

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-28 en 16-46

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 12 oktober 2016** inzake de klacht onder nummer 16-28 en 16-46 van:

**[klaagsters],**

hierna ook te noemen: klaagster,  
advocaat: mr. L.A. van Walree-Brascamp,

tegen

**mr. [oud-notaris],**

oud-notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: notaris [A],

en

**mr. [notaris],**

notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: notaris [B].

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 23 mei 2016,
- e-mails van de advocaat van klaagster van 14 en 16 juni 2016,
- het antwoord van notaris [A],
- het antwoord van notaris [B], met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 14 september 2016. Daarbij waren aanwezig mevrouw [klaagster 1] bijgestaan door haar advocaat mr. L.A. van Walree-Brascamp, en de notarissen. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt. Daaraan is de door klaagster overgelegde brief van notaris mr. [L] van 4 februari 2009 gehecht alsmede de door de notarissen overgelegde pleitnotitie.

De feiten

Mevrouw [klaagster 1] is de dochter en bewindvoerder van mevrouw [klaagster 2] (hierna te noemen: moeder). Zij dient de klacht in namens haarzelf als bewindvoerder, maar ook namens haar moeder.

Moeder is op 29 juli 1976 gehuwd met dr. [E]. De heer [E] (hierna te noemen: erflater) was eerder gehuwd met mevrouw [K], uit welk huwelijk drie dochters zijn geboren. Erflater is op 20 februari 1977 overleden. Erflater had op 3 juni 1976 een testament gemaakt waarin hij zijn wettige nakomelingen (zijn drie dochters) tot erfgenamen heeft

benoemd. Aan moeder heeft erflater het recht gegeven zich al zijn bezittingen dan wel die zaken die zij verkiest, toe te eigenen tegen inbreng in de nalatenschap van de reële waarde daarvan. Daarnaast heeft erflater moeder het levenslang recht van vruchtgebruik gelegateerd van de helft van de nalatenschap met als belangrijkste bijzondere bepaling daarbij dat dit vruchtgebruik alsmede het aan dit vruchtgebruik onderworpen vermogen onder bewind zou worden gesteld van mr.[G], notaris te [vestigingsplaats].

Ten tijde van het overlijden van erflater bewoonde het echtpaar een woning aan [adres] te [woonplaats]. Op de woning rustte een hypotheekschuld ter grootte van fl. 200.000,-. De woning was gemeenschappelijke eigendom van het echtpaar.

Op 14 oktober 1986 is bij notariskantoor [naam], een akte van beschrijving alsmede scheiding en deling van de nalatenschap van erflater door notaris [A] gepasseerd. Bij deze akte is de onverdeelde helft van de woning te [woonplaats] aan moeder toebedeeld, onder de verplichting de bijbehorende hypotheekschuld voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen.

De klacht en het verweer van de notarissen

Klaagster heeft het volgende gesteld. Toen moeder in 2006 haar testament wilde opstellen, was zij voornemens haar woning in [woonplaats] over te dragen aan haar dochter (mevrouw [klaagster 1]). Omdat toen bleek uit het Kadaster dat moeder slechts voor de helft eigenaar was, is dit niet gebeurd. Moeder en dochter hebben toen bij notaris mr. [L] verzocht om te achterhalen of er een verdeling van de nalatenschap van erflater had plaatsgevonden. Het advies van zowel notaris [L] als andere notarissen was dat er alsnog verdeeld moest gaan worden. In 2014 ging de geestelijke gezondheid van moeder hard achteruit. Verkoop van de woning was onafwendbaar. In 2015 is contact gezocht met één van de dochters van erflater. Zij vertelde dat na het overlijden van haar grootvader rond 1986 een verdeling had plaatsgevonden en dat daarbij mogelijk ook de nalatenschap van haar vader was verdeeld, en dat daarvan een akte was opgesteld.

Klaagster heeft vervolgens contact gezocht met notariskantoor [naam] en toen bleek dat de akte van verdeling niet was ingeschreven in het Kadaster.

Moeder heeft nooit een afschrift van de akte van 14 oktober 1986 ontvangen.

Notaris [A] heeft onzorgvuldig gehandeld door te verzuimen de akte van scheiding en deling in te schrijven in het Kadaster. Klaagster acht het onbegrijpelijk waarom het afschrift niet direct is ingeschreven in het Kadaster. Klaagster heeft uiteindelijk drie maanden moeten wachten voordat zij een uittreksel "Inventarisatie, scheiding en deling" ontvangen had.

Moeder en (indirect) mevrouw [klaagster 1] hebben enorme schade geleden door nalatigheid van notaris [A]. Het niet inschrijven in het Kadaster heeft grote materiële en immateriële schade tot gevolg gehad. Zij hebben verder behoorlijk wat advocaat- en notariskosten gemaakt.

De klacht is mede tegen notaris [B] gericht, omdat hij het protocol van notaris [A] heeft overgenomen.

Notaris [A] heeft het volgende aangevoerd. Notaris mr. [G] was de notaris die het testament van erflater heeft opgesteld en boedelnotaris was. Dat notaris [G] het testament heeft gepasseerd en notaris [A] de akte van scheiding in deling, is omdat een notaris geen akten mag passeren waarin hij zelf een functie krijgt of waarin hij zelf compareert. De taak van notaris [A] bestond uit het opstellen en passeren van een geldige akte van scheiding en deling. Hij moest zich ervan vergewissen dat de overeenkomst de wil van partijen bevatte. Een notaris die wordt ingeschakeld door een collega notaris die de

boedel in behandeling heeft, mag het aan de collega overlaten om alle handelingen te verrichten zoals het inschrijven van een uittreksel in het Kadaster en het versturen van afschriften.

Gesteld is dat moeder nimmer een afschrift heeft ontvangen van de akte van scheiding en deling, omdat er bij de administratie door mevrouw [klaagster 1] niets was aangetroffen. Dat het afschrift niet is aangetroffen wil niet zeggen dat het niet is verzonden. De dossiers van notaris [G] zijn niet meer beschikbaar. Na 20 jaar zijn die vernietigd. Een kopie van de brief waarbij het afschrift werd verzonden is niet meer voor handen. Voor het overgaan van de eigendom van een onverdeelde helft van een woning is de scheiding en deling voldoende. Inschrijving in het Kadaster is geen constitutief vereiste. Bij het passeren van de akte waren zowel moeder als de eerste echtgenote van erflater aanwezig. Gezien de slechte verhoudingen lijkt het de notaris sterk dat moeder niet meer weet dat haar de woning was toebedeeld.

In 2006 heeft moeder een testament opgemaakt en kwam aan de orde of er ooit een scheiding en deling had plaatsgevonden. Notaris [L] was daarbij betrokken. Het is onbegrijpelijk dat notaris [L] toen niet de akte van scheiding en deling heeft kunnen bemachtigen. Notaris [L] moest begrijpen dat er een dergelijke akte zou zijn, want in het testament stond een vruchtgebruik. Wat was er anders gebeurd met dat vruchtgebruik en wie had sinds 1986 de zakelijke lasten voldaan?

Notaris [B] heeft aangevoerd dat hij op 21 december 2015 een e-mailbericht ontving van zijn secretaresse met het verzoek om een kopie van de akte van scheiding en deling en de mededeling dat de akte nimmer was ingeschreven in het Kadaster. Vervolgens is aan mevrouw [klaagster 1] bericht dat de akte niet was ingeschreven en dat het notariskantoor alsnog voor inschrijving zou zorgen. Een afschrift van de akte is op 3 februari 2016 ter inschrijving aangeboden. Daarop bleek dat volgens het Kadaster een aanvulling of rectificatie nodig was (betreffende de burgerlijke staat van een partij). Daarop is op 18 februari 2016 een aanvulling ter inschrijving ingediend. Er zijn verder geen kosten in rekening gebracht voor deze werkzaamheden.

### **De beoordeling van de ontvankelijkheid**

De Kamer gaat in de eerste plaats in op de ontvankelijkheid van klagster 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.

Dat moeder in 1986 is verschenen bij het passeren, maar zich in de twintig jaren daarna niet bekreund heeft om het uitblijven van een afschrift, kan worden verklaard door het vertrouwen dat men in een notaris moet kunnen hebben. Tijdens de mondelinge behandeling heeft mevrouw [klaagster 1] bevestigd dat moeder er altijd van uit is gegaan dat zij eigenaar was van de woning. Zo heeft zij zich ook gedragen. In 2006 wilde moeder haar testament wijzigen en haar woonhuis aan mevrouw [klaagster 1] verkopen. Toen bleek uit het Kadaster dat moeder voor de onverdeelde helft eigenaar was van de woning. Daarna heeft klaagster begin 2009 notaris [L] om advies gevraagd. De Kamer is van oordeel dat in het onderhavige geval de vervaltermijn is gaan lopen vanaf 2006 – toen bemerkte werd dat de akte van 1986 nog niet het gewenste effect op de inschrijving in het Kadaster had gehad – en in ieder geval vanaf 2009, toen vast is komen te staan dat zij op de hoogte was van de nagelaten gedraging waarover wordt geklaagd, althans werd zij geacht dat te zijn.

De klacht is ingediend op 23 mei 2016, 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 Kamer merkt op dat de klacht tegen [B] het lot van de klacht tegen [A] deelt, te meer nu [B] geen enkel handelen of nalaten wordt verweten. De enkele vermelding (in de e-mail van de advocaat van klaagster van 16 juni 2016) “als bewaarder van de minuten van mr. A)” kan moeilijk als (nagelaten) handeling worden aangemerkt.

Aan een verdere inhoudelijke behandeling van de klacht komt de Kamer derhalve niet toe.

### **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart klaagster niet ontvankelijk in haar klacht tegen de notarissen.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, G.H.M. Smelt, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en R.B. van der Horst.

Deze beslissing is in het openbaar uitgesproken op 12 oktober 2016 door mr. R.J. Paris in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

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.