

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2023/24

Klachtnummer : SHE/2023/24

Datum uitspraak : 18 december 2023

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

mevrouw [X], in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van [moeder],

wonende in [woonplaats],

gemachtigde: mevrouw mr. L.J. Witvliet, advocaat in Rhoon,

tegen

[de notaris],

gevestigd in [vestigingsplaats].

Hierna worden als volgt aangeduid:

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 16 oktober 2023. Klaagster, bijgestaan door haar gemachtigde, en de notaris zijn daarbij aanwezig geweest en hebben hun standpunt over en weer toegelicht. De gemachtigde van klagster heeft dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die zij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

De klacht gaat over de totstandkoming van de koopovereenkomst en de concept-akte van levering ten aanzien van de woning aan [adres] te [plaatsnaam] (hierna: de woning). Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Mevrouw [naam moeder] (hierna: moeder) is gehuwd geweest met de heer [naam vader] (hierna: vader). Uit dit huwelijk is [X] geboren.

2.2. In 2012 is [X] gehuwd met de heer [naam echtgenoot].

2.3. Op [datum] 2013 is vader overleden. Op grond van zijn testament van 2 augustus 1985 heeft hij als zijn erfgenamen achtergelaten, ieder voor een/derde gedeelte van zijn nalatenschap:

- moeder;

- [X];

- de andere dochter mevrouw [naam andere dochter] (hierna: de dochter).

De bij het testament aan moeder toegekende legaten zijn officieel niet aan haar afgegeven.

2.4. Tot de nalatenschap van vader behoorde onder andere de onverdeelde helft van de woning.

2.5. Het huwelijk tussen [X] en eerder genoemde heer [naam echtgenoot] (hierna: de ex-echtgenoot) is in 2014 door echtscheiding ontbonden.

2.6. Op [datum] 2021 is de dochter overleden zonder achterlating van afstammelingen. Zij heeft op grond van haar testament moeder voor twee/derde gedeelte en [X] voor een/derde gedeelte van haar nalatenschap als erfgenamen achtergelaten.

2.7. Bij e-mail van 10 november 2021 hebben de heer [A] (hierna ook: [A]) en de heer [B] (hierna ook: [B]) opdracht gegeven aan het kantoor van de notaris om een koopovereenkomst ten aanzien van de woning op te stellen en de akte van levering te verzorgen. In de e-mail hebben zij de notaris geïnformeerd over de essentialia van de op te stellen koopovereenkomst en hebben zij verzocht om de akte van levering op 1 december 2021 te passeren. In de e-mail staat verder onder andere het volgende vermeld:

“Over de woning:

Het betreft een zeer gedateerde woning met achterstallig onderhoud. Tevens is er sprake van de lekkage aan het dak. Hierdoor is er voor vochtschade ontstaan in de woning zelf aan o.a. muren en plafonds. Daarnaast is de woning nog niet voorbereid op duurzaam wonen wat o.a. blijkt uit de aanwezigheid van niet geïsoleerde aluminium kozijnen met enkel glas of houten kozijnen in erbarmelijke staat. Kortom, de woning dient volledig gerenoveerd te worden waarvan de kopende partij zich bewust is. Indien gewenst kunnen wij u hiervan foto's sturen om een beter beeld te krijgen.”

2.8. Bij e-mails van 12 november 2021 heeft (een medewerker van) de notaris aan [B] gevraagd of de woning door hem en [A] als beleggingspand zal worden gebruikt en heeft zij ook gevraagd om het mailadres van moeder te verstrekken. Op dezelfde dag heeft [B] geantwoord dat hij en [A] de woning als beleggingspand zullen gebruiken en heeft hij het mailadres van moeder doorgegeven.

2.9. Op 16 november 2021 hebben moeder, [A] en [B] (de twee laatstgenoemden hierna samen: de kopers) de door (een medewerker van) de notaris opgestelde koopovereenkomst bij moeder thuis getekend. Moeder heeft de woning verkocht aan de kopers voor € 75.000,--. In de koopovereenkomst staat onder andere vermeld dat moeder handelt voor zich en namens de erven van vader en dat de overdracht van de woning op 1 december 2021 zal plaatsvinden.

2.10. Bij e-mails van 17 november 2021 heeft (een medewerker van) de notaris aan moeder te kennen gegeven dat de afspraak voor de levering van de woning op 1 december 2021 om 10.30 uur is gepland en dat aan moeder, in verband met corona, een verkoopvolmacht ter ondertekening zal worden toegezonden. Verder is aan moeder gevraagd om het testament van vader en, voor zover aanwezig, een verklaring van erfrecht met betrekking tot vaders nalatenschap te verstrekken.

2.11. Op 24 november 2021 is er telefonisch contact geweest tussen moeder en een medewerker van de notaris.

2.12. Op 26 november 2021 heeft de notaris voor het eerst contact opgenomen met [X] over de verkoop en levering van de woning. Op dezelfde dag heeft (een medewerker van) de notaris de concept-akte van levering en een verkoopvolmacht per mail aan [X] toegezonden. Verder is aan [X] het volgende te kennen gegeven:
“Van u ontvang ik graag nog een kopie van het echtscheidingsconvenant, zodat ik kan zien of [de ex-echtgenoot] ook nog iets ontvangt.”

Iets later op de dag heeft (een medewerker van) de notaris een e-mailbericht van de kopers aan [X] doorgestuurd. In die e-mail hebben de kopers meegedeeld dat zij met moeder hebben afgesproken dat moeder in afwachting van andere woonruimte voor

maximaal een jaar in de woning mag blijven wonen en dat die afspraak nog zal worden vastgelegd in een huurcontract.

2.13. Op 26 november 2021 heeft (een medewerker van) de notaris de concept-akte van levering en een verkoopvolmacht ook per mail aan de ex-echtgenoot toegezonden. Verder heeft de notaris onder andere het volgende te kennen gegeven:

“Doordat u destijds gehuwd bent geweest met [X] is de woning in de gemeenschap gevallen waardoor u nu ook moet meetekenen voor de verkoop.”

2.14. Bij e-mails van 29 november 2021 heeft (een medewerker van) de notaris op verzoek van [X] de telefoonnummers van de kopers en een kopie van de getekende koopovereenkomst aan haar toegezonden.

Op dezelfde dag heeft [X] per mail het volgende aan (de medewerker van) de notaris laten weten:

“Vanmorgen hebben wij elkaar telefonisch gesproken, waarin ik heb uitgelegd waarom zowel ik, als mijn ex man deze koopakte op dit moment niet willen ondertekenen. Voor ons kwam het heel plotseling en zonder inzage te hebben gehad in de voorlopige koopovereenkomst. Wij hadden ook geen weet dat er een voorlopig koopcontract was ondertekend.

Vrijdagmiddag kregen wij van u de akte van levering, waar ik en mijn ex man aangeduid worden als verkopers.

En er stond ontzettend druk op om vanaf vrijdagmiddag (26-11-21) tot dinsdag (30-11-21) uit te zoeken wat dit voor ons betekent, hoe het juridisch zit. Want de passeerdatum zou woensdag 1 december zijn.

Ik heb vrijdagmiddag direct gebeld met uw kantoor om aan te geven dat ik de volmacht, en daarmee dus de koopakte, niet ga ondertekenen.

De reden hiervoor was/is dat er geen waardebepaling of taxatie van het huis is geweest, en ik niet kan beoordelen of de geboden prijs reëel is.

Mijn vermoeden is dat de geboden prijs mijn moeder financieel benadeeld, (daar ik van mening ben dat de marktwaarde hoger ligt dan €75000) alsmede mij en mijn ex man, aangezien mijn kindsdeel (vanwege erfenis na overlijden van mijn vader) in dat huis zit.

Ik ben van mening dat ik en mijn ex man eerder meegenomen hadden moeten worden, vóór het tekenen van het voorlopige koopcontract.

Daarbij trek ik dus meteen in twijfel of alles volgens het boekje is verlopen.

U heeft inmiddels begrepen dat mijn zus, de andere dochter van mijn moeder, vorige maand heel plotseling op jonge leeftijd is overleden. Daardoor zijn er veel emoties en ben ik van mening dat dit ook niet het juiste moment was voor mijn moeder om dit alleen te beslissen. Ik denk daarom oprecht dat ze door deze kwetsbaarheid een niet doordachte keuze heeft gemaakt.”

2.15. Bij e-mail van 29 november 2021 heeft de ex-echtgenoot het tussen hem en [X] gesloten echtscheidingsconvenant aan (de medewerker van) de notaris gezonden en onder meer het volgende meegedeeld:

“In het convenant is opgenomen dat vanaf die datum sprake is van finale kwijting en aanspraken over en weer. Derhalve ben ik van mening dat het opstellen van een notariële akte als waar ik verkopende partij ben van [de woning], niet van toepassing is. Ik verzoek u vriendelijk om mij als verkopende partij te verwijderen uit de verkoopakte.”

2.16. Bij e-mail van 30 november 2021 om 00.56 uur heeft [X] onder andere het volgende aan (de medewerker van) de notaris te kennen gegeven:

“Deze avond heb ik voor mijn eigen onderzoek het testament van mijn overleden vader opgevraagd bij mijn moeder. Hier staat namelijk cruciale informatie in.

(...)

Tot mijn grote verbazing vertelde mijn moeder mij dat het testament bij [A], die kopende partij, thuis lag !!!!

(...)

Mijn vermoedens worden hierin bevestigd:

Er wordt misbruik gemaakt van mijn moeder. Doordat er druk wordt uitgeoefend van verschillende partijen, waaronder uw kantoor. Er worden officiële documenten ontvreemd, om daar informatie uit op te halen om de koop toch door te drukken zonder mijn toestemming.

Met deze informatie hopen we dat u medewerking verleent aan het ontbinden van het contract, aangezien u de kopende partij vertegenwoordigd. En het wantrouwen te groot is om hiermee door te gaan.

Door dit alles ben ik genoodzaakt een advocaat in de arm te nemen, wij zijn voornemens de kosten hiervan én de evt boete van ontbinding te verhalen op uw kantoor. Aangezien geen degelijk onderzoek heeft plaatsgevonden, en er ronduit foute contracten zijn opgesteld.”

2.17. Op dezelfde dag heeft (de medewerker van) de notaris een kopie van vaders testament aan [X] gezonden.

2.18. Bij e-mail van 30 november 2021 hebben de kopers aan [X] te kennen gegeven dat zij met haar in gesprek willen en dat zij moeder in gebreke zullen stellen, indien [X] niet op dezelfde dag een reactie geeft.

2.19. Op 30 november 2021 in de avond heeft de gemachtigde van klagster in deze klachtprocedure (hierna: de gemachtigde) namens [X] en de ex-echtgenoot een brief gemaïld naar de notaris en hem meegedeeld dat - gezien de complexe situatie - de levering van de woning op 1 december 2021 geen doorgang zal kunnen vinden. De gemachtigde heeft te kennen gegeven dat er nog onduidelijkheid bestaat over onder andere de beschikkingsbevoegdheid van de verkopende partij(en), de wijze waarop de koop tot stand is gekomen en de gehanteerde koopprijs.

Dezelfde avond heeft het kantoor van de notaris de ontvangst van dit bericht bevestigd.

2.20. Bij e-mail van 2 december 2021 heeft de gemachtigde aan de notaris gevraagd om te bevestigen dat de levering van de woning niet heeft plaatsgevonden op 1 december 2021.

Bij e-mail van dezelfde datum heeft (de medewerker van) de notaris geantwoord dat de levering van de woning nog niet heeft plaatsgevonden.

2.21. Op 7 december 2021 heeft de deurwaarder op verzoek van de kopers een brief van 6 december 2021 aan moeder betekend. In die brief geven de kopers moeder tot uiterlijk 20 december 2021 de tijd om de koopovereenkomst na te komen. De kopers hebben daarbij aangegeven dat ingeval moeder de koopovereenkomst niet nakomt, zij de koopovereenkomst zullen ontbinden en aanspraak zullen maken op de contractuele boete. Verder hebben de kopers moeder aansprakelijk gesteld voor alle geleden en nog te lijden schade.

2.22. Op 20 december 2021 heeft de gemachtigde een brief gemaïld naar de kopers waarbij zij de koopovereenkomst namens moeder buitengerechtelijk vernietigt op grond van dwaling dan wel misbruik van omstandigheden.

2.23. Bij brief van 5 januari 2022 heeft de deurwaarder moeder namens de kopers gesommeerd tot betaling van een bedrag van € 8.836,18 (bestaande uit onder andere de contractuele boete). Bij e-mail van 24 januari 2022 aan de deurwaarder heeft de

gemachtigde de door de kopers gestelde vordering betwist onder verwijzing naar haar eerdere brief van 20 december 2021.

2.24. Bij e-mail van 6 januari 2022 heeft de gemachtigde een brief gestuurd naar de notaris waarbij zij (kort gezegd) te kennen heeft gegeven dat de notaris naar de mening van moeder, [X] en de ex-echtgenoot onzorgvuldig heeft gehandeld rondom de totstandkoming van de koopovereenkomst en de concept-akte van levering. De notaris is aansprakelijk gesteld voor de door moeder, [X] en de ex-echtgenoot geleden en nog te lijden schade.

2.25. Bij brief gedateerd 27 januari 2021 [kamer: bedoeld zal zijn 27 januari 2022] heeft de notaris iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen. In de brief staat het volgende vermeld:

“Ieder is aansprakelijk voor zijn eigen daden. In deze casus heeft ons kantoor de koper geholpen met het opstellen van de koopovereenkomst. In de zin van: wat is de koopsom? Welk pand? Naam verkoper? Naam koper? Wanneer moet er geleverd worden? Zo is de overeenkomst door ons opgesteld aan de hand van de door de koper verstrekte gegevens. Er worden van internet ook vaker modellen geplukt. In dit geval vroeg koper of wij voor hem die overeenkomst wilden maken. Het tarief dat wij daarvoor rekenen is 350 euro inclusief.

Wij zijn geen makelaar. Wij hebben alleen met koper contact gehad voor het opstellen van de koopovereenkomst. U begrijpt dat bovenstaande werkzaamheden niet als notariële werkzaamheden kunnen worden aangemerkt.

Nadat de overeenkomst getekend bij ons retour was, hebben we ook gezien dat de koopsom laag was (in vergelijking met de WOZ-waarde) en hierover aan koper gevraagd. "Er is enorm veel achterstallig onderhoud aan de woning. Het is een bouwval" was het antwoord van de koper.

De termijn voor de levering was erg kort en er bleek, vanwege een echtscheiding, een handtekening nodig van een ex-echtgenoot. Dat laatste komt vaker voor. Op zich geen probleem. Indien ieder meewerkt lost zich dat in de praktijk op.

In uw dossier heeft verkoopster wellicht gedwaald. Mogelijk is de koopovereenkomst tot stand gekomen door misbruik van omstandigheden.

Omdat ons kantoor op geen enkele (andere dan hiervoor gemelde) wijze betrokken is geweest bij de totstandkoming van de overeenkomst, wijs ik iedere aansprakelijkheid af en adviseer ik u uw pijlen te richten op de koper. Op al het overige door u gestelde in uw brief reageer ik niet, maar wordt door mij niet onderschreven.”

2.26. Bij brief van 27 januari 2022 aan de gemachtigde heeft de deurwaarder namens de kopers de koopovereenkomst ontbonden en moeder gesommeerd tot betaling van een bedrag van € 8.836,18.

2.27. Eind januari 2022 heeft [naam makelaarskantoor] te [plaatsnaam] de vraagprijs van de woning bepaald op € 139.000,-- kosten koper.

2.28. Bij brief van 1 februari 2022 heeft de deurwaarder moeder namens de kopers wederom gesommeerd om het bedrag van € 8.836,18 te betalen.

2.29. Bij e-mail van 4 februari 2022 aan de deurwaarder heeft de gemachtigde herhaald dat de door de kopers gestelde vordering door moeder, [X] en de ex-echtgenoot wordt betwist.

2.30. Bij beschikking van 9 februari 2022 heeft de kantonrechter van de rechtbank Limburg de goederen die (zullen) toebehoren aan moeder wegens haar lichamelijke of geestelijke toestand onder bewind gesteld met ingang van 16 februari 2022 en [X] benoemd tot bewindvoerder.

2.31. Op 13 april 2022 heeft [X], voor zich en in haar hoedanigheid van bewindvoerder over de goederen van moeder, de woning voor € 150.000,-- verkocht

aan de heer [C]. Op 17 augustus 2022 heeft een notaris van een ander notariskantoor de akte van levering gepasseerd waarbij [X], voor zich en in haar hoedanigheid van bewindvoerder, de woning heeft geleverd aan de heer [C].

2.32. Bij e-mail van 5 juli 2022 heeft de deurwaarder aan de gemachtigde meegedeeld dat de kopers hebben besloten om vooralsnog geen verdere juridische stappen te ondernemen en dat het dossier op zijn kantoor daarom is gesloten.

3. De klacht en het verweer

Standpunt klaagster

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij in strijd met zijn zorgplicht, onderzoeksplicht, informatie- en waarschuwingsplicht heeft gehandeld rondom de totstandkoming van de koopovereenkomst en de concept-akte van levering met betrekking tot de woning. Samengevat bestaat de klacht uit de volgende onderdelen.

1. De notaris wist dat de koopprijs onrealistisch laag was en had onderzoek moeten doen naar de verhouding tussen de koopprijs en de marktwaarde van de woning.

2. Voorafgaand aan het opstellen van de koopovereenkomst/concept-akte van levering heeft de notaris geen contact gehad en/of opgenomen met moeder en/of identificatie van moeder laten plaatsvinden.

3. De notaris heeft geen inhoudelijke mededeling gedaan of uitleg gegeven aan moeder over de inhoud en de gevolgen van de koopovereenkomst en de spoedige levering van de woning, ook niet toen daar door [X] nadrukkelijk om is verzocht.

4. De notaris heeft in strijd met de rechercheplicht geen onderzoek gedaan naar de rechtstoestand van de woning.

5. De notaris heeft geen onderzoek gedaan naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid van moeder ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

6. De notaris heeft geen onderzoek gedaan naar de onafhankelijke wilsvorming van moeder ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

7. De notaris heeft steeds afhankelijk, namelijk in het belang van de kopers, gehandeld.

8. De notaris is niet alert geweest op onevenwichtigheden tussen moeder enerzijds en de kopers anderzijds.

De dochter is op [datum] 2021 onverwacht en op jonge leeftijd overleden. Moeder was daarom emotioneel en kwetsbaar toen de kopers moeder (samen met de burens van moeder) in november 2021 onder druk hebben gezet om de woning te verkopen. De notaris had in het bijzonder oog moeten hebben voor de positie van moeder, die een leek is op juridisch gebied. Dat heeft de notaris echter nagelaten.

Standpunt notaris

3.2. De notaris voert hiertegen (kort gezegd) het volgende aan. De door hem opgestelde koopovereenkomst is geen notariële akte. Wel is het model van de koopovereenkomst afkomstig van zijn notariskantoor, maar dat betekent niet meer dan dat er geen vreemde/ongebruikelijke bepalingen in de overeenkomst staan vermeld. Het kantoor van de notaris kreeg bij mail van 10 november 2021 het verzoek van de kopers om een koopovereenkomst op te stellen en de levering van de woning op 1 december 2021 te verzorgen. Een levering plannen op drie weken lijkt erg kort, maar is niet ongebruikelijk, indien er financiering uit eigen middelen plaatsvindt.

Onder normale omstandigheden is de standaardprocedure dat een door het kantoor van de notaris opgestelde koopovereenkomst op kantoor wordt ondertekend en dat partijen dan mondeling uitleg krijgen over de koopovereenkomst. Vanwege corona is dat in dit geval niet gebeurd. Moeder en de kopers hebben de koopovereenkomst bij moeder thuis ondertekend en geretourneerd per mail. Aan moeder is vervolgens een volmacht tot levering gestuurd.

In hun mail van 10 november 2021 hebben de kopers uitgelegd dat de koopprijs laag is vanwege de zeer slechte staat van de woning. De woning moest volgens hen volledig gerenoveerd worden.

De notaris is niet verantwoordelijk voor de inhoud van de koopovereenkomst. Indien de overeenkomst tot stand is gekomen door misbruik van omstandigheden (het overlijden van de dochter en het ontbreken van kennis van zaken bij moeder), dan biedt het recht bescherming. De overeenkomst kan ontbonden worden op grond van wilsgebreken. Moeder heeft daar ook gebruik van gemaakt. Dat een overeenkomst onder dwaling tot stand komt, kan de notaris niet verweten worden.

Nadat de gemachtigde bij e-mail van 30 november 2021 had aangegeven dat de levering van de woning niet zou doorgaan, heeft de notaris zich terughoudend opgesteld.

In tegenstelling tot wat klaagster stelt, heeft de notaris wel degelijk recherche gedaan naar de rechtstoestand van de woning. De notaris wijst op de kadastrale recherche, die hij al op 11 november 2021 heeft gedaan. Uit die recherche blijkt dat de woning op naam stond van vader en moeder en dat vader inmiddels was overleden. De vererving moest dus nog worden uitgezocht, maar dat gebeurt altijd nadat een koopovereenkomst is getekend en niet vooraf. Het is immers gebruikelijk om de koopovereenkomst vlot op te stellen, toe te sturen en een afspraak voor de ondertekening in te plannen. Dat is wat de klant wil. Het komt regelmatig voor dat als gevolg van een echtscheiding of overlijden niet alle gerechtigden de koopovereenkomst hebben getekend. Dat is voor de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomst echter geen bezwaar. Aan de akte van levering dienen wel alle gerechtigden mee te werken.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. De kamer heeft ambtshalve te beoordelen of de klacht ontvankelijk is. Zij stelt voorop dat op grond van artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht kan indienen. Het begrip 'enig redelijk belang' moet ruim worden opgevat.

Uit de laatste zin van artikel 1:441 lid 1 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) volgt dat een bewindvoerder voor de rechthebbende (voorts) alle handelingen kan verrichten die aan een goed bewind bijdragen. Deze laatste zin is per 1 januari 2014 aan artikel 1:441 lid 1 BW toegevoegd om de ruime taakopvatting van een bewindvoerder tot uitdrukking te brengen. Daarbij past ook dat de bewindvoerder namens de rechthebbende tuchtklachten tegen een notaris kan indienen. Voldoende is daarvoor dat de rechthebbende enig redelijk belang daarbij heeft in de zin van artikel 99 lid 1 Wna. Het is dus niet nodig dat de klacht is te herleiden tot de goederen die onder bewind zijn gesteld (zie beslissing gerechtshof Amsterdam van 3 november 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2793). In deze zaak heeft de rechthebbende (moeder), als voormalig mede-eigenaar van de woning, een redelijk belang bij de klacht en dus is klaagster ontvankelijk in haar klacht.

Toetsnorm

4.2. Op grond van artikel 93 lid 1 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. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.3. Zo moet een notaris het ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna). Een notaris heeft op grond van artikel 43 lid 1 Wna een informatie- en een zogeheten Belehrungspflicht (en in bepaalde gevallen een waarschuwingsplicht). Volgens deze bepaling moet een notaris de partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen tijdig voor het passeren van de akte de gelegenheid geven om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Op grond van zijn informatieplicht moet een notaris voorafgaand aan het passeren van een akte bovendien de zakelijke inhoud van de akte bespreken en daarop een toelichting geven. Zo nodig moet hij daarbij ook wijzen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De zorgplicht van een notaris brengt ook mee dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten. Zijn functie in het rechtsverkeer brengt ook mee dat hij is gehouden naar vermogen te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht.

Klachtonderdelen 1 tot en met 3 en 5 tot en met 8

4.4. De notaris lijkt zich (gelet op zijn verweer en zijn brief van 27 januari 2022) op het standpunt te stellen dat hij niet tuchtrechtelijk kan worden aangesproken op zijn handelen, omdat dit niet ziet op het passeren van een akte. Dit verweer slaagt niet. De tuchtrechtelijke toetsing van het handelen van een notaris is namelijk niet beperkt tot handelen dat uitsluitend aan een notaris is voorbehouden. Wordt de bijstand van een notaris gevraagd bij rechtshandelingen dan zal de betrokken personen gewoonlijk voor ogen staan dat de notaris 'staat' voor belangenbehartiging van alle betrokken personen (vergelijk artikel 17 Wna). Ook als die bijstand niet gepaard gaat met het verlijden van een akte, handelt de notaris dan als zodanig.

4.5. De kamer zal bij de beoordeling van de klacht de handelwijze van de notaris daarom aan de in 4.3. genoemde (wettelijke) normen toetsen. Wat van een notaris wordt verlangd in verband met die normen hangt af van de omstandigheden van het geval. In dit geval zijn met name de volgende omstandigheden (die destijds ook bij de notaris bekend waren) van belang.

Een notaris die onder genoemde omstandigheden cliënten wenst bij te staan moet extra alert zijn of hij voldoende zorgvuldigheid in acht neemt bij de wijze waarop hij invulling dient te geven aan de op hem rustende onderzoeks- en informatieplicht.

4.6. Naar het oordeel van de kamer was het, zeker in de gegeven omstandigheden, van belang dat moeder voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst voldoende in de gelegenheid zou zijn gesteld om kennis te nemen van de koopovereenkomst en een toelichting daarop, zodat zij de gevolgen daarvan tot zich had kunnen laten doordringen (en de gelegenheid had gehad hierover eventueel (juridisch) advies in te winnen). Op deze wijze had de notaris de bestaande onevenwichtigheid tussen moeder en de kopers - die voor hem kenbaar was of althans had moeten zijn - behoren te compenseren. De notaris heeft dit nagelaten. Vast staat immers dat hij moeder voorafgaand aan het tekenen van de koopovereenkomst in het geheel niet heeft geïnformeerd over de koopovereenkomst, laat staan dat hij moeder heeft geïnformeerd over de rechtsgevolgen van de koopovereenkomst en de daaraan in de gegeven omstandigheden mogelijk voor haar verbonden nadelen en risico's. Uit de overgelegde stukken volgt dat de notaris voor

het eerst contact heeft opgenomen met moeder bij mail van 17 november 2021, dus een dag ná het ondertekenen van de koopovereenkomst.

4.7. In het licht van de onder 4.5. genoemde omstandigheden had het in het door de notaris te verrichten onderzoek bovendien op zijn weg gelegen om bij moeder uitdrukkelijk te verifiëren of de door de kopers gegeven uitleg voor de lage koopprijs juist was, of moeder instemde met de lage koopprijs en of zij instemde met de spoedige overdracht van de woning. De notaris heeft erkend dat hij dit niet heeft gedaan. De notaris heeft door af te gaan op de door de kopers verstrekte informatie onvoldoende oog gehad voor de belangen van moeder.

4.8. Voor alertheid was temeer reden nu klaagster – in tegenstelling tot de kopers – geen vastgoedbelegger was, alleen de kopers de notaris van informatie en stukken hadden voorzien ten behoeve van het opmaken van de koopovereenkomst en (gelet op de lage koopprijs) in ieder geval de kopers (financieel) belang leken te hebben bij de koop en levering van de woning. Bovendien is gesteld noch gebleken dat de noodzaak bestond dat de koopovereenkomst met spoed werd getekend. De wens van de kopers dat de levering van de woning op 1 december 2021 zou plaatsvinden, is in ieder geval onvoldoende om aan te nemen dat de verkoop en de levering van de woning geen uitstel konden lijden.

4.9. Verder had de notaris bij het opstellen van de koopovereenkomst moeten onderzoeken wie bevoegd was/waren om over de woning te beschikken. Vast staat dat de notaris dit niet heeft gedaan. In de door de notaris opgestelde koopovereenkomst staat vermeld dat moeder voor zich handelt en namens de erven van vader. De notaris heeft echter erkend dat hij nog niet had uitgezocht wie die erven van vader waren. De notaris heeft daarmee evenmin geverifieerd of moeder bevoegd was om de erfgena(a)m(en) van vader te vertegenwoordigen en of vaders erfgena(a)m(en) bereid was/waren om de koopovereenkomst uit te voeren en mee te werken aan de levering van de woning aan de kopers.

Indien de notaris dit onderzoek van tevoren wél had gedaan, had hij geweten dat één van vaders erfgenamen (de dochter) een paar weken vóór de door de kopers op 10 november 2021 verstrekte opdracht was overleden en had hij deze omstandigheid kunnen verdisconteren in zijn onderzoek en beoordeling van moeders wilsvorming. Ook had de notaris dan geweten dat [X] niet bekend was met de voorgenomen transactie en dat zij als mede-eigenaar van de woning niet bereid was om uitvoering te geven aan de beoogde koopovereenkomst.

4.10. Doordat de notaris heeft nagelaten om te verifiëren of moeder en de erven van vader achter de transactie stonden, is een situatie ontstaan waarbij onvoldoende waarborg aanwezig was om mogelijk ongewenste beïnvloeding en mogelijk misbruik van juridische onkunde en feitelijk overwicht van moeder door de kopers tegen te gaan. Deze waarborg was ook na het sluiten van de koopovereenkomst niet aanwezig. Zo had de notaris het voornemen om moeder en [X] bij volmacht te laten meewerken aan de levering van de woning.

4.11. De notaris heeft nog aangevoerd dat hij vanwege corona anders heeft gehandeld dan normaal. Zo zou hij naar eigen zeggen onder normale omstandigheden de ondertekening van de koopovereenkomst op zijn kantoor hebben laten plaatsvinden, zou hij moeder en de kopers mondeling uitleg hebben gegeven over de koopovereenkomst en zou hij moeder hebben uitgenodigd om bij het passeren van de akte van levering aanwezig te zijn.

De kamer heeft oog voor de omstandigheid dat Nederland zich medio november 2021 in de uitzonderlijke situatie van een gedeeltelijke lockdown bevond, waardoor de notaris te maken had met aangescherpte coronamaatregelen en adviezen van de

overheid. Die omstandigheid ontsloeg de notaris echter niet van zijn verplichting om aan de in 4.3. genoemde (wettelijke) normen te voldoen. Zo had de notaris de gevolgen van de coronamaatregelen op zijn normale handelwijze bijvoorbeeld kunnen ondervangen door met moeder schriftelijk, telefonisch en/of via een videoverbinding te communiceren. In plaats daarvan is er geen enkel contact geweest met moeder voorafgaand aan en/of tijdens het sluiten van de door de notaris opgestelde koopovereenkomst. Nu de notaris tijdens de mondelinge behandeling heeft erkend dat hij in dit geval niets heeft gedaan om de gevolgen van de coronamaatregelen te ondervangen om aan zijn verplichtingen als notaris te voldoen, gaat de kamer aan dit verweer voorbij.

4.12. Op grond van het voorgaande is de kamer van oordeel dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klachtonderdelen 1 tot en met 3 en 5 tot en met 8 zullen daarom gegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4

4.13. De onderzoeksplicht en zorgplicht van een notaris houden ook in dat een notaris bij het opstellen van een koopovereenkomst en/of een akte van levering een onderzoek moet instellen naar de rechtstoestand van het betreffende registergoed, de recherche-/onderzoeksplicht. De hoge mate van zorgvuldigheid die van de notaris bij een recherche/onderzoek wordt verwacht, brengt mee dat de notaris alle voor hem toegankelijke registers raadpleegt. Klaagster heeft, gelet op het gemotiveerde en onderbouwde verweer van de notaris, onvoldoende aanknopingspunten aangedragen ter onderbouwing van haar blote stelling dat de notaris niet aan zijn recherche-/onderzoeksplicht zou hebben voldaan, zodat de kamer hieraan voorbij gaat. Klachtonderdeel 4 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Conclusie en maatregel

4.14. De kamer is van oordeel dat de notaris met zijn handelwijze zijn kerntaken als notaris heeft veronachtzaamd. Uit de onder 4.5. tot en met 4.11. gegeven overwegingen blijkt dat de notaris op verschillende vlakken onzorgvuldig heeft gehandeld en bovendien de belangen van moeder ernstig heeft veronachtzaamd. De notaris is uitsluitend afgegaan op de informatie van de kopers en heeft zich te zeer laten leiden door hun belangen. Voor de belangen van moeder heeft hij volstrekt onvoldoende oog gehad. Voordat moeder de door hem opgestelde koopovereenkomst ondertekende, heeft de notaris geen enkel contact met haar gehad. Hij heeft haar niet geïnformeerd over de koopovereenkomst en de daaraan verbonden rechtsgevolgen. Hoewel de informatie waarover de notaris beschikte vragen opriep over de redelijkheid van de koopprijs, heeft hij nagelaten te onderzoeken of de koopprijs redelijk was en of moeder bewust deze koopprijs aanvaardde. Evenmin heeft de notaris onderzocht of moeder bevoegd was vaders erfgenamen te vertegenwoordigen bij het aangaan van de koopovereenkomst. Daarmee heeft hij de belangen van [X] als erfgenaam miskend. Als gevolg van zijn handelen en nalaten heeft de notaris het vertrouwen geschaad dat rechtzoekenden in het notariaat moeten kunnen stellen. De kamer rekent dit alles de notaris ernstig aan. Ook is de kamer verontrust doordat de notaris onvoldoende inziet dat hij ernstig is tekortgeschoten in de vereiste zorgvuldigheid in de uitoefening van zijn ambt. Zo voert hij als verweer aan dat een kwetsbare verkoper die een ondoordachte keuze heeft gemaakt een koopovereenkomst kan vernietigen wegens wilsgebreken. Daarmee ziet de notaris eraan voorbij dat hij met het naleven van de vereiste zorgvuldigheid had kunnen voorkomen dat moeder de koopovereenkomst sloot onder invloed van een wilsgebrek. Het tekortschieten van de notaris heeft nadelige gevolgen gehad voor moeder. Zij werd bij deurwaardersexploot gesommeerd mee te werken aan de

levering van de woning en aansprakelijk gesteld voor schade van de kopers en voor een mogelijke contractuele boete. Zij heeft zich moeten wenden tot een advocaat om de koopovereenkomst te vernietigen wegens wilsgebreken. Pas na ruim een half jaar werd duidelijk dat de kopers 'vooralsnog' afzagen van juridische maatregelen. De notaris heeft onvoldoende oog voor de voorzienbare nadelige gevolgen die zijn tekortschieten voor moeder heeft gehad.

Dat de notaris eerder een maatregel opgelegd heeft gekregen, weegt de kamer niet als verzwarende omstandigheid mee, aangezien die eerdere tuchtzaak meer dan tien jaar geleden speelde.

4.15. Op grond van het voorgaande is de kamer van oordeel dat de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken passend en geboden is. Voor een overzicht van de werkzaamheden die de notaris wel en niet mag verrichten gedurende zijn schorsing verwijst de kamer naar overweging 6.15 van de beslissing van het gerechtshof Amsterdam van 14 januari 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:137).

Proceskosten

Terugbetaling griffierecht

4.16. De notaris moet op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar vergoeden omdat de kamer de klacht (gedeeltelijk) gegrond verklaart.

Kostenveroordeling ten behoeve van klaagster

4.17. De kamer ziet aanleiding om de notaris op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder a Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;
- de kosten van klaagster in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vastgesteld op een punt voor het indienen van de klacht en een punt voor het bijwonen van de zitting, waarbij de kamer de waarde per punt vaststelt op een bedrag van € 525,00 met een wegingsfactor 1, dus in totaal € 1.050,00.

4.18. De notaris moet het griffierecht en de hiervoor genoemde kosten binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden aan klaagster vergoeden. Klaagster moet daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk doorgeven aan de notaris.

Kostenveroordeling ten behoeve van de kamer

4.19. Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder b Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 2.000,00 met een wegingsfactor 1. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot het hanteren van een andere wegingsfactor. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris zal hiervoor een nota ontvangen van het LDCR in Utrecht.

5. De beslissing

De kamer:

- 5.1. verklaart klachtonderdeel 4 (zoals weergegeven in 3.1.) ongegrond;
- 5.2. verklaart de klacht voor het overige gegrond;
- 5.3. legt aan de notaris de maatregel op van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken;

5.4. veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van een bedrag van:
- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
- € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klaagster;
- € 1.050,00 in verband met de genoemde kosten van rechtsbijstand van klaagster,
en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.18. is omschreven;

5.5. veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 2.000,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.19. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, mr. T. Zuidema, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.C. Stout, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 december 2023 door mr. T. Zuidema, tevens 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 de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.