

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/62

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/62

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

**[A]**, wonende te [...],  
**[B]**, wonende te [...],  
**[C]**, wonende te [...],  
**[D]**, wonende te [...],  
hierna te noemen klagers,

tegen

**mr. [...]**,  
notaris te [...], hierna te noemen de notaris.

#### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 13 april 2015
- een e-mail van de notaris van 23 april 2015
- een e-mail van de notaris van 21 mei 2015
- een e-mail van de notaris met antwoord daarop van 17 augustus 2015.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 19 augustus 2015 behandeld. Klagers hebben zich doen vertegenwoordigen door klager [A]. De notaris is, met kennisgeving, niet verschenen.

#### 2. De feiten

2.1 De heer [N] (geboren op 11 september 1923) en mevrouw [P] (geboren op 21 februari 1930), de ouders van klagers, hebben in november 2014 een bedrag van € 80.000,= geleend aan de vennootschappen B.V. [F] en [G] B.V., beide gevestigd te [...]. Het bedrag van € 80.000,= was het totale spaargeld van de ouders [N,P].

2.2 Bestuurder van de vennootschappen is de heer [...], een zwager van klagers.

2.3 De woning/bedrijfsruimte met erf, tuin, grond en verdere aanhorigheden aan de [...] te [...], kadastraal bekend gemeente [...], sectie [...], nummers [...] en [...] (hierna te noemen: het registergoed) is eigendom van [F] B.V. Het registergoed is voor wat betreft de eigendom belast met recht van erfpacht en opstal belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de Rabobank tot een bedrag van fl. 250.000,=. De desbetreffende hypotheekakte is verleden op 30 januari 2000.

2.4 Ter verkrijging van zekerheid voor het geleende bedrag is ten behoeve van de ouders van klagers een recht van hypotheek en pand tot een bedrag van € 80.000,= gevestigd op het registergoed. De hypotheekakte is voor de notaris verleden op 17 november 2014.

2.5 Ten behoeve van het passeren van de akte is een medewerkster van het kantoor van de notaris opgetreden als mondeling gevolmachtigde van de ouders van klagers.

### **3. De standpunten**

3.1 Klagers stellen zich op het standpunt dat zij direct belanghebbenden zijn bij de akte van 17 november 2014. Zij hebben de notaris bij brief van 30 december 2014 vragen betreffende de lening van hun ouders en het vestigen van de (tweede) hypotheek gesteld. De notaris heeft de vragen van klagers niet beantwoord, omdat klagers geen partij bij de hypotheekakte zijn. Klagers zijn het oneens met de opvatting van de notaris dat hij geen antwoord kan geven op de door hen gestelde vragen. Daarnaast verwijten klagers de notaris nalatigheid en onzorgvuldig handelen met betrekking tot de hypotheekakte van 17 november 2014. Naar de mening van klagers had de akte om meerdere redenen niet tot stand mogen komen. Ook is de inhoud van de akte naar de mening van klagers niet correct.

Kort samengevat hebben klagers in dit verband de volgende klachten geuit. De notaris heeft zich er niet dan wel onvoldoende van overtuigd of de ouders van klagers de gevolgen van de geldlening c.q. het vestigen van de hypotheek konden overzien. Zij wijzen in dit verband op de gevorderde leeftijd van hun ouders, het feit dat hun vader dementerend was, terwijl hun moeder zich niet inliet met financiële aangelegenheden. De notaris heeft nagelaten na te gaan welke risico's er voor ouders (en voor klagers als hun kinderen) bestonden, zeker nu de lening is aangegaan met een looptijd van 20 jaar, zonder plicht tot tussentijdse aflossing. Klagers vermelden in dit verband ook de kosten waarmee hun ouders op kortere of langere termijn geconfronteerd kunnen worden, welke kosten zij door de lening mogelijk niet meer zullen kunnen betalen. Zo geven klagers aan dat de lange looptijd van de lening met zich brengt dat de kans bestaat dat de ouders bij leven geen beheer meer krijgen over hun spaargeld. Bij overlijden van de ouders zullen klagers de nadelen van de transactie ervaren.

Tot slot verwijten klagers de notaris voorts dat hij zich niet op de hoogte heeft gesteld van de werkelijke waarde van het registergoed; ook is de akte volgens klagers in het te korte tijdsbestek van slechts drie dagen tot stand gekomen.

3.2 De notaris heeft geen inhoudelijk verweer gevoerd. De notaris stelt zich op het standpunt dat klagers niet-ontvankelijk zijn in hun klacht omdat zij geen partij bij de akte zijn.

#### **4. De beoordeling**

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

4.2 In artikel 99, tweede lid, Wna is bepaald dat klachten tegen notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen, schriftelijk en met redenen omkleed, door een ieder met enig redelijk belang kunnen worden ingediend bij de kamer.

4.3 De kamer zal eerst ingaan op de vraag of klagers kunnen worden ontvangen in hun klacht en overweegt als volgt.

4.4 De Kamer verwijst naar de Memorie van Toelichting op artikel 99 lid 1 Wna (TK, vergaderjaar 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27) waarin het volgende is opgenomen: *“In de voorgestelde herziene tekst van het eerste lid wordt geëxpliciteerd dat de kring van degenen die een tuchtrechtelijke klacht kunnen indienen bestaat uit een ieder die enig redelijk belang heeft bij de indiening van een klacht. Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met het taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep.”*

4.5 In de eerste plaats stelt de kamer vast dat - zoals de notaris al heeft opgemerkt - klagers geen partij zijn bij deze akte van 17 november 2014. Dat het een akte betreft tussen de ouders en de besloten vennootschappen van een zwager van klagers maakt dit niet anders. Klagers zijn derhalve naar het oordeel van de kamer niet te beschouwen als rechtstreeks belanghebbenden in de zin van genoemd artikel 99 lid 1 Wna. Klagers hebben geen direct eigen belang.

4.6 Voor wat betreft de vraag of klagers ‘enig redelijk belang’ als bedoeld in artikel 99 Wna bij de ingediende klacht hebben, acht de kamer van belang dat de Memorie van Toelichting als redelijk belang aanmerkt ‘betrokkenheid bij een specifieke zaak’ of ‘handhaving van beroepsnormen of regels’.

4.7 Gesteld noch gebleken is dat de handelwijze van de notaris als een schending van beroepsnormen of regels voor het notariaat jegens klagers, die geen belangenorganisatie zijn, is te kwalificeren. De ouders van klagers hadden/ hebben de vrijheid hun vermogen te besteden op de wijze die zij wilden/willen. De kamer merkt ten deze op dat klagers bij de behandeling van het verzoek hebben verklaard dat hun moeder nog steeds achter de lening staat en geen klacht tegen de notaris wenst.

4.8 Vervolgens resteert de vraag of sprake is van een zodanige betrokkenheid van klagers bij het handelen van de notaris dat klagers als indirect betrokkenen moeten worden beschouwd. Ofschoon de kamer zich realiseert dat de lening nu en in de toekomst zowel bij leven van de ouders als daarna consequenties voor klagers kan hebben - bijvoorbeeld indien de ouders zorgbehoevend worden dan wel met betrekking tot de nalatenschap - acht de kamer die mogelijke consequenties onvoldoende om klagers als indirect belanghebbenden in de klacht te ontvangen. Ook al kan de specifieke zaak - het vastleggen van de lening en het vestigen van de hypotheek - gevolgen hebben voor klagers, dit maakt nog niet dat zij als indirect betrokkenen als bedoeld in artikel 99 Wna hebben te gelden.

De kamer overweegt in dit verband tevens dat de lening niet leidt tot enige juridische aansprakelijkheid van klagers. Ook bestaat er geen door klagers rechtens af te dwingen belang ter zake van de door de ouders gemaakte keuze. Dat een gemaakte keuze van invloed is op de erfenis van klagers maakt het voorgaande niet anders, nu als het uitgangspunt heeft te gelden dat de ouders vrij zijn in hun doen en laten en in de besteding van hun vermogen.

4.9 Gelet op voorgaande komt de kamer niet toe aan de door klagers geformuleerde klacht en zal worden besloten klagers niet te ontvangen in de ingediende klacht. Mitsdien wordt als volgt beslist.

## **5. De beslissing**

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

- verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mrs. D.E.M.J. Eggels, E.J.M. Kerpen, A.M.S. Kuipers en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 25 september 2015.

De secretaris,

De voorzitter,