

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/95

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

Kenmerk: AL/2015/95

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

(...),  
wonende te (...),  
klager,

tegen

**mr. (...),**  
notaris te (...).

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een e-mail van 21 juni 2015, met bijlagen, van klager
- een brief van 4 augustus 2015 van de notaris
- een brief van 3 september 2015 van klager.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 11 december 2015. Klager en de notaris zijn ter zitting verschenen en hebben het woord gevoerd.

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

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

2.2 Klager en zijn broer en twee zussen zijn de erfgenamen in de nalatenschappen van hun ouders. Tot de nalatenschappen behoort een aantal landbouwgronden. In verband met de verdeling van de nalatenschappen hebben de erfgenamen besloten die gronden te vervreemden.

2.3 De erfgenamen hebben daartoe de bemiddeling ingeroepen van (...) van (...) Bemiddeling & Advies (verder te noemen: de bemiddelaar). Op 10 april 2009 is tussen klager en de bemiddelaar een overeenkomst van opdracht gesloten.

2.4 Bij schriftelijke overeenkomst van 27 augustus 2010 hebben de erfgenamen, daarbij vertegenwoordigd door klagers broer, (de beperkte rechten op) de landbouwgronden verkocht aan (...) (verder te noemen: de koper). De overeenkomst is opgesteld door (het kantoor van) de notaris.

2.5 In de overeenkomst is in Artikel 2 onder 5.b. het volgende opgenomen:

*"Verkoper is terzake van de onderhavige verkoop provisie en mogelijk kosten verschuldigd aan [naam van de bemiddelaar], kantoor [...], conform de tussen Verkoper en [naam van de bemiddelaar] gemaakte afspraken.  
De betaling van de kosten zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering danwel akte van inbreng en toedeling."*

en in Artikel 3 onder 1.:

*"De betaling van de koopprijs en van eventueel te verrekenen huren of anderszins, en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris."*

2.6 Op 17 november 2014 heeft klager de overeenkomst van opdracht aan de bemiddelaar opgezegd.

2.7 Bij vonnis van 4 december 2014 van de voorzieningenrechter in kort geding is klager veroordeeld mee te werken aan de levering van circa 20 ha. landbouwgrond aan de koper, zoals overeengekomen in de overeenkomst van 27 augustus 2010.

2.8 Op 29 december 2014 heeft de notaris de akte van inbreng met toedeling en levering Kavelruil "(...)" gepasseerd, waarbij onder meer de nog niet aan de koper geleverde landbouwgronden aan hem zijn overgedragen.

### **3. De klacht**

3.1 De klacht valt in acht onderdelen uiteen.

#### **Klachtonderdeel 1**

In de koopakte van 2010 heeft de notaris opgenomen dat de landbouwgrond in onverpachte staat is. In de akte heeft hij echter nader opgenomen dat 1.2 ha. van die grond kortdurend is verpacht. De notaris heeft ten onrechte de status van de over te dragen grond niet geverifieerd.

## Klachtonderdeel 2

De notaris heeft in de koopakte van 2010 opgenomen dat de koper voor het in gebruik nemen van de grond vanaf 2010 tot de levering een jaarlijks bedrag van 3,5% van de koopsom diende te betalen via het notariskantoor. De koper heeft dat bedrag evenwel betaald aan de erfgenamen, Landgoed (...) B.V., de bemiddelaar en het notariskantoor. Het moment van betalen van het jaarlijkse bedrag is in de koopakte niet duidelijk geformuleerd. Dit valt de notaris te verwijten. Toen in 2014 discussie ontstond over de verrekening van de jaarlijkse betaling door de koper, heeft de notaris hierover advies gevraagd aan de boekhouder van de koper. Aldus heeft de notaris zich niet onpartijdig opgesteld.

## Klachtonderdeel 3

De notaris heeft in de koopakte van 2010 de bouwblokbonus ondeugdelijk geformuleerd. Op grond van zijn zorgplicht had de notaris de erfgenamen als verkopers op de ongebruikelijk weergegeven bepaling moeten attenderen. In de bijlage bij de akte ontbreekt ook de betekenis van de arceringen.

## Klachtonderdeel 4

De notaris heeft ten onrechte het bezwaar van klager tegen de verrekening in de koopakte van 2010 van de opbrengst van de verkoop van de agrarische rechten genegeerd. Ondanks de intrekking door klager van de machtiging aan zijn broer tot levering van de landbouwgronden, heeft de notaris de desbetreffende akte op 15 september 2010 toch gepasseerd.

## Klachtonderdeel 5

Op het verzoek van klager aan de notaris om behulpzaam te zijn bij het oplossen van een aantal problemen, voordat de leveringsakte eind 2014 zou worden gepasseerd, heeft de notaris gereageerd met een verwijzing van klager naar de bemiddelaar. Gelet op het onbetrouwbare gedrag van de bemiddelaar wist de notaris of kon hij weten dat de bemiddelaar hierop niets zou uitdoen. Aldus heeft de notaris klager een doodlopende weg ingestuurd. De bemiddelaar heeft zijn provisie over de ABC-transactie verrekend met de opbrengst van de agrarische rechten die toekomen aan een zekere derde. De notaris had de bemiddelaar kunnen gebieden mee te werken aan het oplossen van de ABC-kwestie.

## Klachtonderdeel 6

De notaris wist dat de verhouding tussen klager en de bemiddelaar slecht was en was ermee bekend dat de formulering van de blokbonus in de leveringsakte van 2014 een verslechtering inhield ten opzichte van de verkoopakte van 2010. De notaris wist ook of kon weten dat klager niet op reguliere wijze geïnformeerd zou worden over de conceptleveringsakte en dat de overige partijen via een kort geding de levering wilden afdwingen. De notaris zal als juridisch expert een rol hebben gespeeld in de regie van het proces dat geleid heeft tot het kort geding.

De notaris informeerde klager onjuist over de klachtenregeling van zijn kantoor. In zijn brief van 19 december 2014 erkende de notaris niet dat hij klager eerder onjuist heeft geïnformeerd, maar schrijft hij dat de klachtenregeling moeilijk te vinden is op zijn website, terwijl op die site in het geheel geen klachtenregeling was geplaatst.

#### Klachtonderdeel 7

De afrekenstaat van eind 2014 is onder verantwoordelijkheid van de notaris tot stand gekomen. Over een aantal posten daarop bestaat geen overeenstemming tussen partijen. De notaris heeft de brief van klager daarover genegeerd. De notaris reageerde niet op bezwaren van klager en voerde de betwiste afrekenstaat onverkort uit. De notaris mag de betwiste rekeningen, die onderdeel zijn van de verkoop- en leveringsakte, niet of niet op deze wijze uitvoeren.

#### Klachtonderdeel 8

De notaris weet dat er geen pachtovereenkomst bestaat tussen de koper en een zekere derde. Een van de posten die verrekend wordt is de pachtsom die de koper voor het zogenaamd pachten van grond door die derde in rekening brengt bij de erfgenamen. Voor een dergelijke verrekening bestaat geen grondslag, omdat er geen pachtovereenkomst bestaat tussen de koper en de derde. De notaris weet dat ook. Hij doet niets met het bezwaar van klager, als erfgenaam, tegen die verrekening.

3.2 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. De kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, ingaan.

### **4. De beoordeling**

4.1 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 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 tegen de notaris aan de hand van deze maatstaf beoordelen.

4.2 Voordat de kamer aan die beoordeling toekomt, dient zij te onderzoeken of de klacht tijdig is ingesteld. In artikel 99 lid 15 Wna is namelijk bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris, dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, heeft kennisgenomen. Volgens vaste rechtspraak van de notaris- en deurwaarderskamer van het gerechtshof Amsterdam is voor de aanvang van de in artikel 99 lid 15 Wna bedoelde termijn van drie jaren bepalend het moment waarop aan klager het handelen of nalaten van de notaris op enigerlei wijze blijkt en dus niet het moment waarop klager de betekenis van het handelen of nalaten ten volle begrijpt.

Klachtonderdelen 1, 2, 3 en 4

4.3 De kamer stelt vast dat klager in deze klachtonderdelen de notaris verwijten maakt die betrekking hebben op de koopakte, die in 2010 door (het kantoor van) de notaris is opgesteld. Naar het oordeel van de kamer was klager in 2010 met die koopakte en de inhoud daarvan bekend. Door klager wordt dit ook niet betwist. Verder is de kamer niet gebleken dat klager zijn bezwaren tegen de notaris, voor zover die de koopakte van 2010 betreffen, niet eerder kenbaar heeft kunnen maken dan in zijn klacht van 21 juni 2015. Dit leidt tot de conclusie dat klager de termijn van drie jaren van artikel 99 lid 15 Wna, waarbinnen een klacht moet worden ingediend, heeft overschreden, zodat hij in de onderdelen 1, 2, 3, en 4 van zijn klacht niet-ontvankelijk moet worden verklaard. Dit geldt niet voor zover klager in klachtonderdeel 2 de notaris verwijt in 2014 advies te hebben gevraagd aan de boekhouder van de koper, nu dit verwijt tijdig is gemaakt.

#### Klachtonderdeel 2

4.4 In dit klachtonderdeel maakt klager de notaris tevens het verwijt dat hij in 2014 aan de boekhouder van de koper advies heeft gevraagd over de verrekening van de jaarlijkse rentevergoeding. Klager beschouwt dit als een partijdig optreden van de notaris. De notaris verweert zich daartegen met de stelling dat niet hij, maar de bemiddelaar de boekhouder heeft benaderd waarna het notariskantoor contact heeft gezocht met de bemiddelaar in diens hoedanigheid van adviseur van de overige drie erfgenamen. De kamer overweegt dat, nu de notaris dit gemotiveerd ontkent, niet is gebleken dat hij inlichtingen bij de boekhouder van de koper heeft ingewonnen. De omstandigheid dat de notaris bij de bemiddelaar heeft geïnformeerd naar diens standpunt over een te verrekenen rentevergoeding, is onvoldoende om aan te nemen dat de notaris zich partijdig heeft opgesteld. Dit klachtonderdeel is in zoverre ongegrond.

#### Klachtonderdeel 5

4.5 Niet is komen vast te staan dat de notaris de mening van klager, dat de bemiddelaar onbetrouwbaar was, deelt. Daarvan is ook overigens niet gebleken. Het verwijt dat de notaris klager om die reden niet naar de bemiddelaar had mogen verwijzen voor de beantwoording van vragen, is dan ook onterecht. Ook anderszins is niet gebleken dat die verwijzing onjuist was. Verder valt niet in te zien waarom op de notaris de verplichting rustte de bemiddelaar te gebieden om mee te werken aan een oplossing van de door klager aangehaalde ABC-kwestie. Zoals de notaris terecht stelt, was het aan partijen zelf om daarover tot overeenstemming te komen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

#### Klachtonderdeel 6

4.6 De notaris ontkent uitdrukkelijk dat hij de regie heeft gevoerd of een rol heeft gespeeld bij de kort gedingprocedure, die heeft geleid tot de veroordeling van klager om mee te werken aan de levering van de gronden aan de koper. Klager heeft dit verwijt niet aannemelijk kunnen maken en de klacht kan in zoverre dan ook niet slagen. De kamer stelt echter wel vast dat de notaris, op verzoek van de overige erfgenamen, een concept van een leveringsakte heeft opgesteld ten behoeve van de kort gedingprocedure tegen klager. De notaris was ermee bekend dat de overige erfgenamen dit concept in de procedure wilden brengen en dat het hun intentie was de eis tot levering daaraan mede ten grondslag te leggen. De notaris heeft dit concept niet aan klager toegezonden, noch heeft hij hem daarvan op de hoogte gebracht. Dit had de notaris wel behoren te doen. Hij was immers niet de partijadviseur van de eisers, maar de no-

taris van alle erfgenamen, dus ook van klager. De kamer passeert het betoog van de notaris dat hij mocht veronderstellen dat klager door zijn bemiddelaar van het concept op de hoogte zou worden gebracht. De notaris heeft hier een eigen verplichting tot informatie, te meer nu – onbetwist – vaststaat dat de notaris wist van de strubbelingen tussen klager en de bemiddelaar. Door klager niet in te lichten heeft de notaris klagers belangen onvoldoende behartigd. Het klachtonderdeel is in zoverre gegrond.

Klager heeft de notaris bericht dat hij niet tevreden was over de rol van het notariskantoor en dat hij zijn onvrede wilde voorleggen aan een orgaan. Op de vraag of hij zich daarvoor moest wenden tot het notariskantoor of tot de KNB heeft de notaris geantwoord dat klager via de KNB zijn grieven kwijt kon. In een nadien aan klager verzonden brief heeft de notaris nadere informatie verstrekt over het indienen van een klacht. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris onjuiste mededelingen heeft gedaan. De kamer deelt die opvatting niet. De vraag van klager bij welk orgaan, het notariskantoor of de KNB, hij terecht moest voor zijn klacht, is door de notaris naar waarheid beantwoord. Klager valt verder nog over het feit dat de notaris heeft meegedeeld dat het onderdeel "klachtenprocedure" beter zichtbaar op de website van het notariskantoor moet worden geplaatst. Volgens klager klopt die mededeling niet, omdat dit onderdeel niet eerder op de website was vermeld. De notaris stelt dat, wat betreft het onderwerp "klachten", op zijn website werd verwezen naar (de website van) de KNB. Nu niet van het tegendeel is gebleken, acht de kamer dit verweer afdoende. Dit klachtonderdeel is in zoverre ongegrond.

#### Klachtonderdeel 7

4.7 Klager maakt de notaris het verwijt dat hij de afrekenstaten onverkort heeft uitgevoerd, terwijl hij, klager, deze staten uitdrukkelijk heeft betwist. De notaris verweert zich met de stelling dat hij de individuele staat van inbreng en toedeling overeenkomstig de koopovereenkomst en de akte van kavelruil heeft opgesteld en dat, nu de erfgenamen het oneens zijn over de afrekening, hij de opbrengst heeft gestort op een derdengeldrekening. De notaris heeft klager en de overige erfgenamen meegedeeld dat uitbetaling zal plaatsvinden als er onderlinge overeenstemming is of de rechter over de uitbetaling heeft beslist.

De kamer overweegt dat de notaris, aldus handelend, de noodzakelijke zorgvuldigheid in acht heeft genomen. Indien klager zich niet kan vinden in de afrekenstaten en derhalve een andere uitbetaling voorstaat, zal hij zich tot zijn mede-erfgenamen dienen te wenden of tegen hen een gerechtelijke procedure moeten starten om zijn gelijk te halen. De notaris staat hier buiten. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

#### Klachtonderdeel 8

4.8 Ook hier wordt het verwijt gemaakt dat de notaris een afrekenstaat heeft opgesteld waarmee klager zich niet kan verenigen. Voor haar oordeel verwijst de kamer naar hetgeen zij hiervoor onder 4.7 heeft overwogen. Indien klager zich niet kan verenigen met de afrekenstaat zal hij juridische stappen moeten ondernemen. Dat de (boedel)notaris de door klager betwiste bedragen niet meer onder zich zou hebben, is niet gebleken, zodat klagers financiële belangen voldoende zijn gewaarborgd. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

4.9 Uit het voorgaande volgt dat alleen het klachtonderdeel 6 gedeeltelijk doel treft. Het aldaar gegrond verklaarde verwijt acht de kamer niet zodanig ernstig dat de notaris

daarvoor een tuchtrechtelijke maatregel moet worden opgelegd. De beslissing luidt daarom als volgt.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart klager niet-ontvankelijk in zijn klacht, voor zover betreft de klachtonderdelen 1, 2 (gedeeltelijk), 3 en 4,

verklaart de klachtonderdelen 2 (gedeeltelijk), 5, 6 (gedeeltelijk), 7 en 8 ongegrond,

verklaart klachtonderdeel 6 (gedeeltelijk) gegrond, zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. L.A. van Son, voorzitter, H.J. Hettema, A.W. Drijver, F. Drost en C.J.M. Hendriks, leden, en in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, in het openbaar uitgesproken door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, op 26 januari 2016.

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 Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.