

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 24-25 en 24-26

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 18 december 2024 inzake de klacht onder nummer 24-25 en 24-26 van:

[klager]

hierna: klager,

tegen:

[notaris A],

notaris, gevestigd [vestigingsplaats], thans toegevoegd notaris,

hierna te noemen: notaris [A],

en

[notaris B],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

hierna te noemen: notaris [B],

tezamen te noemen: de notarissen,

gemachtigde van de notarissen: mr. R. Bosman, advocaat te Amsterdam.

1. Het procesverloop

1.1 Klager heeft de klacht, met bijlagen, ingediend op 20 april 2024.

1.2 Op verzoek van de Kamer heeft klager bij e-mailbericht van 15 juni 2024 een verkort klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.3 Klager heeft daarna diverse e-mailberichten gestuurd.

1.4 De Kamer heeft het antwoord van de notarissen, met bijlagen, ontvangen.

1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2024. Daarbij waren aanwezig klager, en notaris [A], bijgestaan door mr. R. Bosman. Op

voorhand was te kennen gegeven dat notaris [B] vanwege gezondheidsredenen niet zou verschijnen. Er zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt van de zitting. Notaris [A] heeft een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 27 februari 2018 heeft notaris [A] een akte houdende partnerschapsvoorwaarden verleden voor klager en mevrouw [C] (hierna te noemen: de vrouw). Op 5 maart 2018 zijn zij vervolgens een geregistreerd partnerschap aangegaan. Op 3 november 2020 hebben klager en de vrouw in [gemeentenaam] het geregistreerd partnerschap omgezet in een huwelijk.

2.2 Door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers van het Kadaster, welke akte is gepasseerd door een waarnemer van mr. [D], notaris te [vestigingsplaats], hebben klager en de vrouw op 29 april 2019 gezamenlijk de onverdeelde eigendom verkregen van de woning aan de [woonplaats] (hierna: de woning).

2.3 Op 23 september 2021 heeft klager een verzoekschrift tot echtscheiding ingediend bij de rechtbank Den Haag.

2.4 Bij beschikking van 4 februari 2022 in voorlopige voorziening heeft de rechtbank Den Haag bepaald dat de vrouw voor de duur van de echtscheidingsprocedure bij uitsluiting gerechtigd zal zijn tot het gebruik van de woning met inbegrip van de inboedel en dat klager alle lasten van de woning dient te voldoen, zonder nadere verrekening.

2.5 Op 9 september 2022 hebben klager en de vrouw een echtscheidingsconvenant gesloten. Hierin staat het volgende vermeld:

“2.10 Ten gevolge van de toedeling van de onverdeelde helft van de hiervoor in artikel 2.1 genoemde onroerende zaak aan de man, wordt de man overbedeeld.

Ter verwerving van de onverdeelde helft van de woning en rekening houdende met de in artikel 2.9 vermelde vergoedingsrechten, dient de man aan de vrouw uit te betalen een nettobedrag uit overbedeling van € 87.769,94, afgerond op een nettobedrag van € 90.000,00 (zie artikel 2.9):

(...)

De man heeft het nettobedrag ad € 90.000,00 op 1 augustus 2022 in depot gestort op de derdengeldrekening van het kantoor van mr. N.M. van Leeuwen, de advocaat van de vrouw. Partijen komen overeen dat de advocaat van de vrouw het nettobedrag ad € 90.000,00 aan de vrouw overmaakt nadat de vrouw de echtelijke woning heeft verlaten én nadat het notariële transport van de echtelijke woning aan de man heeft plaatsgevonden”.

2.6 Daarna in september 2022 heeft klager telefonisch contact opgenomen met notaris [A] over het overeengekomen depot.

2.7 Bij beschikking van de rechtbank Den Haag van 24 november 2022 is de echtscheiding tussen klager en de vrouw uitgesproken.

2.8 Op 24 januari 2023 heeft notaris [A] de akte van verdeling gepasseerd. Klager is verschenen en heeft de akte getekend.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt notaris [B] dat hij zonder nader onderzoek is afgegaan op de door notaris [A] ondertekende akte van verdeling. Door notaris [B] heeft er een onverschuldigde betaling van € 90.000,- plaatsgevonden aan de vrouw. Klager was gedwongen door de notarissen en advocaten om dit bedrag van € 90.000,- over te maken naar een depot, omdat de vrouw volgens hen een woning wilde kopen, terwijl zij daadwerkelijk ging huren. Hij is misleid. Notaris [B] heeft de berekening uit het echtscheidingsconvenant goedgekeurd zonder rekening te houden met de beleggingsleer en de schenking van de moeder van klager aan hem van € 150.000,-.

3.2 Notaris [A] had nooit de akte van verdeling mogen passeren, omdat hij op de hoogte was van de schade die de burens aan de woning hadden toegebracht (sloot uitgebreid tot een meertje vlak naast fundering van de woning van klager, waardoor souterrain van de woning onder water is gelopen en scheurvorming is ontstaan) met toestemming van de vrouw en de schenkingen die klager aan haar had gedaan. De notaris had de berekeningen bij de advocaten moeten opvragen en met de schades en de beleggingsleer rekening moeten houden. Ook is niemand op de dag van de oplevering in de woning geweest om de staat van de woning te inspecteren. Notaris [A] heeft geen checklist gebruikt. De notarissen hebben hun zorgplicht geschonden.

3.3 Klager heeft meer dan € 500.000,- schade aan zijn woning opgelopen. Klager neemt genoegen met een vergoeding van € 90.000,- inclusief 8% rente. Verder wil hij alle sleutels terug van de notarissen en het gouden servies.

3.4 Door de voorlopige voorziening is klager uit de woning gezet en heeft daardoor in zijn auto moeten verblijven. De vrouw en haar dochter hebben anderhalf jaar gratis in de woning gewoond. Zij hebben de woning geplunderd en door toedoen van de burens de tuin laten ruïneren.

3.5 Er is Wwft-fraude en verzekeringsfraude gepleegd door de notarissen en de vrouw.

3.6 Notaris [A] dreigde tijdens het passeren van de akte van verdeling dat klager moest tekenen, omdat hij anders de woning niet terug zou krijgen.

3.7 Verder verwijt klager de notarissen dat zij niet meer reageren op zijn e-mails.

4. Het verweer

4.1 De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen zijn 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 als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat behoorlijke notarissen niet betaamt.

5.2 Uit de zitting blijkt dat het enige verwijt dat klager notaris [B] maakt is dat hij de akte van verdeling heeft medeondertekend. Vast staat dat notaris [A] de akte van verdeling heeft gepasseerd als toegevoegd notaris in het protocol van notaris [B]. Op het afschrift van de akte staat daarom de stempel van notaris [B]. Noch uit de klacht noch uit de stukken blijkt van enige concrete bemoeienis van de notaris [B] met dit dossier. Notaris [A] heeft ter zitting bevestigd dat notaris [B] niets met het dossier van klager van doen heeft gehad. Nu de klacht jegens notaris [B] feitelijke grondslag mist en niet met redenen is omkleed is die niet-ontvankelijk.

5.3 Naar de Kamer op zitting heeft begrepen is de kern van de klacht tegen notaris [A] dat hij de akte van verdeling niet had mogen passeren, omdat de berekeningen niet klopten. De waarde van de woning zou door schade aan de woning veranderd zijn. Klager stelt daardoor benadeeld te zijn en heeft dat op allerlei manieren geduid, ook als fraude. Notaris [A] heeft het volgende naar voren gebracht. Klaagster en zijn vrouw zijn bij het opstellen van het echtscheidingsconvenant elk bijgestaan door een eigen advocaat. Vervolgens was klager zelf bij het passeren van de akte aanwezig bijgestaan door zijn broer als adviseur. Notaris [A] heeft de Belehrung toegepast en de akte uitgebreid doorgenomen met klager waarbij klager is gewezen op de juridische gevolgen van het aanvaarden van de bepalingen in de akte. Klager heeft overlegd met zijn broer en na overleg met zijn broer te kennen gegeven aan notaris [A] dat hij akkoord was met het bedrag van € 90.000,-.

5.4 Die lezing, die onbetwist is gebleven, leidt tot geen ander oordeel dat klager, na uitleg en ruggenspraak, door het tekenen van de akte met de inhoud daarvan heeft ingestemd. Hij heeft kwijting en decharge verleend. Niet valt in te zien op welke wijze de notaris klachtwaardig zou hebben gehandeld bij of door het passeren van de akte. Dat het niet tekenen van de akte negatieve gevolgen zou hebben, maakt niet dat in juridische zin van dreigen sprake is. Juist de uitleg van de gevolgen onderstreept de uitgebreidheid van de Belehrung en de zorgvuldigheid van de notaris.

5.5 Er zijn voor het vorige geen klachtonderdelen die zien op handelen of nalaten van notaris [A]. De klacht tegen hem is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht voor zover het notaris [B] betreft niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht voor zover het notaris [A] betreft ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, R.R. Roukema en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 18 december 2024.

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.