

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/3

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2015/3

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

1. [...],
wonende te [...],
en
2. [...],
wonende te [...],
klaagsters,
gemachtigde: mr. H. de Jong, advocaat te Burgum,

tegen

mr.[...],
notaris te (...),
gemachtigde: mr. M. van der Pool, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster, klaagster onder 2. en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief van 5 januari 2015, met bijlagen, van klaagster en klaagster onder 2.
- een brief van 2 februari 2015, met bijlagen, van de notaris.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 17 april 2015. Klaagster onder 2. en de notaris zijn, vergezeld van hun respectieve gemachtigden, ter zitting verschenen. Allen hebben het woord gevoerd, de gemachtigde van klaagsters aan de hand van de door hem overgelegde pleitnotities.

2. De feiten

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

2.2 Klaagster en haar zussen A (overleden op 9 januari 2013), verder te noemen A, en B (overleden in 2009), verder te noemen B, waren eigenaar van een woonboerderij met weilanden te X. Klaagster heeft tot 2009 op de boerderij gewoond. Haar zussen woonden elders.

2.3 Klaagster en A hebben geen kinderen. B heeft twee kinderen, C en D. D heeft geen kinderen. C heeft twee kinderen, E en F.

2.4 In 2007 is de notaris benaderd door C met de mededeling dat klaagster en haar beide zussen A en B de boerderij en weilanden in eigendom wensten over te dragen aan de kinderen van C.

2.5 De notaris heeft op 13 december 2007 drie akten gepasseerd. In de eerste akte leveren klaagster, A en B de boerderij en de weilanden aan C. In de tweede akte levert C de boerderij en een deel van de weilanden aan E en haar echtgenoot. In de derde akte levert C het resterende deel van de weilanden aan F en haar echtgenoot.

2.6 De verschuldigde koopprijzen zijn (grotendeels) omgezet in geldleningen die door de onderscheiden kopers dienden te worden terugbetaald. De daarop betrekking hebbende overeenkomsten zijn door een fiscalist opgesteld. In de desbetreffende akten wordt verder vastgelegd dat klaagster in de boerderij mag blijven wonen.

3. De klacht

3.1 Klaagster stelt onder meer het volgende. In 2007 wilde niet C dat klaagster de boerderij aan haar dochter E en haar echtgenoot verkocht. Aan klaagster werd verteld dat, zodra zij de boerderij zou verlaten, zij de opbrengst zou krijgen. E en haar echtgenoot zouden de boerderij vast kopen en deze voor klaagster opknappen. Vervolgens is de notaris bij klaagster thuis gekomen. Hij liet klaagster papieren tekenen voor de verkoop aan E en haar echtgenoot. Klaagster heeft nooit een document van de notaris ontvangen. Hij heeft klaagster ook niet duidelijk kunnen maken wat het tekenen precies inhield. Klaagster vertrouwde erop dat het goed was. Begin 2013 heeft klaagster haar heup en voet gebroken. Klaagster is daarvoor geopereerd. Na de operatie is klaagster lange tijd in de war geweest. In die tijd is haar zuster A overleden. In juli 2013 zijn er twee mannen bij haar geweest, onder wie de notaris. Klaagster was toen nog herstellende van haar operatie. Van de notaris moest klaagster iets tekenen waardoor zij recht had op een deel van de nalatenschap van A. Klaagster heeft dit toen gedaan. De notaris zei dat klaagster € 3.000,- zou krijgen. Klaagster heeft echter nooit iets ontvangen. Zij heeft geen enkel papier van de notaris in huis, niets van de erfenis van haar zuster en

niets van de verkoop van de boerderij. Klaagster weet dus niet waar zij aan toe is. Samen met haar hulp klaagster onder 2. is klaagster naar notariskantoor Y in Z gegaan, omdat zij wilde weten hoe het zat met de lening aan E en haar echtgenoot. Ook wilde klaagster dat klaagster onder 2. haar financiën op orde ging brengen. Notaris Y heeft uitgezocht hoe het zat met de boerderij. Het blijkt dat de boerderij en de weilanden zijn verkocht aan C en dat C deze op dezelfde dag heeft doorverkocht aan E en haar echtgenoot. In de akte staat dat klaagster een lening heeft verstrekt aan C. De notaris heeft klaagster hiervan nooit iets verteld. Notaris Y heeft klaagster beloofd om bij de notaris informatie in te winnen. Ook klaagster onder 2. zou de notaris vragen om opheldering. Twee weken later was klaagster weer bij notaris Y. Hij vertelde haar dat de notaris hem geen informatie had verstrekt. De notaris had hem wel een e-mail gestuurd. Daarin stond dat de notaris contact had opgenomen met C. Dit is gebeurd buiten medeweten van klaagster en notaris Y. De notaris gaf aan dat klaagster C een volmacht zou hebben verstrekt. Klaagster weet hier echter zelf niets van. De notaris is bij klaagster geweest in verband met het overlijden van A en klaagster heeft zover zij weet nooit een volmacht aan C gegeven. Wat klaagster toen getekend heeft weet zij niet. Klaagster heeft geen enkel document ontvangen.

3.2 Op grond van het voorgaande worden aan de notaris de volgende verwijten gemaakt.

- a. De notaris heeft klaagster in 2007 stukken laten tekenen wat betreft de verkoop en levering van de boerderij en de weilanden, waarvan klaagster de inhoud niet kende. Klaagster heeft vooraf nooit een bespreking met de notaris gehad en heeft ook nooit een concept ontvangen. Klaagster heeft de boerderij verkocht aan een ander dan haar werd verteld en zij heeft nimmer de koopsom ontvangen.
- b. De notaris heeft klaagster in 2013 stukken laten tekenen die zij niet kende. Blijkbaar heeft de notaris klaagster een volmacht laten tekenen waarbij zij C machtigde. Klaagster had daar geen weet van. Zij dacht dat het de nalatenschap van A betrof. In die tijd was klaagster herstellende van een operatie en was zij in de war. C maakte misbruik van de situatie en de notaris heeft daaraan meegewerkt.
- c. De notaris heeft zijn ambtsgeheim geschonden door buiten klaagster om contact op te nemen met C nadat notaris Y hem om opheldering had gevraagd.
- d. De notaris heeft klaagster geen inzage gegeven in de documenten die zij zou hebben getekend.

3.3 Klaagster onder 2. stelt dat zij als gevolmachtigde van klaagster bij brief van 11 december 2014 de notaris heeft verzocht om toezending van kopieën van stukken betreffende de verkoop van de boerderij en de nalatenschap van klaagsters zuster A. Zij verwijt de notaris dat hij niet op haar verzoek heeft gereageerd.

4. Het verweer

De notaris voert onder andere het volgende aan. In het eerste gesprek dat de notaris medio 2007 met C had over de overdracht van de boerderij en de weilanden, heeft hij

direct aangegeven dat hij de koopcontracten vooraf met klaagster wilde doornemen en pas na een positieve wilscontrole zijn medewerking zou geven aan het gevolg. De koopcontracten tussen klaagster met haar zussen en C heeft de notaris op 24 augustus 2007 uitgebreid met klaagster besproken in een persoonlijk onderhoud. Dit heeft plaatsgevonden bij klaagster thuis en zonder directe aanwezigheid van verdere familieleden. Het gesprek gaf de notaris de overtuiging dat klaagster de uitleg van de contracten begreep en dat zij wist wat zij wilde. Klaagster gaf aan te willen meewerken aan de overdracht en schenking van familievermogen om zodoende dit vermogen binnen de familie te houden. De notaris heeft klaagster uitgelegd dat de gewenste familieoverdracht via C zou lopen, een en ander op advies van de fiscalist. Klaagster vond dat geen bezwaar. Uit de administratie van de notaris blijkt dat aan klaagster op 11 december 2007 een conceptakte van levering met bijbehorende afrekening is toegezonden.

Op 6 juni 2013 heeft de notaris klaagster geïnformeerd over de nalatenschap van haar zuster A, onder toezending van het testament. Omdat de notaris van C had vernomen dat klaagster alle belangrijke stukken weggooit, heeft hij de voor klaagster bestemde stukken verzonden naar C. Zij verzorgde, zo mocht de notaris begrijpen, al jaren de administratie van klaagster. Klaagster heeft de notaris de ontvangst van de stukken bevestigd door ondertekening van een zogeheten verklaring van aanvaarding nalatenschap. Het verhaal van de "twee mannen" kan de notaris niet plaatsen.

De notaris begreep dat C al jaren de contactpersoon is van klaagster en dat zij elke woensdag klaagster bezoekt om haar administratie te doen. Op woensdag 26 november 2014 heeft klaagster tegen C gezegd dat zij de dag ervoor naar notaris mr. Y in Z was geweest om een testament te maken en dat zij er over "het geld" van de boerderij heeft gesproken. Het is klaagster zelf geweest die C heeft geïnformeerd over de inhoud van het

testament en over het gesprek bij notaris mr. Y. Kort daarna heeft C de notaris telefonisch benaderd over het voorgaande.

De notaris heeft klaagster bijgestaan bij het opmaken van een notariële volmacht voor C. Klaagster vertelde de notaris dat haar geheugen minder werd, maar dat zij overtuigd was van het nut van de volmacht. Het kwam de notaris niet vreemd voor dat klaagster C wilde aanwijzen als gevolmachtigde, omdat zij al langere tijd de nodige werkzaamheden voor klaagster uitvoerde en dus het vertrouwen van klaagster genoot.

De notaris had aarzeling om de door klaagster onder 2. verlangde stukken op eerste verzoek aan haar te overhandigen, omdat hij van C had begrepen dat klaagster het bestaan van de volmacht op klaagster onder 2. geheel ontkende. De twijfels over de rechtsgeldigheid van de volmacht, gecombineerd met de motivering van het verzoek, namelijk het op orde brengen van de administratie van klaagster, hebben de notaris doen besluiten om het verzoek "over het jaar heen te tillen".

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.

5.2 De kamer zal de klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen, maar dient eerst te bezien of klaagster ontvankelijk is in het eerste onderdeel van haar klacht, zoals hiervoor onder 3.2 sub a. is weergegeven. De kamer overweegt daarover het volgende.

5.3 Ingevolge het bepaalde in artikel 99 lid 12 (oud) Wna (met ingang van 1 januari 2013 vernummerd tot lid 15) kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde van het handelen of nalaten, dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen.

De kamer stelt vast dat de gedragingen die de notaris in dit klachtonderdeel worden verweten hebben plaatsgevonden in 2007. De klacht is bij de kamer ingekomen op 6 januari 2015. Daarmee is de termijn waarbinnen de verwijten moeten worden kenbaar gemaakt ruimschoots overschreden. Niet gesteld of gebleken is van omstandigheden op grond waarvan moet worden geoordeeld dat klaagster de klacht niet eerder heeft kunnen indienen. Dit brengt mee dat klaagster niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar eerste klachtonderdeel.

5.4 De kamer overweegt wat betreft het onder 3.2 sub b. vermelde klachtonderdeel als volgt. Klaagster stelt dat zij in juli 2013 niet wist dat de notaris haar een volmacht aan C liet tekenen. Naar haar zeggen verkeerde zij in de veronderstelling dat zij een schriftelijk stuk tekende dat de nalatenschap van A betrof. De juistheid van klaagsters stelling is onvoldoende komen vast te staan. De notaris heeft gemotiveerd aangegeven dat de volmacht is opgemaakt, omdat klaagster vond dat haar geheugen minder werd en van het nut van de volmacht overtuigd was, en dat dit buiten aanwezigheid van C is gebeurd. Indien al juist zou zijn dat de wil van klaagster niet overeenkwam met dat wat zij te kennen gaf, is op geen enkele wijze gebleken dat de notaris dit wist of had moeten begrijpen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.5 Dat de notaris zijn ambtsgeheim heeft geschonden, zoals wordt verwoord in klachtonderdeel 3.2 sub c., is evenmin aannemelijk geworden. De notaris heeft aangevoerd dat niet hij C heeft gebeld, maar C hem, met de mededeling dat zij van klaagster had vernomen dat klaagster bij notaris Y een testament had laten opmaken en daar had gesproken over het geld van de boerderij. Klaagster heeft dit verweer van de notaris niet bestreden. Mitsdien is niet komen vast te staan dat de notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.6 Klaagster verwijt in klachtonderdeel 3.2 sub d. de notaris dat hij geen inzage wil geven in documenten die door klaagster zijn getekend. De kamer neemt aan dat klaagster hier niet doelt op de akte van levering van 13 december 2007, nu klaagster zelf die akte in de klachtprocedure heeft overgelegd. Voor zover klaagster inzage wenst in de geldleningsovereenkomst tussen haar en C, zal zich dienen te wenden tot de fiscalist die deze overeenkomst heeft opgesteld. Niet gebleken is dat de notaris over deze overeenkomst beschikt. Wat betreft de bescheiden die op de nalatenschap van A betrekking hebben, wordt het volgende overwogen. De notaris heeft aangevoerd dat hij de voor klaagster bestemde stukken aan C heeft toegestuurd, omdat hij had vernomen

dat klaagster alle belangrijke stukken weggooit. Of de notaris desondanks die bescheiden ook aan klaagster had dienen toe te zenden, kan in het midden blijven, nu uit de verklaring van aanvaarding nalatenschap, die door klaagster op 24 juni 2013 is getekend, voldoende volgt dat klaagster heeft kennisgenomen van de bescheiden betreffende de nalatenschap. Onvoldoende duidelijk is geworden dat klaagster nadien aan de notaris heeft verzocht inzage te krijgen in de genoemde verklaring van aanvaarding nalatenschap. Dat geldt ook voor de volmacht aan C. Ook daarvan moet gezegd worden dat van een verzoek door klaagster om inzage onvoldoende is gebleken. Dit neemt overigens niet weg dat een verzoek alsnog kan worden gedaan. Uit het voorgaande volgt dat niet aannemelijk is geworden dat de notaris aan klaagster heeft geweigerd inzage te verlenen in de door haar getekende documenten. Klachtonderdeel 3.2 sub d. is eveneens ongegrond.

5.7 Klaagster onder 2. heeft, onder verwijzing naar een op haar gestelde volmacht, de notaris verzocht haar kopieën te sturen van de koopovereenkomst van de boerderij en weilanden te X en van de stukken die klaagster heeft getekend in verband met de nalatenschap van A. Aan dit verzoek is door de notaris niet terstond gevolg gegeven. De reden die de notaris daarvoor heeft aangevoerd, te weten zijn twijfels over de rechtsgeldigheid van de volmacht gecombineerd met de motivering van het verzoek van klaagster onder 2, komt de kamer in de gegeven omstandigheden niet onbegrijpelijk voor. Klaagster had immers eerder een volmacht verstrekt aan C en in de visie van de notaris was ook zij degene die de administratie van klaagster verzorgde. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris jegens klaagster onder 2. niet onzorgvuldig gehandeld door de beslissing tot inwilliging van het verzoek uit te stellen. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht wat betreft het klachtonderdeel vermeld onder 3.2 sub a.,

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mrs. M.E. van Rossum, J.G.T.M. Castrop, J.T.J. Heijstek en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 2 juni 2015.

de secretaris

de voorzitter

