

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 9/2006

**Kamer van toezicht over de notarissen
en kandidaat-notarissen
te Roermond**

Nummer: KL 9/2006

BESLISSING

van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen
te Roermond in de zaak van:

drs. X,

wonende te R,

hierna te noemen de klager;

tegen:

notaris mr. Y,

gevestigd te A,

hierna te noemen de notaris.

De procedure

Het verloop van procedure blijkt uit:

- de schriftelijke klacht van de klager van 7 en 23 juli 2006 met bijlagen;
- de schriftelijke reactie van de notaris op die klacht van 3 augustus 2006 met bijlagen;
- de brief van de klager van 19 augustus 2006;
- de brief van de notaris van 1 september 2006.

De kamer heeft de klacht op 11 januari 2007 in het openbaar behandeld. Bij die behandeling zijn de klager en de notaris verschenen. De kamer heeft de klager en de notaris in elkaars tegenwoordigheid gehoord.

Tijdens de behandeling heeft de klager uitdrukkelijk aangegeven dat zijn klacht alleen nog betrekking heeft op het onderhoud met de notaris van 20 januari 2006 en de verslaglegging daarvan. De kamer zal zich daartoe dan ook in haar beoordeling beperken.

De vaststaande feiten

De kamer gaat uit van de volgende, tussen partijen vaststaande feiten.

De klager is één van de vijf kinderen van het echtpaar S-K; de jongste van die kinderen is de heer T.S.

Bij akte van 9 december 1994, verleden ten overstaan van de notaris, is het landbouwbedrijf van de ouders van de klager - hoeve M - tegen de zogenaamde agrarische waarde overgedragen aan T. S. In die akte werd een zogenaamde meerwaardeclausule opgenomen, die erop neerkwam dat T.S. bij vervreemding als landbouwgrond binnen 10 jaar of bij vervreemding met bestemmingswijziging binnen 25 jaar de winst diende af te rekenen met de overige kinderen Slangen.

Bij testament van 9 december 1994 heeft mevrouw S-K de bungalow aan het [] te [] gelegateerd aan haar overige vier kinderen (respectievelijk aan hun bij plaatsvervulling ervende afstammelingen) en daarin bepaald dat bij voorgenomen vervreemding van die bungalow T.S. bij voorrang in de gelegenheid moet worden gesteld om de bungalow over te nemen.

De klager heeft met goedvinden van T.S. op eigen kosten en voor eigen rekening en risico een gedeelte van een oude hooischuur van hoeve M verbouwd tot woonruimte voor hem zelf. De klager heeft deze woonruimte bewoond vanaf (ongeveer) mei 2001 tot september 2006.

In 2001 heeft de klager met zijn broer T.S. een overeenkomst inzake verbouwing en medebewoning van de hoeve M te [] gesloten. Deze overeenkomst is op 12 december 2001 door de notaris op papier gesteld.

Eind 2005 heeft T.S. circa 39 hectare grond van hoeve M verkocht aan het Bureau Beheer Landbouwgronden te 's-Gravenhage.

Bij zijn brief van 1/11/2006 – de kamer gaat uit van een vergissing en leest in plaats van 1/11/2006 11 januari 2006 - heeft de klager de notaris verzocht om opheldering te geven over een aantal zaken.

Op 20 januari 2006 heeft de notaris naar aanleiding van de brief van de klager van 11 januari 2006 een bespreking gehad met de klager en zijn zus F. In deze bespreking zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

1. hoe dient de zogenaamde meerwaardeclausule van de bedrijfsoverdracht van het bedrijf te worden uitgelegd, meer bijzonder in verband met een eventuele bestemmingswijziging?
2. hoe zit het met de aanbiedingsplicht aan T.S. van de bungalow?
3. hoe is de positie van de klager ten aanzien van zijn woonruimte op hoeve M?

Deze vragen zijn door de notaris als volgt beantwoord, welke vragen en antwoorden zijn neergelegd in een notitie van 20 januari 2006 die door de notaris op verzoek van de klager is opgesteld:

1. Bij de bedrijfsoverdracht aan broer T. (akte van 9 december 1994) is een zogenaamde meerwaardeclausule opgenomen. Deze heeft een looptijd van 10 jaar. Echter ingeval van vervreemding met bestemmingswijziging heeft de onderhavige clausule een looptijd van 25 jaar. Belangrijk is derhalve aan de weet te komen of er sprake is van een vervreemding met bestemmingswijziging. Overigens kan de vraag worden opgeworpen wanneer er wel sprake is van een dergelijke wijziging en wanneer niet. Komen partijen hier niet uit, zo zal in geval van nood via een juridische procedure bezien dienen te worden aan wiens zijde het gelijk is. Gezien het belang van alle kinderen S. kan naar alle waarschijnlijkheid met succes worden gesteld, dat T. in verband hiermee opening van zaken dient te geven.
2. De bungalow is door moeder S-K gelegateerd aan de 4 kinderen die niet in het bedrijf zijn opgevolgd. Het testament van moeder bepaalt in dit verband dat bij voorgenomen vervreemding T. bij voorrang in de gelegenheid dient te worden gesteld om de bungalow over te nemen. In dit verband kan T. een redelijke termijn worden gesteld waarbinnen hij zijn positie dient te bepalen. Laat hij deze termijn verstrijken, zo zijn de overige vier kinderen mijns inziens vrij om de bungalow anderszins te vervreemden.
3. De positie van J.S. t.a.v. de door hem bewoonde wooneenheid is geregeld in de overeenkomst die hij op 12 december 2001 dienaangaande heeft gesloten met zijn broer T. Daarin staat onder meer geregeld de financiële vergoeding waarop J. recht heeft bij het einde van zijn recht. Voorts staat daarin geregeld hoe het zit met de energielasten etc.

De klager heeft een kopie van die notitie ontvangen.

Bij de bespreking heeft de notaris aan de klager meegedeeld dat hij voor zijn werkzaamheden kosten in rekening zou brengen. De notaris heeft aan de klager een declaratie ad € 281,79 gezonden. Deze declaratie is door de klager voldaan.

De inhoud van de klacht

De klacht houdt - zakelijk weergegeven - het volgende in.

Zowel in de mondelinge bespreking op 20 januari 2006 als in de notatie van die bespreking heeft de notaris een gebrekkige toelichting gegeven. Nagenoeg alles wat onduidelijk was voor de klager en waarover deze aan de notaris opheldering heeft gevraagd, heeft de notaris ook onduidelijk gelaten. Zo heeft de notaris de vraag van de klager niet beantwoord in hoeverre T.S. verplicht is alle fiscale stukken betreffende de woonruimte van de klager op hoeve M aan de klager te overleggen. De notaris heeft nagelaten precies aan te geven wanneer de fiscale verrekening moest plaatsvinden.

Het standpunt van de notaris

De “pijn” bij de klager zit in het feit van de bedrijfsoverdracht en de daarmee verband houdende meerwaardeclausule en in het feit dat door de verstandhouding met zijn broer T.S. de bewoning van de klager op hoeve M niet goed is verlopen. Daarvan kan aan de notaris geen verwijt worden gemaakt.

Over de door de klager gestelde onduidelijkheid over verkoop en overdracht van gronden van hoeve M door T.S. is aan hem tijdens de bespreking op 20 januari 2006 duidelijkheid verschaft doordat de notaris tijdens die bespreking op verzoek van de klager en zijn zus inzage heeft genomen in het kadaster. De verkregen informatie is aan de klager ter hand gesteld. De klager heeft de notaris hierna niet laten weten dat hij de informatie onvoldoende vond. Op 7 juli 2006 heeft de klager

de notaris alleen meegedeeld dat hij een klacht zou indienen bij de kamer van toezicht.

De beoordeling van de klacht

Het gesprek op 20 januari 2006 tussen partijen, heeft plaatsgevonden naar aanleiding van de brief van de klager van 11 januari 2006. De in die brief geschetste problematiek heeft de notaris in drie vragen samengevat in zijn notitie. Die vragen geven volgens de verklaring van de klager tijdens de mondelinge behandeling van de klacht de problematiek, waarover hij advies van de notaris wilde hebben, juist weer.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris verklaard dat de klager hem heeft aangegeven dat de brief van 11 januari 2006 niet de bedoeling had om er veel werk aan te besteden, dat de klager hem niet heeft verzocht om berekeningen te maken en dat de klager hem op 20 januari 2006 geen vervolgoopdracht heeft gegeven. De klager heeft deze verklaring niet betwist.

De notaris heeft de drie vragen beantwoord zoals vermeld in de notitie. De beantwoording heeft kennelijk plaats gehad in het kader van de beperkingen zoals die in de vorige rechts-overweging zijn vermeld. Onder de gegeven omstandigheden en gezien de hoogte van de declaratie mocht de klager naar het oordeel van de kamer van de notaris niet méér verwachten. Niet gebleken is dat de klager na ontvangst van de notitie de notaris om een nadere toelichting heeft gevraagd. Dat had wel van de klager verwacht mogen worden indien de antwoorden van de notaris voor de klager onduidelijk of onvolledig waren geweest. Ook heeft de klager – zonder verdere opmerkingen – de declaratie van de notaris voldaan. Uit het achterwege blijven van een verzoek om nadere toelichting en het betalen van de declaratie van de notaris mocht de notaris afleiden dat de klager met de verstrekte antwoorden tevreden is geweest.

De conclusie uit het voorgaande is dat de klacht ongegrond verklaard moet worden.

De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. E.J.M. Boogaard-Derix, voorzitter, Th.P.M. Pluymaekers, M.H.G.A. Verlinden, H.J.M.E. Mathijssen en J.J.G.M. Kuijpers, bijgestaan door L.G.H. Cox, secretaris, en op 1 februari 2007 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.