

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14-75

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 27 januari 2016 inzake de klacht onder nummer 14-75 van:

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

advocaat mr. L.H. Rammeloo.

Het procesverloop

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 31 oktober 2014,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek, met bijlagen,
- aanvulling repliek, ingekomen op 29 januari 2015, met bijlagen,
- aanvulling repliek, ingekomen op 6 februari 2015, met bijlage,
- aanvulling repliek, ingekomen op 11 februari 2015, met bijlage,
- de dupliek, met bijlagen;
- aanvullende stukken van de notaris van 2 juni 2015,
- e-mails van klaagster van 9 en 16 december 2015,
- e-mails van klaagster van 8 en 10 januari 2016.

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 17 juni 2015. Bij aanvang van de mondelinge behandeling heeft klaagster mr. M.G.L. den Os-Brand, plaatsvervangend voorzitter van de Kamer, gewraakt, waarna de zitting is geschorst. Op 2 september 2015 is het wrakingsverzoek ter zitting van de Kamer te Den Haag in een andere samenstelling behandeld. Op 14 oktober 2015 heeft de Kamer het wrakingsverzoek gegrond verklaard.

De verdere mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 december 2015. Daarbij waren aanwezig klaagster en de notaris bijgestaan door advocaat mr. L.H. Rammeloo. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

In 2010 heeft klaagster eerder een klacht gebaseerd op hetzelfde feitencomplex ingediend tegen de notaris. Bij beslissing van de Kamer van Toezicht te Rotterdam van 9 december 2010 is klaagster niet ontvankelijk verklaard in haar klacht, omdat zij geen partij was bij de gewraakte akte en overigens wegens gering belang en, voor zover zij stelde op te treden namens haar broer [J], het ontbreken van een schriftelijke volmacht van die broer.

De vader van klaagster, de heer [G] (hierna te noemen: erflater), heeft in het voorjaar van 2007 de notaris de opdracht gegeven om concepten op te stellen van akten constatering van schenking voor schenkingen van € 200.000,- aan elk van zijn drie kinderen uit zijn eerste huwelijk. Klaagster is een van die drie kinderen.

Verder heeft de notaris van erflater opdrachten ontvangen tot het verrichten van andere notariële werkzaamheden. Op 29 maart 2007 is erflater in verband hiermee op het kantoor van de notaris geweest. De notaris heeft op deze datum een akte van levering/verlening recht van vruchtgebruik gepasseerd van 32 ha landbouwgrond te [F] waarbij zoon [L] het vruchtgebruik kreeg en zijn drie dochters de blote eigendom. Op 19 juni 2007 heeft de notaris een schenkingsakte gepasseerd ten behoeve van klaagster.

Op 6 augustus 2007 is erflater overleden.

De klacht en het verweer van de notaris

De nieuwe klacht tegen de notaris ontstaat op 16 oktober 2014, wanneer de heer [X] (hierna: [X]), rentmeester [naam] en gerechtsdeskundige, nieuwe feiten openbaart in zijn deskundigenrapport van 15 oktober 2014. Klaagster ontvangt dit rapport op 16 oktober 2014. Klaagster voert aan dat het voor particulieren onmogelijk is vergaand kadastraal onderzoek te verrichten.

De conclusie van het deskundigenrapport van [X] luidt dat [L] erflater heeft misleid door onjuiste gegevens aan erflater te verstrekken. Deze onjuiste gegevens hebben geleid tot overname van 32 ha landbouwgrond voor een te lage prijs. Tevens blijkt uit het rapport dat 8.95.05 ha grond een jaar later op 16 december 2008 is doorverkocht. Dit verhoudt zich niet met de afspraak van [L] met erflater dat het zijn intentie was om niet door te verkopen. Er ontbrak bij de levering op 29 maart 2007 iedere vorm van taxatie van het perceel.

De akte van 16 december 2008 is pas op 16 oktober 2014 aan het licht gekomen. Het doen van eerder onderzoek was niet nodig, aangezien [L] erflater schriftelijk had meegedeeld niet te zullen doorverkopen.

De partner van erflater, mevrouw [N], was bij het passeren van de akte op 29 maart 2007 aanwezig. Zij heeft verklaard dat de akte niet is voorgelezen en de inhoud niet is besproken met de betrokkenen. Op uitdrukkelijk verzoek van [L] is direct tot ondertekening overgegaan. Verder heeft zij verklaard dat de notaris noch vooraf noch tijdens het passeren persoonlijk heeft gesproken met erflater. Ook heeft zij niet vooraf schriftelijk gecommuniceerd met hem. Op 25 mei 2007 is klaagster mondeling bekend geworden met het feit dat het enige onroerende bezit dat erflater had, op 29 maart 2007 door erflater aan [L] is geleverd.

Drie dagen voor het notarisbezoek was erflater gezien door zijn behandelend cardioloog in verband met ernstig hartfalen. Het is van algemene kennis dat patiënten met ernstig hartfalen beperkingen laten zien in het gehele functioneren.

De notaris wist, kon weten of heeft geweten dat de verkoop van 32 ha landbouwgrond plaats vond in het kader van estate planning waar meerdere verwachters bij betrokken waren. De notaris had immers de opdracht aangenomen een drietal schenkingsakten op te stellen, die in direct verband met de verkoop stonden. Op 19 juni 2007 heeft de

notaris een schenkingsakte ten behoeve van klaagster gepasseerd. Klaagster heeft een gerechtvaardigd vermoeden dat de notaris op hetzelfde moment ook een schenkingsakte ten behoeve van [L] en [J] heeft gepasseerd.

De notaris heeft in de aanloop en tijdens het passeren van de akte van levering/verlening recht van vruchtgebruik en de daarmee samenhangende schenkingsakte op geen enkele wijze de belangen van erflater in acht genomen. Uit niets blijkt dat zij op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft gehandeld in een situatie waarin een doodzieke hulpbehoevende man zich tot haar wendt, met het kennelijke doel zijn te verwachten nalatenschap te laten vererven/schenken en die bovendien de vader is van een vriend tot wie zij zich verhoudt in een vertrouwelijke relatie ([L] en de notaris kennen elkaar vanuit een eerdere werkrelatie). De notaris had in deze situatie moeten onderzoeken of het de wil van erflater was de overdracht zonder enige vorm van taxatie-onderzoek/rapportage te laten plaatsvinden. Bovendien had de notaris erflater er op moeten wijzen dat in het kader van estate planning er meerdere verwachters betrokken waren. De notaris was er mee bekend dat het de wil van erflater was dat 2/3e van de opbrengst uit de verkoop van de landbouwgronden naar klaagster en [J] diende te gaan. De notaris had immers de opdracht om de schenkingsakten te passeren. Uit het feit dat de notaris haar medewerking verleend heeft aan eerst de landbouwgrond voor € 19.000,- per ha te passeren en een jaar later diezelfde grond voor € 67.035,- per ha blijkt dat de notaris niet bonafide heeft gehandeld. Hierdoor heeft zij haar medewerking verleend aan de verduistering van € 600.000,- van de nalatenschap. De notaris had haar ministerie moeten weigeren wegens de exorbitante prijsstijging. De samenwerking tussen de notaris en [L] was met het doel hen beiden te verrijken.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Klaagster dient om verschillende redenen niet ontvankelijk te worden verklaard in haar klacht. Ten eerste heeft zij al eerder over exact hetzelfde geklaagd, namelijk zij uit verwijten over akten die de notaris in 2007 heeft verleden op instructie van erflater. Verder ontbreekt het klaagster aan belang, aangezien zij geen partij was bij de akten waartegen zij ageert. Ten derde was klaagster, zo blijkt uit de beslissing van de Kamer te Rotterdam van 9 december 2010, vanaf medio 2007 op de hoogte van het feit dat de notaris naast de schenkingsakten ook nog andere akten heeft gepasseerd. De vervaltermijn is dan ook in 2007, althans in ieder geval in 2010 (datum uitspraak) gaan lopen. Met het doen van een onderzoek op een later tijdstip door een gerechtsdeskundige kan klaagster de wettelijke vervaltermijn niet omzeilen.

Binnen de grenzen van haar ambtsgeheim kan de notaris verklaren dat zij erflater op genoegzame wijze heeft belehrt en zich terdege heeft vergewist dat de wil van erflater gericht was op de transactie, dat hij zich volledig bewust was van de gevolgen daarvan en deze ook wenste. De notaris heeft met het passeren van de akte op 29 maart 2007 gehandeld conform de instructies van erflater. De notaris staat buiten het geschil dat klaagster heeft met broer [L].

De beoordeling van de ontvankelijkheid – vervaltermijn

De Kamer gaat in de eerste plaats in op de ontvankelijkheid van klaagster in haar klacht. Hiervoor is artikel 99 lid 15 van de Wet op het notarisambt [Wna] van belang. Dit artikel bepaalt 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 dat tot

tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven heeft kennisgenomen. Het motief van de wetgever voor het opnemen van deze termijn is in de wetsgeschiedenis [Tweede Kamer II, 1996-1997, 23 706, nr. 12] als volgt verwoord:

“[...] De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. [...]”

Hieruit volgt dat deze vervaltermijn een aanvang neemt zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het moment dat een klager tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is. Daarbij moet onderscheid worden gemaakt tussen het aan klager bekend worden van het handelen van de notaris enerzijds en het bekend worden van diens nalaten anderzijds. Van een handelen van de notaris blijkt in het algemeen op enige wijze naar buiten zoals in de vorm van een gegeven advies of in de vorm van een akte. Ook van het nalaten van een notaris zal moeten blijken. Hiervan kan sprake zijn indien de gevolgen van dat nalaten zichtbaar worden of indien op enige andere wijze dat nalaten bekend wordt. Een redelijke uitleg van artikel 99 lid 15 Wna brengt met zich dat de vervaltermijn ingeval van een nalaten begint te lopen zodra van dat nalaten op enige wijze aan klager blijkt.

De Kamer stelt voorop dat deze klacht ziet op het handelen/doen van de notaris. Haar wordt door klaagster verweten dat zij onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij het passeren van de akten in 2007 en 2008. Dit in tegenstelling tot de mening van klaagster die stelt dat het gaat om een nalaten van de notaris, namelijk het niet controleren van de wil van erflater.

De Kamer is van oordeel dat in het onderhavige geval de vervaltermijn is gaan lopen vanaf 25 mei 2007, de datum waarop klaagster heeft gesteld dat zij mondeling bekend was geworden met de levering op 29 maart 2007. In ieder geval wordt klaagster geacht in 2010 op de hoogte te zijn geweest van de levering in maart 2007. Bij haar klaagschrift in bijlage 1 (aanvullende motivering van 10 september 2010 bij de klacht ingediend bij de Kamer te Rotterdam) staat het volgende: *“Daarenboven verklaart mevrouw [N] –levenspartner van mijn vader- en - moeder van mijn vaders twee jongste dochters-, dat zij mijn vader op 29 maart 2007 heeft vergezeld naar het kantoor van notaris [naam] waar zij ook aanwezig is geweest bij het verlijden van aktes inzake levering landbouwgronden te [F] aan [L] en/of zijn dochters”.*

Op 21 juni 2010 heeft klaagster [naam] de opdracht verstrekt tot het opstellen van een taxatierapport inzake de percelen cultuurgrond te [F]. Uit dit taxatierapport blijkt dat perceel [cijfer en nummer] (voor kadastrale inmeting betrof perceel [letter en nummer] een deel van perceel [letter en nummer] ter grootte van 8.99.05 ha) in eigendom was van [V]., de vennootschap waar de broer directeur van was. In de pleitnotitie van de zitting van 16 december 2015 stelt klaagster het volgende *“Het gaat niet aan dat ik in 2010 een taxatierapport ontving, want ook al had daar wél een titelonderzoek in plaats gehad en zou ik alsdan de doorverkoop uit hebben kunnen afleiden, dan nog konden de pachtovereenkomsten er niet uit worden gekend...”.* Hiermee is komen vast te staan dat klaagster vlak na de gereedkoming van het taxatierapport in augustus 2010

op de hoogte was van de eigendomsoverdracht als vastgelegd in de akte van 16 december 2008. Niet van belang is de stelling van klaagster dat zij zich het nalaten van de notaris op 16 oktober 2014 is gaan realiseren. Immers, klaagster was veel eerder op de hoogte van de gedraging waarover wordt geklaagd, althans wordt zij geacht dat te zijn geweest. De klacht is ingediend op 31 oktober 2014, ná het verstreken zijn van de vervaltermijn van drie jaren. De Kamer is daarom van oordeel dat klaagster niet kan worden ontvangen in haar klacht.

De vraag of klaagster wel of geen belanghebbende is doet niet meer ter zake, nu klaagster wegens het verstreken zijn van de vervaltermijn niet ontvankelijk is.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart klaagster niet ontvankelijk in haar klacht.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en J. Smal en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 27 januari 2016.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.