

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2014/99

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN**

Kenmerk: AL/2014/99

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

1. (naam),  
wonende te (plaats),  
2. (naam),  
wonende te (plaats),  
klagers,

tegen

(naam),  
kandidaat-notaris te (plaats).

Partijen worden hierna klagers en de kandidaat-notaris genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een e-mail van klagers van 2 augustus 2014, met bijlagen
- een e-mail van de kandidaat-notaris van 17 september 2014, met bijlagen.

1.2 De klacht is behandeld ter zitting van de kamer van 30 januari 2015. Klager onder 2. en de kandidaat-notaris zijn ter zitting verschenen en hebben het woord gevoerd.

#### **2. De feiten**

2.1 Gelet op hetgeen klagers en de kandidaat-notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de door hen overgelegde stukken, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 De kandidaat-notaris heeft op verzoek van de broer van klagers (hierna ook te noemen: A) een concept van een akte van schenking opgesteld, waarin door de moeder van klagers (hierna te noemen: moeder) een schenking van € 49.000,04 wordt gedaan aan A en waarin verder eerdere schenkingen van moeder aan A worden vastgelegd.

2.3 Het concept van de akte is op 10 juli 2014 per post verzonden aan moeder en per e-mail aan A.

2.4 De akte is op 11 juli 2014 ten overstaan van de kandidaat-notaris gepasseerd.

### **3. De klacht**

Klagers stellen onder meer het volgende. Het verzoek tot het opmaken van de schenkingsakte is uitgegaan van A. De kandidaat-notaris heeft moeder, noch bij het opstellen van de akte, noch bij de ondertekening daarvan, apart van A gesproken. Moeder was geestelijk onvoldoende in staat te begrijpen wat zij tekende. Bij haar zijn cognitieve stoornissen geconstateerd. Enige maanden voor het gesprek met de kandidaat-notaris heeft A al geprobeerd een schenkingsakte op te laten stellen door een andere notaris. Deze notaris heeft dit toen, na een gesprek met moeder, geweigerd, omdat hij moeder niet compos mentis achtte. De kandidaat-notaris heeft onvoldoende vragen gesteld om de geestesgesteldheid van moeder te controleren. Als hij dat wel had gedaan, dan was hem duidelijk geworden dat moeder niet wist waarover het ging. Er waren hiervoor voldoende indicatoren, namelijk moeder was op leeftijd, zij was niet eerder bij de kandidaat-notaris geweest en zij kwam uit een andere regio. Moeder is niet langer dan vijf minuten bij de kandidaat-notaris binnen geweest. Er was dus geen tijd voor het stellen van controlevragen. Als de kandidaat-notaris uitvoeriger met moeder had gesproken, dan zou hij hebben gehoord dat er nog twee kinderen waren en dat de situatie complex was. In de akte wordt vermeld dat moeder tijdig voor het passeren van de akte heeft kennisgenomen van de inhoud daarvan. Dit is onjuist. De akte is op 10 juli 2014 per post aan moeder verzonden. De volgende dag om 09.30 uur is de akte al gepasseerd. Moeder heeft de akte dus vooraf niet kunnen inzien. De verklaringen, die de kandidaat-notaris in de akte heeft opgenomen, zijn onjuist en onvolledig. Moeder gaat er nog steeds vanuit dat A de lening aan haar zal terugbetalen. Dat klopt niet met de schenkingen die in de akte zijn vastgelegd. De kandidaat-notaris heeft verder de gestelde eerdere kwijtscheldingen aan A en de gestelde terugbetaling niet geverifieerd. De kandidaat-notaris is uitgegaan van wat A hem heeft meegedeeld.

Klagers zijn van mening dat de kandidaat-notaris ten onrechte de schenkingsakte heeft gepasseerd en dus onzorgvuldig heeft gehandeld.

### **4. Het verweer**

De kandidaat-notaris voert onder andere het volgende aan. Ik heb met moeder voor het passeren van de akte uitgebreid gesproken. Moeder heeft op alle vragen netjes geantwoord. Zij gaf geen blijk dat zij niet begreep wat er getekend ging worden. Ik wist

dat moeder 82 jaar was en sinds 2014 in een woonzorgcomplex woonde. Bij oudere mensen ben ik mij er altijd van bewust dat hun geheugen en bevattingvermogen achteruit kunnen zijn gegaan. Ik heb gekeken of moeder een heldere indruk maakte, leunde op haar zoon, of door hem werd overschaduwd of onzeker gedrag vertoonde. Ik had niet de indruk dat er met moeder iets was waardoor zij niet in staat was de akte te begrijpen en te tekenen. Ik heb voldoende controlevragen gesteld en ook rekening gehouden met de indicatoren. Moeder komt uit een gemeente die behoort tot mijn regio. De akte is met moeder en haar zoon besproken. Ik heb moeder niet apart gesproken. Op basis van mijn inschattingen had ik niet het gevoel dat dit nodig was. Door een ongelukkige samenloop van omstandigheden heeft een van mijn medewerkers op 10 juli 2014 een afspraak gemaakt voor het passeren van de akte op 11 juli 2014. Hierdoor heeft moeder het concept niet van tevoren kunnen bekijken in tegenstelling tot hetgeen in de akte staat. Bij het passeren van de akte is wel geconstateerd dat moeder het concept nog niet thuis heeft ontvangen. Ik heb vervolgens de gelegenheid geboden de akte alsnog te bekijken en ben samen met moeder en zoon rustig en stap voor stap door de akte en de onderliggende stukken gelopen. Hiervoor heb ik ruim de tijd genomen. Het is dan

ook onjuist dat moeder niet langer dan vijf minuten binnen is geweest. Ik wist dat moeder drie kinderen heeft. Daarbij is bij de bespreking stilgestaan in verband met eventuele benadeling. Deze was bewust, omdat de andere twee kinderen in het verleden waren bevoordeeld door onder meer bijdragen in hun studie. De vastlegging in de schenkingsakte van de onderhandse akten van kwijtschelding is mede gedaan om discussies in de toekomst te voorkomen. Van de rechtshandelingen die in de schenkingsakte ter vaststelling worden genoemd, heb ik kopieën in het dossier. Ik beschik ook over een kopie van de notariële overeenkomst van lening en over een kopie van de afrekening van de verkoop van de woning van de zoon. Alle stukken zijn voorgelegd aan moeder en de zoon. Zij hebben deze als juist erkend.

## **5. De beoordeling**

5.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris 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.

De kamer zal de klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen en overweegt als volgt.

5.2 De kamer leidt uit wat klagers hebben gesteld een drietal verwijten af:

- de kandidaat-notaris heeft onvoldoende onderzocht of moeder begreep wat zij tekende;
- de kandidaat-notaris heeft ten onrechte in de schenkingsakte vermeld dat moeder tijdig

voor het passeren van de akte heeft kennisgenomen van de inhoud daarvan;

- de kandidaat-notaris heeft de verklaringen van moeder onjuist en onvolledig weergegeven in de akte en de vastgelegde kwijtscheldingen en terugbetaling niet

geverifieerd.

5.3 Wat betreft het eerstgenoemde klachtonderdeel is de kamer van oordeel dat onvoldoende is komen vast te staan dat de kandidaat-notaris bij het passeren van de akte had moeten constateren dat met de geestestoestand van moeder iets niet in orde was. De kandidaat-notaris heeft gemotiveerd aangegeven dat er voor hem geen aanleiding bestond te twifelen aan het geheugen en het bevattingvermogen van moeder. In zoverre kan de klacht dan ook niet slagen.

5.4 Wel wordt vastgesteld dat de kandidaat-notaris moeder niet eerder heeft gesproken dan bij het passeren van de akte en in aanwezigheid van A. Naar het oordeel van de kamer had het op de weg van de kandidaat-notaris gelegen moeder vóór het passeren van de akte afzonderlijk van A te horen en te vragen naar haar bedoelingen en wensen. De volgende omstandigheden en indicatoren brachten dit mee.

Het verzoek tot het opstellen van de schenkingsakte kwam niet van moeder, maar van A, de begunstigde. Moeder en A waren de kandidaat-notaris voorheen onbekend. De schenking en kwijtscheldingen hielden een benadeling in van de andere twee kinderen van moeder. De kandidaat-notaris wist dat de verhouding tussen A en de andere kinderen niet optimaal was. Uit het eerste gesprek met A was het de kandidaat-notaris bekend dat eerder een andere notaris was benaderd om de akte op te stellen. Moeder was bejaard en woonde in een zorgcomplex. Moeder had geen kennis kunnen nemen van het concept van de akte.

Nu de kandidaat-notaris niet vooraf, buiten aanwezigheid van A, met moeder de inhoud van de schenkingsakte heeft besproken, heeft hij onvoldoende zorgvuldig gehandeld. Het eerste klachtonderdeel is op dit punt dus gegrond.

5.5 De kandidaat-notaris heeft in de schenkingsakte vermeld dat de voor hem verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen. Dat moeder aldus zou hebben verklaard is niet aannemelijk geworden. Het concept van de akte is pas op 10 juli 2014 per post aan moeder verzonden en kan dus niet tijdig voor het passeren, op 11 juli 2014 's ochtends, door haar zijn ontvangen, zoals ook de kandidaat-notaris heeft erkend. De kandidaat-notaris heeft moeder die ochtend (voor het eerst) van de aard en inhoud van de akte op de hoogte gebracht, in een gesprek dat volgens hem ongeveer een half uur tot een uur heeft geduurd. Ook dit gegeven kan niet als tijdig, zoals bedoeld in de akte, worden gekwalificeerd.

Het voorgaande betekent dat de kandidaat-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld en dat het tweede klachtonderdeel gegrond is.

5.6 De kandidaat-notaris heeft verklaard dat hij op grond van stukken die aan hem zijn overgelegd en waarvan kopieën zich in zijn dossier bevinden, de akte heeft opgesteld. De stukken zijn volgens de kandidaat-notaris tijdens het passeren aan moeder en A voorgelegd. Hij heeft aan hen gevraagd of deze hun bekend voorkwamen en of deze door hen zijn ondertekend. Hierop is, aldus de kandidaat-notaris, bevestigend geantwoord.

Of dat wat de kandidaat-notaris heeft aangevoerd onjuist is of dat moeder en A anders over de schenking en kwijtschelding hebben verklaard dan in de akte wordt weergegeven, is niet dan wel onvoldoende komen vast te staan.

Het derde klachtonderdeel is ongegrond.

5.7 De kamer acht de ernst van de gegrond verklaarde klachtonderdelen van dien aard dat aan de kandidaat-notaris een tuchtrechtelijke maatregel moet worden opgelegd. De maatregel van waarschuwing wordt in dit geval als passend geoordeeld. Daarbij neemt de kamer in aanmerking dat de kandidaat-notaris ter zitting heeft meegedeeld dat hij er verstandiger aan had gedaan de akte op 11 juli 2014 niet te passeren toen hij constateerde dat moeder het concept niet had ontvangen en dat hij moeder met het concept naar huis had moeten laten gaan om dit te bestuderen.

## **6. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht, zoals hiervoor overwogen onder 5.4 en 5.5, gegrond en legt de kandidaat-notaris daarvoor de maatregel van waarschuwing op,

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, mr. F.L.M. van de Graaff, mr. J.T.J. Heijstek en A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 27 februari 2015.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.