

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/362747 KL RK 19-155

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/362747 / KL RK 19-155

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klaagster],
wonende te [woonplaats klaagster],
klaagster,

tegen

[naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris].

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 28 november 2019;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 22 december 2019.

1.2. De klachtzaak is op de zitting van 5 februari 2020 behandeld. Zowel klaagster als de notaris zijn naar de zitting gekomen. Beiden hebben op de zitting het woord gevoerd.

2. De feiten

2.1. De heer [naam vader] (hierna: vader) was, via zijn besloten vennootschap [naam besloten vennootschap], eigenaar van het winkelpand aan de [adresgegevens van het pand] (hierna: het pand).

2.2. Het pand werd gehuurd door mevrouw [naam van de zus] (hierna: de zus), de zus van klaagster.

2.3. Op verzoek van de zus heeft een makelaar het pand in juli 2016 getaxeerd. De makelaar heeft de marktwaarde in verhuurde staat bepaald op € 105.000,-.

2.4. Op verzoek van (de vennootschap van) vader heeft een makelaar het pand in januari 2017 nogmaals getaxeerd. De makelaar heeft de marktwaarde vrij van huur en gebruik op € 115.000,- bepaald.

2.5. Vader heeft het pand voor € 105.000,- verkocht aan (de vennootschap van) [naam van de zwager] (hierna: de zwager), de schoonzoon van vader en de echtgenoot van de zus.

2.6. De notaris heeft een concept van de akte van levering op 7 februari 2017 aan partijen toegezonden.

2.7. Op 22 februari 2017 is de akte van levering bij vader thuis gepasseerd. Ten aanzien van de koopprijs staat in de akte van levering:

“Koopprijs, verrekening diverse bedragen

De koopprijs bedraagt een honderd vijf duizend euro (€ 105.000,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. De koopprijs is mede bepaald aan de hand van een in de maand juli tweeduizend zestien door [naam makelaar] te [vestigingsplaats makelaar] opgemaakt taxatierapport alsmede aan de hand van een in de maand januari tweeduizend zeventien door [naam tweede makelaar] te [vestigingsplaats tweede makelaar] opgemaakt taxatierapport, welke taxatierapporten aan deze akte zijn gehecht. Te dezen wordt voorts verwezen naar het advies “Overeenkomst gezamenlijke taxatie onroerende zaak”, gesloten op elf december tweeduizend zestien, kenmerk [kenmerk] en de akkoordverklaring daarop van de Belastingdienst de date drie en twintig januari tweeduizend zeventien.”

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij nalatig geweest is in zijn onderzoek. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- a) Volgens klaagster was vader onvoldoende in staat om een dergelijke transactie af te sluiten. De notaris had de wilsbekwaamheid van vader beter moeten onderzoeken;
- b) Ook had de notaris navraag bij vader moeten doen of vader een testament had opgemaakt;
- c) Verder vraagt klaagster zich af waarom er slechts één kind bij de transactie betrokken was, terwijl vader drie kinderen had;
- d) Tot slot stelt klaagster dat de notaris nader onderzoek had moeten doen naar de zeer lage verkoopprijs van het pand.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. De norm waaraan het handelen van een notaris moet worden getoetst is vastgelegd in artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna). In dat artikel staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Klachtonderdeel A

4.2. Ter beoordeling ligt de vraag voor of de notaris voldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de beoordeling van de wilsbekwaamheid van vader kort voorafgaand aan en ten tijde van het passeren van de akte van levering. Bij de beoordeling van die vraag wordt vooropgesteld dat als uitgangspunt geldt dat iemand die handelingsbekwaam is, geacht moet worden zijn belangen te kunnen behartigen. Eerst indien er aanleiding bestaat om daaraan te twijfelen, dient een notaris de geestesgesteldheid van zijn cliënt nader te onderzoeken. Daarbij zal het in belangrijke mate aankomen op zowel de inhoud van de gesprekken die een notaris met de cliënt voert, als de wijze waarop de cliënt zich daarbij presenteert.

4.3. Vader was achtentachtig jaar oud en volgens klaagster niet meer in staat om een dergelijke transactie af te sluiten. Vader heeft eerder in zijn leven met zijn volle verstand een testament opgemaakt en is daar nu ineens van afgeweken door het pand te verkopen. De hele verkoop ging volgens klaagster uit van de zwager en vader is door hem opgelicht. Vader was lief en meegaand en zijn kortetermijngeheugen werkte niet meer. Vader kreeg drie keer per dag thuiszorg en zijn bankzaken werden al jaren door zijn zoon gedaan. Hij was niet meer in staat om economisch te denken. Als de notaris na het passeren van de akte aan vader zou hebben gevraagd om de verkoopprijs te herhalen, dan was vader hier volgens klaagster niet toe in staat geweest. Het concept van de akte van levering is weliswaar toegestuurd, maar vader maakte de post niet meer open omdat dit hem teveel was, aldus klaagster.

4.4. De door klaagster aangehaalde omstandigheden sluiten niet uit dat vader zijn wil kon bepalen. De notaris heeft toegelicht dat er voor de overdracht van het pand geen schriftelijke koopovereenkomst is opgesteld. In eerste instantie heeft de notaris een gesprek gehad met de koper. De notaris heeft telefonisch contact gehad met vader om te verifiëren of de overdracht en de overeengekomen verkoopprijs inderdaad de wil van vader was. De notaris heeft bij vader benadrukt dat er een taxatierapport en een akkoordverklaring van de fiscus nodig waren.

Vervolgens heeft de notaris een conceptakte opgesteld en tijdig toegestuurd aan partijen. De akte van levering is op verzoek van vader bij hem thuis gepasseerd. Dit was niet omdat partijen niet naar kantoor konden komen, maar omdat ze het prettiger vonden dat de notaris bij hen kwam. Dat gebeurt vaker en de notaris verleent die service graag, aldus de notaris.

Voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte heeft de notaris de akte uitvoerig doorgenomen en aan partijen toegelicht. Bij de notaris is geen enkele indruk ontstaan

dat vader de inhoud niet goed zou begrijpen. Daarom is vervolgens de akte van levering door de notaris gepasseerd.

4.5. De kamer overweegt dat de notaris tot de conclusie is gekomen dat vader bekwaam was om zijn wil te bepalen. Het was in eerste instantie aan de notaris om vast te stellen of vader voldoende bekwaam was om de inhoud van de akte te begrijpen. Slechts als daarover bij hem gereede twijfel zou bestaan, diende hij verdere stappen in overweging te nemen. Van die twijfel was bij de notaris geen sprake. Dat de notaris tot een andere conclusie had moeten komen, is niet of onvoldoende gebleken. Naar het oordeel van de kamer kon en mocht de notaris concluderen dat vader wilsbekwaam was om het pand te verkopen en leveren.

4.6. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris terecht aangevoerd dat hij bij de overdracht van een registergoed niet verplicht is om te informeren naar een testament van verkoper. Bovendien, ook als de notaris hier wel over gesproken heeft met vader, dan heeft te gelden dat klaagster hierbij geen partij is en de notaris hier – gelet op zijn geheimhoudingsplicht - niets over mag en hoeft te verklaren. Dit klachtonderdeel zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel C

4.7. De kamer volgt de notaris in zijn standpunt dat de andere kinderen van vader, waaronder klaagster, geen partij waren bij de overdracht van het pand. Daarom hoefde de notaris klaagster niet bij de transactie te betrekken. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Klachtonderdeel D

4.8. De notaris heeft aangevoerd dat hij bij overdrachten in de familiesfeer, waarbij mogelijk sprake is van bevoordeling, bij partijen altijd aandringt op een onafhankelijke taxatie en zo mogelijk een akkoordverklaring van de fiscus. Dit heeft hij in casu ook direct aan partijen gecommuniceerd, aldus de notaris. De verkoopprijs is gebaseerd op twee onafhankelijke taxatierapporten en bovendien is sprake van een akkoordverklaring van de fiscus. Dit staat ook als zodanig in de akte van levering beschreven.

4.9. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris met de door hem beschreven handelwijze voldoende onderzoek gedaan naar de koopprijs van het pand. Daarom zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

5. De beslissing

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

- verklaart de klachten ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D. Vergunst, voorzitter, mr. O. Nijhuis, mr. L.P. Oostveen-ter Braak, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 11 maart 2020.

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.