

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/425409 / KL RK 23-102

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/425408 / KL RK 23-102

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam],

wonende te [woonplaats],

klager

gemachtigde: [naam gemachtigde],

tegen

mr. [naam notaris],

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

verweerder.

Partijen worden hierna klager en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 30 augustus 2023;
- het verweerschrift met bijlage van de kandidaat-notaris, van 26 oktober 2023,
- de spreekantekeningen met aanvullende producties 1 tot en met 8 van klager.

1.2. Op 9 februari 2024 is de klachtzaak ter zitting behandeld. Daarbij zijn verschenen enerzijds klager bijgestaan door zijn gemachtigde [naam gemachtigde], en anderzijds de kandidaat-notaris.

2. De feiten

2.1. De moeder van klager (hierna: erflaatster) was eigenaar van een woning aan [adres nummer 9] (hierna: nummer 9). Erflaatster is overleden op 11 januari 2022. In haar testament heeft zij de woning op nummer 9 nagelaten aan haar tien kinderen (onder wie klager) als erfgenamen. In het testament van erflaatster zijn twee van haar zoons, klager en zijn broer [naam broer] (hierna: de broer), tot executeurs en afwikkelingsbewindvoerders benoemd. Klager en zijn broer waren volgens het testament volledig en ieder afzonderlijk bevoegd.

2.2. De naast nummer 9 gelegen woning aan [adres nummer 7] (hierna: nummer 7) is op enig moment verkocht. De kandidaat-notaris was betrokken bij de eigendomsoverdracht van nummer 7. Voorafgaand aan de levering heeft de kandidaat-notaris meegewerkt aan de vestiging van een recht van hypotheek op de woning ten behoeve van de broer.

2.3. De broer van klager heeft bij koopovereenkomst gedateerd 10 juni 2022 nummer 9 verkocht aan een derde voor een koopsom van € 110.000,00. Deze koopovereenkomst (hierna: de eerste koopovereenkomst) is opgesteld door de kandidaat-notaris. In opdracht van de broer was de levering van nummer 9 ingepland voor 9 november 2022.

2.4. Een dag voor de geplande levering heeft de kandidaat-notaris het passeren van de leveringsakte geannuleerd omdat de kandidaat-notaris van (de advocaat van) klager een tweede koopovereenkomst voor nummer 9 gedateerd 16 juni 2022 ontving (hierna: de tweede koopovereenkomst). Uit de tweede koopovereenkomst bleek dat nummer 9 door klager voor een hogere koopsom was verkocht en aan een andere partij dan vermeld in de eerste koopovereenkomst.

2.5. Klager is vervolgens bij de rechtbank Overijssel een civielrechtelijke procedure tegen zijn broer gestart, waarin hij onder meer vorderde dat de eerste koopovereenkomst van de broer wordt vernietigd. De rechtbank Overijssel heeft bij vonnis van 31 mei 2023 (zaaknummer C/08/289188 HA ZA 22-423) de vorderingen van klager afgewezen. In het vonnis oordeelt de rechtbank dat de broer en klager volledig en ieder afzonderlijk bevoegd waren als executeur en afwikkelingsbewindvoerder en dat zij geen overleg hoefden te plegen met elkaar of de overige erfgenamen. Beiden mochten daarom de woning verkopen, maar omdat het oudste recht op levering voor gaat, gaat de eerste koopovereenkomst (door de broer gesloten) voor op de tweede koopovereenkomst (door klager gesloten), aldus de rechtbank Overijssel. Ten aanzien van het beroep van klager op onrechtmatig handelen dan wel paulianeus handelen door de broer oordeelt de rechtbank (onder meer) dat niet kan worden geoordeeld dat de broer de woning voor een te laag bedrag heeft verkocht. De koopprijs van € 110.000,00 is volgens de rechtbank marktconform gezien het door de broer in de procedure ingebrachte taxatierapport waaruit een getaxeerde prijs blijkt van € 125.000,00 per 6 december 2022. De vordering van de broer tot opheffing van het door klager gelegde conservatoire beslag op de woning is door de rechtbank toegewezen.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de kandidaat-notaris:

1. dat de kandidaat-notaris in opdracht van de broer heeft meegewerkt aan vestiging van een hypotheekrecht en aan de levering van de woning aan [adres nummer 7] zonder klager – die economisch eigenaar was van de woning en de woning aan het verbouwen was – hier over te informeren en hierbij te betrekken,

2. dat de kandidaat-notaris dreigde mee te werken aan de levering van de woning aan [adres nummer 9] op grond van de eerste koopovereenkomst (gesloten door de broer van klager) en dat klager rechtsmaatregelen moest treffen om dit te voorkomen,

3. dat de kandidaat-notaris ten aanzien van beide woningen heeft meegewerkt aan verduistering en diefstal door de broer van klager.

3.2. Volgens klager is de kandidaat-notaris zijn zorgplicht niet nagekomen en heeft hij in strijd met artikel 2 wet op het notarisambt (Wna) gehandeld.

Nummer 7 is verkocht in opdracht van de broer. Klager stelt dat hij economisch eigenaar was van nummer 7 en dat de kandidaat-notaris ten onrechte geen contact met hem heeft opgenomen voorafgaand aan de verkoop van nummer 7. Een week voorafgaand aan die verkoop heeft de kandidaat-notaris bovendien meegewerkt aan de vestiging van een hypotheekrecht ten behoeve van de broer zonder navraag te doen of de leningen tot zekerheid waarvan het hypotheekrecht zou zijn gevestigd wel kloppen.

De kandidaat-notaris heeft de verkoop van nummer 9 door de broer geaccepteerd zonder onderzoek te doen naar de waarde van het huis en zonder klager en de andere erfgenamen in te lichten en te vragen of zij akkoord waren met de verkoop. Dit terwijl de kandidaat-notaris wist dat klager alles regelde voor zijn moeder en hij de woningen op nummer 7 en 9 aan het verbouwen was. De levering van nummer 9 is pas stopgezet nadat de advocaat van klager de kandidaat-notaris de tweede koopovereenkomst toestuurde.

3.3. Op de toelichting op de klacht door klager en het verweer daartegen van de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: 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 de 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.

De klachten ten aanzien van de woning aan [adres nummer 7]

4.2. Klager heeft ter zitting nadere producties overgelegd, waaronder (onder meer) een overeenkomst tussen klager en [A] gedateerd 22 juni 2006, een schriftelijke verklaring van [A] ondertekend op 14 juni 2022, een afschrift van een hypotheekakte voor [adres nummer 7], een geldleningsovereenkomsten tussen de broer en [A] en een e-mailbericht van de kandidaat-notaris aan klager van 22 juni 2006 met daarbij

een bijlage genaamd 'document pdf'. De tekst van dit e-mailbericht luidt: *'Goedemorgen [naam], Bijgaand de overeenkomst tussen jou en [A]. Groet [KN]*. Ook heeft klager een document overgelegd dat volgens hem een transcript is van een telefoongesprek van 7 november 2022 tussen de kandidaat-notaris en klager.

Volgens klager blijkt uit de stukken: i) zijn economisch eigendom van nummer 7, ii) dat de kandidaat-notaris op de hoogte was van dit economisch eigendom, en iii) dat de broer van klager de juridisch eigenaar van nummer 7 ([A]) heeft bedreigd om de verkoop en hypotheek te kunnen bewerkstelligen.

4.3. De kandidaat-notaris heeft in het verweerschrift aangevoerd dat klager geen juridisch belang had en geen partij was bij de overdracht van nummer 7, en dat hij, de kandidaat-notaris, er geen wetenschap van had dat klager een economisch belang zou hebben bij de woning. De kandidaat-notaris heeft ter zitting herhaald dat hij niet afwist van het (gestelde) economisch belang. Over het door klager overgelegde e-mailbericht van 22 juni 2006 heeft de kandidaat-notaris gezegd dat dit bericht en de bijlage hem niks zeggen. De kandidaat-notaris heeft toegelicht dat de mail met bijbehorende bijlage blijktbaar zijn verstuurd toen hij nog op een andere vestiging van zijn kantoor werkte. Er is blijktbaar iets ingescand wat is doorgestuurd aan klager, maar de kandidaat-notaris heeft aangegeven niet te weten of de bijlage bij dat e-mailbericht de overeenkomst tussen klager en [A] van 22 juni 2006 is. De kandidaat-notaris heeft aangegeven dat hij deze overeenkomst niet kent.

4.4. De kamer stelt voorop dat niet ter discussie staat dat klager geen juridisch eigenaar was van nummer 7, zodat vastgesteld kan worden dat de kandidaat-notaris klager uit dien hoofde niet hoefde te betrekken bij de levering en de vestiging van het hypotheekrecht. Of klager de woning aan het verbouwen was kan in deze procedure in het midden blijven: ook als dit zou worden aangenomen, dan nog maakt dat niet dat klager op die grond belanghebbende was bij de levering en de vestiging van het hypotheekrecht en hier door de kandidaat-notaris bij moest worden betrokken.

4.5. Of klager daadwerkelijk economisch eigenaar van nummer 7 was, kan in deze procedure verder (ook) in het midden blijven. Alleen indien de kandidaat-notaris voorafgaand aan de levering en de vestiging van het hypotheekrecht wist dat klager economisch eigenaar was van nummer 7 kan de kandidaat-notaris een verwijt worden gemaakt dat hij klager hierbij niet heeft betrokken. Naar het oordeel van de kamer is niet komen vast te staan dat de kandidaat-notaris dit wist. De kamer licht dit als volgt toe.

4.6. Dat de economische eigendom van klager zou zijn besproken met de kandidaat-notaris, is onvoldoende onderbouwd. Ten aanzien van het e-mailbericht van 22 juni 2006 is niet vast komen te staan of daaraan als bijlage was toegevoegd de overeenkomst van 22 juni 2006 (waaruit volgens klager de economische eigendom blijkt). De kandidaat-notaris heeft (gemotiveerd) betwist dat hij die overeenkomst kent. Uit andere overgelegde stukken blijkt ook niet dat de overeenkomst wel op enig moment voorafgaand aan de levering aan de kandidaat-notaris is toegezonden.

Volgens de kandidaat-notaris vormden de door klager overgelegde geldleningsovereenkomsten de reden voor de vestiging van de hypotheek ten behoeve van de broer. Uit die geldleningsovereenkomsten tussen de broer en [A] blijkt

niet dat er sprake is van economisch eigendom. Daarin staat alleen dat nummer 7 eigendom is van [A]. Ook hieruit had de kandidaat-notaris dus niet kunnen opmaken dat er sprake zou zijn van een economisch eigendom van klager.

Ten aanzien van het overgelegde transcript van het telefoongesprek overweegt de kamer dat zij de authenticiteit daarvan niet kan vaststellen. Los daarvan staat in dat transcript niets over de eigendom van nummer 7, de hypotheek of geldleningen en ook niet over bedreigingen door de broer. Ten aanzien van de verklaring van [A] waarin wel naar deze onderwerpen wordt verwezen, geldt (ook) dat de kamer de authenticiteit van de verklaring niet kan vaststellen. Daarnaast is gesteld noch bewezen dat de kandidaat-notaris deze verklaring voorafgaand aan de verkoop en levering kende, terwijl de heer [A] wel heeft meegewerkt aan de verkoop en levering op het kantoor van de kandidaat-notaris en dit toen dus had kunnen vertellen. Dat dit laatste is gebeurd, is gesteld noch gebleken.

4.7. Nu niet is komen vast te staan dat de kandidaat-notaris op de hoogte was van het (gepretendeerde) economisch eigendom van klager, is niet klachtwaardig dat hij klager niet heeft geïnformeerd over de levering en vestiging van hypotheek ten aanzien van nummer 7. Klachtonderdeel 1 slaagt daarom niet.

4.8. De kandidaat-notaris heeft ter zitting (nogmaals) ontkend dat hij op de hoogte was van bedreigingen door de broer. Zoals hiervoor onder 4.6 overwogen staat ook niet vast dat hij hierover is geïnformeerd door [A]. De kandidaat-notaris heeft toegelicht dat de hypotheek is overgesloten naar de broer van klager en welke reden dit had, en dat klager hier bij volmacht aan heeft meegewerkt. Volgens de kandidaat-notaris zaten achter de hypotheekakte de door klager ter zitting overgelegde geldleningsovereenkomsten tussen de broer en [A] en heeft hij vooraf gecontroleerd waar de gelden die ten grondslag lagen aan de hypotheek vandaan kwamen. Volgens de kandidaat-notaris klopte dit. Klager heeft dit alles niet weersproken. Hierdoor is niet komen vast te staan dat de kandidaat-notaris heeft meegewerkt aan verduistering of diefstal door de broer van klager. Klachtonderdeel 3 is daarom voor zover het betreft [naam adres nummer 7] ongegrond.

De klachten ten aanzien van de woning aan [adres nummer 9]

4.9. De kamer overweegt allereerst dat tussen partijen niet ter discussie staat dat nummer 9 eigendom was van erflaatster, dat zij in haar testament klager en zijn broer beiden tot executeurs en afwikkelingsbewindvoerders heeft benoemd en dat klager en zijn broer volgens het testament volledig en ieder afzonderlijk bevoegd waren. Dat betekent dat de broer geen toestemming nodig had van klager (of van de andere erfgenamen) om nummer 9 te verkopen. Dat volgens klager zijn moeder aan de kandidaat-notaris in 2014 heeft gezegd dat klager de baas is (de kandidaat-notaris betwist dit overigens), maakt dat niet anders. Zelfs als dit wel is gezegd, dan nog hebben in het testament klager en zijn broer gelijke bevoegdheden gekregen. Van dit testament moest de kandidaat-notaris uitgaan. Dat de kandidaat-notaris klager niet eerder dan twee dagen voor de geplande levering op 9 november 2022, tezamen met de andere erfgenamen op de hoogte heeft gesteld van de verkoop en aanstaande levering van nummer 9, is dan ook niet klachtwaardig.

4.10. Klager stelt verder dat de kandidaat-notaris onderzoek had moeten doen naar de eerste koopovereenkomst omdat nummer 9 daarmee voor een te laag bedrag werd verkocht. De kandidaat-notaris heeft hierover aangevoerd dat de koopsom van € 110.000,00 hem niet onredelijk voorkwam omdat hij wist dat de woning geen voorzieningen had zoals sanitair, keuken, verwarming en dergelijke (klager had namelijk de woning gestript). Verder heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat uit het vonnis van de rechtbank Overijssel blijkt dat de prijs van € 110.000,00 marktconform is.

4.11. Ten aanzien van het vonnis van de rechtbank Overijssel overweegt de kamer als volgt. In rechtsoverweging 2.7 van dat vonnis staat dat niet kan worden geoordeeld dat de broer de woning voor een te laag bedrag (van € 110.000,00) heeft verkocht, nu uit het door hem overgelegde taxatierapport blijkt dat de woning een marktwaarde had van € 125.000,00 op 6 december 2022. De kamer overweegt hierover allereerst dat in die procedure alleen klager en zijn broer betrokken procespartijen waren en niet ook de kandidaat-notaris. Daarnaast ging het in die procedure over de vraag welke koopovereenkomst geldig was en niet over de vraag of de kandidaat-notaris klachtwaardig heeft gehandeld. De kamer zal zich daarom een eigen oordeel vormen over koopprijs uit de eerste overeenkomst en hoe de kandidaat-notaris had moeten handelen.

4.12. Niet ter discussie staat tussen partijen dat de eerste koopovereenkomst van 10 juni 2022 door de kandidaat-notaris is opgesteld en dat hij de koopprijs van € 110.000,00 in de koopovereenkomst heeft opgenomen. Weliswaar blijkt uit het door de broer in de procedure bij de rechtbank Overijssel ingebrachte taxatierapport een getaxeerde prijs van € 125.000,00 per 6 december 2022, maar over dit taxatierapport beschikte de kandidaat-notaris niet tijdens het opstellen van de eerste koopovereenkomst en ook niet op het moment van de geplande levering (van 9 november 2022). De kandidaat-notaris is naar eigen zeggen bij de waardebepaling van de woning volledig afgegaan op zijn eigen inschatting van de staat waarin de woning verkeerde. De kandidaat-notaris kende echter ten tijde van het opstellen van de eerste koopovereenkomst en ook voorafgaand aan de levering wel de WOZ waarde van de woning per 1 januari 2022. Die bedroeg € 267.000,00, wat veel hoger is dan de koopprijs van € 110.000,00. Voorafgaand aan de levering wist de kandidaat-notaris bovendien inmiddels ook van de discussie tussen klager en zijn broer over de verkoop door de broer. Gelet op het voorgaande was er dan ook wel degelijk aanleiding voor de kandidaat-notaris om nader onderzoek in te stellen naar de koopprijs in de eerste koopovereenkomst en om – tot dit was afgerond – uit eigen beweging de levering op te schorten. De kandidaat-notaris had hier niet mee mogen wachten tot de tweede koopovereenkomst aan hem werd gestuurd door (de advocaat van) klager.

4.13. Al met al is de kamer van oordeel dat klachtonderdeel 2 gegrond is. Nu de kandidaat-notaris - weliswaar op andere gronden - het passeren van de leveringsakte heeft geannuleerd, kan geen sprake zijn van enig meewerken aan verduistering of diefstal door de broer. Klachtonderdeel 3 is, ook voor zover dit ziet op [adres nummer 9], ongegrond.

Slotsom: klacht deels gegrond maar geen maatregel

4.14. Gelet op al het voorgaande acht de kamer de klachtonderdelen 1 en 3 ongegrond en klachtonderdeel 2 gegrond.

4.15. Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke maatregel. Daarbij acht de kamer het volgende van belang. Enerzijds was de kandidaat-notaris bekend met de WOZ waarde (die aanzienlijk hoger was dan de koopprijs) en de discussie tussen klager en zijn broer. Anderzijds was de broer zelfstandig bevoegd om nummer 9 te verkopen en was de kandidaat-notaris bekend met de bouwkundige staat van nummer 9, waarin hij een rechtvaardiging zag voor de koopprijs. Onder de gegeven omstandigheden had de kandidaat-notaris weliswaar uit eigen beweging de levering moeten opschorten, maar is zijn handelen niet dermate ernstig dat dit het opleggen van een maatregel rechtvaardigt. Klager heeft weliswaar gesteld dat hij een advocaat moest inschakelen om de levering te stoppen, maar de kandidaat-notaris heeft aangevoerd dat als klager zelf de tweede koopovereenkomst had toegestuurd, hij de levering ook zou hebben stopgezet, zodat het voor klager niet nodig was geweest om advocaatkosten te maken. De kamer ziet geen aanleiding om te twifelen aan wat de kandidaat-notaris hierover naar voren heeft gebracht, zodat de kamer de advocaatkosten niet als gevolg van de fout aanmerkt. Hoewel de klacht deels gegrond is, ziet de kamer dan ook al met al geen aanleiding om een maatregel op te leggen.

Wel veroordeling tot betaling griffierecht, geen kostenveroordeling

4.16. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,- aan hem te vergoeden. De kamer bepaalt dat voornoemd bedrag binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager moet worden betaald. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

4.17. Omdat geen maatregel wordt opgelegd, blijft een kostenveroordeling achterwege.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart klachtonderdelen 1 en 3 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1) ongegrond;
- verklaart klachtonderdeel 2 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1) gegrond;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klagers van het griffierecht van € 50,00 op de wijze en binnen de termijn als hiervoor onder 4.16 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mrs. T.P. Hoekstra, C.G. Zijerveld, M.M.M. Oors, A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.C.R. van Lent, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 28 mei 2024.

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.