twijfel aan de bedoelingen van de cliënt zijn dienst moeten weigeren of nader onderzoek moeten verrichten. Dat de verkoopprijs exorbitant laag was, was niet enkel een feit van algemene bekendheid, maar had voor een notaris die dagelijks akten passeert in de regio, reden moeten zijn voor nader onderzoek (met het oog op de belangen van klaagster als legitiemaris).

De notaris heeft het volgende aangevoerd. In september 2017 heeft de notaris vernomen dat klaagster vragen had over de reden voor het verlenen van medewerking aan de levering van de woning. De notaris klerk [H] heeft contact opgenomen met klaagster en haar raadsman en een toelichting gegeven op 6 september 2017.

Op 14 maart 2018 heeft de notaris de brief met de aansprakelijkheidstelling ontvangen. De notaris heeft meerdere malen gepoogd contact te leggen met de raadsman van klaagster, hetgeen niet is gelukt.

Op 5 juni 2018 heeft de notaris de raadsman van klaagster een brief gestuurd met de mededeling dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar meer tijd nodig heeft om de zaak te onderzoeken. Daarna hebben partijen geen contact meer gehad, tot de notaris op 28 mei 2019 een aansprakelijkheidstelling en verzoek tot schadevergoeding van klaagster ontvangt.

Voor zover het klachtonderdeel 1 betreft erkent de notaris dat hij adequater had kunnen en moeten reageren op de brieven van 2 mei 2018 en 28 mei 2019. Hoewel klaagster inhoudelijk al een antwoord had gekregen op de vragen die zij in die brieven stelde, was het beter geweest als de notaris nogmaals een reactie had gegeven. Het is niet zo dat de notaris bewust niet heeft gereageerd. Tot de brief van 14 maart 2018 heeft de notaris nooit een brief ontvangen van klaagster. De daaraan voorafgaande brieven, die niet persoonlijk aan de notaris waren gericht, zijn ontvangen door de klerk die feitelijk behandelaar was van het dossier.

Met betrekking tot klachtonderdeel 2 heeft de notaris primair aangevoerd dat klaagster te laat is met klagen op grond van artikel 99 lid 21 van de Wet op het notarisambt (hierna te noemen: Wna). Na het overlijden van erflater heeft de broer van klaagster de woning verkocht ter afwikkeling van de boedel. Na het sluiten van de koopovereen-

komst is de woning op 30 december 2015 geleverd aan kopers. Het is op zijn minst aannemelijk dat klaagster wist van deze verkoop.

Subsidiair heeft de notaris aangevoerd dat op het moment dat de opdracht op het notariskantoor binnenkwam, de koopovereenkomst al was getekend. Voor verkoper bestond er op dat moment een verplichting om de woning tegen een bedrag van € 155.000,- te leveren. Zou de notaris zijn ministerie hebben geweigerd, dan zouden de kopers die levering middels een kort geding hebben kunnen afdwingen. De rechten en plichten tussen partijen zijn bij het tekenen van de koopovereenkomst al bepaald. Voor een notaris is zijn invloedssfeer dan nog beperkt.

De notarisklerk heeft van partijen uitleg gekregen over het verschil tussen de koopsom en de WOZ-waarde. Ten tijde van het passeren van de akte verkeerde de woning in zeer slechte staat. Dit hebben partijen onderbouwd met foto's. De woning diende in zijn geheel gerenoveerd te worden. Dat, in combinatie met het feit dat het een woning uit een boedel betrof, die al meer dan een jaar leeg had gestaan en de woningmarkt in [plaatsnaam] in 2015 niet bepaald floreerde, was voor de notarisklerk voldoende onderbouwing voor het verschil tussen de koopsom en de WOZ-waarde. Van een notaris mag en kan niet worden verwacht dat hij beoordeelt wat de waarde van een woning is. Hij hoeft slechts te beoordelen of de koopsom die partijen zijn overeengekomen hem redelijk voorkomt. Dat heeft de notarisklerk gedaan.

Het feit dat de rechtbank heeft geoordeeld dat voor het bepalen van de omvang van de legitieme portie van klaagster uit moet worden gegaan van de waarde van de woning op het moment van overlijden, maakt overigens niet dat de waarde van de woning na 1,5 jaar leegstand niet zou kunnen corresponderen met het bedrag dat is overeengekomen als koopsom. Overigens bewijst klaagster ook niet dat het bedrag van € 155.000,- in de gegeven omstandigheden dusdanig laag was dat de notaris dienst had moeten weigeren.

Bij repliek heeft klaagster het volgende gesteld. De notaris heeft nimmer een inhoudelijke reactie gegeven op de aansprakelijkheidstelling. De stelling van de notaris dat hij de brieven van 21 maart 2017, 29 juni 2017 en 30 augustus 2017 niet heeft ontvangen, omdat deze algemeen geadresseerd waren en de notarisklerk de behandelaar van het dossier was, is onjuist. De notaris had de brieven moeten ontvangen, omdat hij de akte van levering had gepasseerd. Aan klaagster kan niet de interne werkwijze worden toegeworpen.

Klaagster betwist dat zij op de hoogte was van de koopovereenkomst van de woning van 26 september 2015. Klaagster had geen enkel contact met de executeur, noch met erflater toen hij nog leefde. Op geen enkele manier is klaagster op de hoogte gebracht van de (stille) verkoop van de woning. Voor de notaris had duidelijk moeten en kunnen zijn dat de dochters, met uitzondering van de halfzus van klaagster [I], inclusief kleinkinderen waren ontferd. Klaagster hoorde later pas dat haar vader was overleden. De eerste brief van klaagster aan de notaris was van 21 maart 2017, waarin zij vroeg om duidelijkheid. Klaagster stelt dat het handelen van de notaris haar pas bekend is gemaakt in deze klachtenprocedure, meer in het bijzonder in productie 4 bij het verweerschrift.

De notaris had zijn ministerie moeten weigeren, althans had zijn ministerie moeten opschorten op grond van de volgende feiten:

- op grond van exorbitant lage verkoopprijs van de woning;
- de toenmalige grondprijzen in [naam woonplaats];
- de WOZ-waarde van de woning van € 302.000,-;
- een nog hogere marktwaarde van de woning;

- het ontbreken van een gevalideerd taxatierapport;
- het feit dat de woning enkel in de stille verkoop had gestaan;
- het feit dat de woning werd verkocht aan investeringsmaatschappijen, waarvan één van de bestuurders met hem op Facebook bevriend is;
- het feit dat het een woning betrof uit een nalatenschap, bezwaard met slechts een lage restant hypothecum, waarbij andere belanghebbenden/derden betrokken waren;
- het ontbreken van een noodzaak van spoedverkoop.

Bij dupliek heeft de notaris het volgende aangevoerd. De notaris realiseert zich dat de reactie op de vragen en/of klachten voorafgaande aan deze procedure sneller had gekund.

Wat betreft de vervaltermijn is de notaris zich bewust van het feit dat hij moet aantonen dat de klachttermijn is verstreken. Dit is in onderhavig geval niet mogelijk, omdat hij niet over die informatie beschikt. Klaagster houdt bewust alles vaag. Voor de notaris is dat aanleiding om aan te nemen dat klaagster wel degelijk in 2015 al op de hoogte was van het overlijden en/of de verkoop van de woning.

Beoordeling van de ontvankelijkheid

De notaris heeft aangevoerd dat klaagster niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in haar klacht. Op 30 december 2015 heeft de notaris de akte gepasseerd. De klacht is bij de Kamer ingekomen op 24 september 2019. Nu de advocaat van klaagster op 14 maart 2018 een brief aan de notaris heeft gestuurd, waarin wordt geklaagd over het niet betamelijk handelen van de notaris, oordeelt de Kamer - nu verdere gegevens onbekend zijn - dat klaagster op dat moment bekend is geraakt met het handelen van de notaris en de klacht dus tijdig binnen de vervaltermijn is ingediend. Klaagster is ontvankelijk in haar klacht. De Kamer gaat over tot een inhoudelijke beoordeling van de klacht.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt ten aanzien van klachtonderdeel 1 het volgende. De notaris wordt verweten dat hij niet tijdig heeft gereageerd op de aansprakelijkheidstelling. Vast is komen te staan dat de eerste correspondentie met de notaris dateert van maart 2017. Het betreft hier weliswaar een brief die is gericht aan “[kantoor naam]”, maar uit deze brief blijkt heel duidelijk dat het om een akte van de notaris gaat. Niet is gebleken dat de notaris in de periode van maart 2017 tot heden inhoudelijk heeft gereageerd op de brief van klaagster. Dat een brief op het bureau van een notarisklerk belandt, en daar lange tijd blijft liggen, kan de notaris worden aangerekend. Ook het niet reageren dan wel niet tijdig reageren van de notarisklerk kan de notaris zelf worden aangerekend. Door niet te reageren heeft de notaris onbetamelijk gehandeld. Dit maakt dat de klacht gegrond is. De Kamer acht het niet reageren in de gegeven omstandigheden echter niet dermate laakbaar, dat zij het opleggen van een maatregel gerechtvaardigd acht.

Voor zover het klachtonderdeel 2 betreft overweegt de Kamer het volgende. In feite is het verwijt dat door de medewerking van de notaris klaagster geen verhaal heeft op de onroerende zaak. Niet gesteld of gebleken is dat voor een andere prijs klaagster wél verhaal had gehad (op de onroerende zaak).

Verder gaat het om de vraag of de notaris nader onderzoek had moeten verrichten naar de hoogte van de koopprijs. Vast is komen te staan dat de notarisklerk wel degelijk vragen heeft gesteld naar aanleiding van de waarde. Van een notaris wordt echter niet verwacht dat hij uitgebreid onderzoek doet. Indien zijn vragen worden beantwoord en in dit geval ook gestaafd met foto's, mag de notaris al snel aannemen dat de betreffende koopprijs een redelijke, althans marktconforme koopprijs omvat. Hij behoeft dan ook geen verder onderzoek te doen. Een en ander wordt nog versterkt door het gegeven dat de koopovereenkomst niet tot stand is gebracht door tussenkomst van deze notaris. De verkoper was immers al verplicht tot levering van het betreffende object, tegen de overeengekomen prijs. Dat na renovatie de koopprijs van de woning is gestegen, doet er niet toe.

Op een notaris rust een ministerieplicht. Een notaris behoeft alleen dan niet mee te werken aan de levering als hij zijn dienst had moeten weigeren. Het voorgaande leidt niet tot een dergelijke verplichting tot dienstweigering.

Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Omdat de Kamer de klacht deels gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99, vijfde lid, van de Wna, het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar te vergoeden.

De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart klachtonderdeel 1 gegrond zonder oplegging van een maatregel;

verklaart klachtonderdeel 2 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.R. Roukema en J.T.A. van der Stok, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 30 oktober 2020.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.