

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 725414 / NT RK 22-49

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 23 mei 2023 in de klacht met nummer 725414 / NT RK 22-49 van:

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
gemachtigde: E.G. Sonneveld, gerechtsdeurwaarder te Utrecht,
hierna: klaagster,

tegen:

[notaris],
notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],
gemachtigde: prof. mr. A.H.N. Stollenwerck,
hierna: de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 7 november 2022, ingediend bij de kamer voor het notariaat te Den Haag;
- e-mail met bijlagen van de gemachtigde van de notaris van 9 november 2022;
- verweerschrift van 9 december 2022;
- e-mail van de griffier van de kamer voor het notariaat Amsterdam van 11 januari 2023;
- e-mail met bijlagen van de gemachtigde van klaagster van 19 januari 2023;
- e-mail met bijlagen van de gemachtigde van de notaris van 10 februari 2023.

1.1. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 4 april 2023 zijn klaagster en de notaris, beiden vergezeld van hun gemachtigden, verschenen. Tevens zijn als toehoorder verschenen mr. [naam notaris], notaris te [vestigingsplaats] (hierna: mr. [notaris G]) en mr. [naam notaris], kantoorgenoot van de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. 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:

2.1. In maart 1988 heeft de moeder van klaagster, [naam], met haar partner, de heer [naam] (hierna: [A]), een samenlevingsovereenkomst gesloten, waarin in artikel 7 en 8 onder meer is bepaald:

Artikel 7.

Deze overeenkomst eindigt:

1. (..)

2. Door overlijden van één van de partijen of indien een partij bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak in staat van faillissement wordt verklaard; (..)

Artikel 8.

“1. Indien de overeenkomst eindigt door één van de oorzaken in artikel 7 onder b vermeld, verblijven alle gemeenschappelijke bezittingen aan de andere partij. (..)

3. Voor het geval van verblijving na overlijden, verlenen partijen elkaar over en weer volmacht ter uitvoering van de verplichting tot levering van de verbleven gemeenschappelijke bezittingen, indien de wet een leveringshandeling vereist om de eigendom te doen overgaan. Deze volmacht is onherroepelijk. (..).”

2.2. De moeder van klaagster is - tot aan haar overlijden op 18 maart 1996 - tezamen met [A] eigenaar van het registergoed staande en gelegen te [adres], (hierna de woning). Klaagster is enig erfgenaam van de nalatenschap van haar moeder.

2.3. Op enig moment heeft klaagster met [A] de mondelinge afspraak gemaakt dat [A] in de woning mocht blijven wonen, waarbij [A] alle kosten en lasten voor de woning zou dragen.

2.4. Op 17 maart 1998 heeft de notaris een brief aan klaagster toegestuurd, waarin is vermeld: *“Bijgaand treft u aan een concept akte van verdeling, waarbij conform het samenlevingscontract gesloten tussen de heer [A] en uw moeder, de woning gelegen aan de [adres] aan de heer [A] wordt toebedeeld. Gaarne verneem ik uw accoord bevinding zo spoedig mogelijk.*

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik die gaarne.”

2.5. Op 23 maart 1998 heeft de notaris een tweede brief aan klaagster toegestuurd, waarin is vermeld: *“Conform onze afspraak treft u bijgaand aan de volmacht terzake de concept akte van verdeling, conform het samenlevingscontract gesloten tussen de heer [A] en uw moeder.*

Gaarne ontvang ik de getekende volmacht vergezeld van een kopie van uw paspoort/rijbewijs zo spoedig mogelijk.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik die gaarne.”

2.6. Op 31 maart 1998 heeft de notaris een derde brief met een nieuwe volmacht aan klaagster toegestuurd. Klaagster heeft deze volmacht (hierna: de volmacht) ondertekend. In de volmacht is op de eerste pagina vermeld: *“DE ONDERGETEKENDE: [naam klaagster], studente, (..), verklaart bij deze volmacht te geven (..) om voor- en namens ondergetekende de akte van een verdeling van een gemeenschap van een registergoed tussen de ondergetekende en de heer [A] te ondertekenen, één en ander overeenkomstig het onderstaande: (..).”* Daaronder volgt de tekst van de concept verdelingsakte.

2.7. Op 16 april 1998 heeft notaris [naam] een akte van verdeling (hierna: de notariële akte) gepasseerd, waarin klaagster de onverdeelde helft van de woning om niet overdraagt aan [A]. In de notariële akte is bepaald onder *“EIGENDOMSVERKRIJGING REGISTERGOED: (..) 2. (..) - door het overlijden van erflaatster is de samenwoning tussen erflaatster en de heer [A], voornoemd, verbroken; op grond van artikel 8 lid 3 van de samenlevingsovereenkomst, van welke een kopie aan deze akte is gehecht, gesloten tussen erflaatster en de comparant sub 1., de heer [A], voornoemd, bestaat er een verplichting voor de volmachtgeefster sub 2., mevrouw [klaagster], voornoemd, haar aandeel in voormeld registergoed om niet toe te delen en in eigendom te leveren aan de comparant sub 1., de heer [A], voornoemd; (..).”*

- 2.8. Op 13 mei 1998 heeft het notariskantoor een afschrift van de notariële akte aan het adres van klaagster toegestuurd.
- 2.9. Op 24 januari 2022 is [A] overleden.
- 2.10. Eind mei 2022 heeft klaagster zich tot haar gemachtigde gewend. De gemachtigde constateerde toen via informatie uit het kadaster dat klaagster niet staat omschreven als (gedeeltelijk) eigenaresse van de woning.
- 2.11. Klaagster heeft, tegelijk met het indienen van de onderhavige klacht, een klacht tegen [notaris G] bij de kamer voor het notariaat Den Haag ingediend.

3. De klacht

3.1. Klaagster is de mening toegedaan dat zij door [A] is misleid, in haar opinie met medewerking van [notaris G] en de notaris.

Klaagster verwijt het de notaris dat zij haar (beter) had moeten uitleggen wat de volmacht en de notariële akte betekenden en welke consequenties het ondertekenen van deze stukken voor haar betekende. Klaagster dacht dat zij alleen tekende om [A] in de woning te laten wonen. Tot eind mei 2022 was klaagster in de veronderstelling dat zij nog steeds voor de helft eigenaresse was van de woning en dat zij die onverdeelde eigendom van haar moeder heeft geërfd. Het had op de weg van [notaris G] gelegen om klaagster op kantoor uit te nodigen voor het verstrekken van informatie. Ook de notaris had zich ervan moeten vergewissen of klaagster voldoende was geïnformeerd. Zowel [notaris G] als de notaris hebben in strijd met artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) gehandeld. Van de notaris mag worden verwacht dat er niet zomaar een machtiging wordt getekend.

3.2. Ten tweede verwijt klaagster de notaris dat zij artikel 8 van de samenlevingsovereenkomst onjuist heeft geïnterpreteerd. Voor het om niet overdragen van een onroerende zaak is een testament of een overeenkomst (eventueel bij notariële akte) nodig, hetgeen klaagster niet is overeengekomen.

3.3. Klaagster vraagt de kamer te beslissen dat [notaris G] en de notaris in strijd hebben gehandeld met de wet op het notarisambt betreffende de overdracht om niet van de onverdeelde helft van de woning aan [A].

Klaagster verzoekt de kamer om [notaris G] en de notaris een maatregel op te leggen, in die zin dat in het kadaster het eigendomsrecht van klaagster inzake de onverdeelde helft van de woning wordt vermeld.

4. Het verweer

4.1. De notaris heeft zowel formeel als inhoudelijk verweer gevoerd.

Allereerst stelt de notaris zich op het standpunt dat klaagster niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in haar klacht. Als al aan een inhoudelijke behandeling zou worden toegekomen, meent de notaris dat van klachtwaardig handelen geen sprake is geweest.

De notaris benadrukt dat [notaris G] en zichzelf zorgvuldig en op juiste wijze hebben voldaan aan hun informatieplicht en zich er van hebben overtuigd dat klaagster de inhoud van de tevens in de volmacht opgenomen akte heeft begrepen.

Op 17 maart 1998 heeft de notaris de conceptakte van verdeling aan klaagster toegezonden. In die brief licht zij toe dat de verdeling geschiedt op grond van de samenlevingsovereenkomst van de moeder en [A]. Bij brief van 23 maart 1998 heeft de notaris een volmacht aan klaagster toegestuurd en uit die brief blijkt dat er telefonisch contact is geweest met klaagster. Bij brief van 31 maart 1998 heeft de notaris een nieuwe volmacht aan klaagster toegezonden. Alle drie de brieven zijn

gericht aan het adres van klaagster. Bij brief van 13 mei 1998 is de akte van verdeling in afschrift aan klaagster toegezonden.

4.2. De notaris merkt nog op dat het verblijvensbeding is overeengekomen en uitgevoerd onder het oude erfrecht van vóór 1 januari 2003, toen een in een onderhandse akte opgenomen en onder het oude recht uitgevoerd verblijvensbeding volkomen rechtsgeldig was.

5. De beoordeling

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 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 notaris heeft ter onderbouwing van haar betoog dat klaagster niet ontvankelijk is in haar klacht onder meer aangevoerd dat haar recht op klagen, gelet op het bepaalde in artikel 99 lid 21 Wna, is komen te vervallen. Ingevolge dit artikellid kan een klacht over het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris slechts worden ingediend binnen drie jaar na de dag waarop de tot klachtgerechtigde kennis heeft genomen van dat handelen of nalaten dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaar nadat klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

Het motief van de wetgever voor het opnemen van deze termijn is in de wetsgeschiedenis (Tweede Kamer II, 1996-1997, 23 706, nr. 12) als volgt verwoord: *“(..) De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. (..)”*

De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

5.3. Voor de aanvang van de vervaltermijn is bepalend de objectieve kennis van het handelen of nalaten van de notaris en niet de subjectieve kennis dat dit handelen of nalaten mogelijk tuchtrechtelijk onjuist zou kunnen zijn, aldus vaste jurisprudentie van de notariskamer van het hof Amsterdam.

Vast staat dat klaagster de brieven, de volmacht en de notariële akte in 1998 van de notaris heeft ontvangen. In de volmacht die vervolgens aan klaagster is toegestuurd is de letterlijke tekst van de notariële akte overgenomen, waarin is bepaald dat klaagster haar deel van de woning aan [A] (om niet) overdraagt.

Ter zitting is gebleken dat klaagster na ontvangst van genoemde brieven er zelf voor heeft gekozen niet op het kantoor van de notaris te komen maar in plaats daarvan een volmacht te ondertekenen. Voorts heeft klaagster verklaard dat zij de bewoordingen

van de volmacht niet goed begreep omdat het moeilijk taalgebruik was en dat zij niet wist dat zij door het ondertekenen van de volmacht haar kindsdeel zou opgeven. Daarnaast is gebleken dat klaagster, voorafgaand aan ondertekening van de volmacht in maart 1998, telefonisch contact met de notaris heeft gehad.

5.4. Naar het oordeel van de kamer had het dan ook op de weg van klaagster gelegen om de notaris op dat moment - tijdens het telefonische contact of direct daarna - om nadere uitleg te vragen indien bepaalde bewoordingen in de volmacht of notariële akte haar niet duidelijk waren of als zij bepaalde passages daarin niet zou begrijpen. Dit heeft klaagster niet gedaan. In plaats daarvan heeft zij de volmacht in april 1998 ondertekend en aan de notaris teruggestuurd. Dat klaagster kennelijk genoeg heeft genomen met de aan haar door de notaris verstrekte toelichting, moet dan voor haar rekening en risico komen.

Sinds het passeren van de akte op 16 april 1998 tot aan het indienen van de klacht door klaagster bij de kamer voor het notariaat Den Haag op 7 november 2022 zijn meer dan drie jaren verstreken. Gelet op de vervaltermijn van artikel 99 lid 21 Wna is klaagster derhalve niet ontvankelijk in haar klacht.

5.5. Het voorgaande leidt ertoe dat de kamer dan ook niet toekomt aan een inhoudelijke bespreking van de klacht. Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. T.H. van Voorst Vader, voorzitter, C.E. Jonker en O. Schlaman, leden en uitgesproken in het openbaar op 23 mei 2023, in aanwezigheid van de secretaris.

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).