

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/303801 KL RK 16-55

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/303801 / KL RK 16/55

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...],
wonende te [...]
gemachtigde [...]

tegen

[...],
notaris te [...],

Partijen worden hierna klaagster en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen van 8 juni 2016
- de e-mail met bijlagen van klaagster van 10 juni 2016
- het verweer met bijlagen van de notaris van 24 juni 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 28 oktober 2016 behandeld. Klaagster is niet in persoon verschenen maar heeft zich doen vertegenwoordigen door haar echtgenoot de heer [...]. De notaris is, met kennisgeving, niet verschenen.

2. De feiten

2.1 Klaagster en haar drie zusters, [...] (hierna: [A]), [B] en [C], hebben bij overeenkomst van oktober 1992 tezamen met hun ouders gekocht het registergoed “[...]” (hierna: de woning).

2.2 Bij akte van 18 december 1992, verleden voor mr. [D], destijds notaris te [...], is aan de ouders [...] het recht van gebruik en bewoning van de woning geleverd en is aan de vier dochters (klaagster en haar zusters) de bloot eigendom (voor ieder van hen een onverdeeld een/vierde aandeel) van de woning geleverd.

2.3 De koopprijs voor de woning bestond uit een deel voor de zakelijk rechten van gebruik en bewoning en een deel (f. 170.500) voor de blote eigendom.

2.4 Het bedrag ad f. 170.500, vermeerderd met overdrachtsbelasting en overige kosten, is door de ouders voldaan. Dit resulteerde in een lening aan elk van de dochters van f. 45.621,00.

2.5 Het aan de ouders verschuldigde bedrag is met een kwijtschelding (schenking) van de ouders in 1992 verminderd tot een bedrag van f. 5.623,00. De schenking van 1992 is op het moment van de levering van de woning bij akte van 18 december 1992 vastgelegd. In deze akte is tevens bepaald dat het bedrag van de schenking niet zal vallen in enige huwelijksgoederengemeenschap. Van het genoemde resterende bedrag ad f. 5.623,00 is niet bekend dat dit bij akte is geschonken.

2.6 Na het overlijden van vader en later in 2013 het vertrek van moeder uit de woning, hebben klaagster en twee van haar zusters (als verkopers) besloten hun onverdeelde een/vierde deel te leveren aan zus [A] (als koper). In dit verband is aan de notaris gevraagd de levering te verzorgen.

2.7 Bij de voorbereiding van de gevraagde akte constateert de notaris dat [A] ten tijde van de levering van de woning en de kwijtschelding/schenking in 1992 in gemeenschap van goederen gehuwd was met de heer [...] (hierna: [E]). Het huwelijk is in 2005 ontbonden. Mede gelet op het niet kwijtgescholden deel van de schuld stelt de notaris zich op het standpunt dat voor een volledige tenaamstelling van de woning, een eigendomsbewijs voor [A], de medewerking van [E] vereist is.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij met betrekking tot de woning een ander standpunt inneemt dan notaris [D] destijds. Volgens klaagster was de strekking van de regeling dat het huis nimmer in enige vorm van gemeenschap van goederen zou vallen. Deze privéclausule wordt naar de mening van klaagster ten onrechte anders uitgelegd door de notaris. De notaris is van mening dat na de lening en schenking/kwijtschelding in 1992 er nog een bedrag van f 5.623,00 resteert dat niet is geschonken. Volgens klaagster is dat wel het geval geweest en vindt de notaris ten onrechte dat [E] nog voor de helft van dat bedrag zeggenschap heeft in de woning. Ten gevolge van deze andere uitleg heeft de levering van de woning aan [A] plaatsgevonden zonder dat deze kan worden afgerond met het verkrijgen van een bewijs van eigendom.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, hierna ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Uit hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben aangevoerd blijkt dat beide partijen er vanuit gaan dat het de bedoeling van de ouders is geweest dat met de levering, de lening en de schenking in 1992, de woning eigendom zou worden van klaagster en haar drie zusters. Tevens was het de bedoeling dat dit bloot eigendom van de woning niet in enige gemeenschap van goederen zou vallen. Partijen nemen aan dat dit in ieder geval ook zo is geëffectueerd voor zover het gaat om het bedrag van f 39.998,00. Deze schenking is vastgelegd in de akte van 18 december 1992.

4.3 Het verschil van inzicht en de klacht daarover ziet op het resterende deel ten bedrage van f 5.623,00. Volgens klaagster is ook dat bedrag geschonken en mag de notaris er om die reden niet vanuit gaan dat [E] voor de helft daarvan zeggenschap heeft in de woning. De kamer volgt klaagster daarin niet. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris, anders dan klaagster stelt, geen ander standpunt dan notaris [D] destijds maar constateert hij slechts dat niet al wat notaris [D] destijds adviseerde en in gang heeft gezet, is afgerond in 1993. De levering en de lening en kwijtschelding van de schenking van f 39.998,00 zijn schriftelijk vastgelegd met de akte van 18 december 1992. Vervolgens moge het zo zijn dat het (vanwege de fiscale vrijstelling doorgeschoven) resterende deel in 1993 is kwijtgescholden maar van eens schriftelijke vastlegging daarvan of enig ander bewijs van die schenking is niet gebleken. Hoezeer ook de toelichting die ter zitting is gegeven, logisch is en nergens uit blijkt dat de ouders zich op het standpunt stelden dat zij voor dat restbedrag nog een vordering op hun dochters hadden, niet is komen vast te staan dat de schenking is geëffectueerd voor het resterende gedeelte van f 5.623,00. Daar kon de notaris naar oordeel van de kamer dan ook niet vanuit gaan. De notaris mocht op grond daarvan medewerking van [E] verlangen.

4.4 Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht tegen de notaris ongegrond verklaren en wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. D.E.M.J. Eggels, mr. E.J. Oostrik, A. Roesink-Kragt en mr. M.J. Slootweg, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 22 november 2016.

de secretaris

de voorzitter

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