

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2015/99

Klachtnummer : SHE/2015/99, SHE/2015/100, SHE/2015/101
Datum uitspraak : 15 augustus 2016

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van

de heer [naam] (hierna: klager),
wonende in [naam woonplaats],

tegen

de heer mr. [naam notaris] (hierna ook: mr. X),
notaris in [naam vestigingsplaats], en
de heer mr. [naam kandidaat-notaris] (hierna ook: mr. Y),
als kandidaat-notaris werkzaam in [naam woonplaats], en
mevrouw mr. [naam kandidaat-notaris] (hierna ook: mr. Z),
als kandidaat-notaris werkzaam in [naam woonplaats],
gemachtigde: de heer mr. G.L. Maaldrink, advocaat in Den Haag.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 21 november 2015 heeft klager een klacht geformuleerd. Dit klaagschrift is op 27 november 2015 ontvangen door de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer). De kamer heeft klager gevraagd zijn klacht nader te specificeren. Klager heeft dit gedaan bij e-mail van 29 november 2015. Vervolgens heeft de kamer klager bericht dat zijn klachten tegen mr. X (SHE/2015/99), mr. Y (SHE/2015/100) en mr. Z (SHE/2015/101) in behandeling zullen worden genomen.

1.2. De notaris en de kandidaat-notarissen hebben gezamenlijk een verweerschrift (met bijlagen) ingediend. Vervolgens heeft de plaatsvervangend voorzitter van de kamer klager in de gelegenheid gesteld een repliek in te dienen. Na indiening van zijn repliek (met bijlagen) hebben de notaris en de kandidaat-notarissen gezamenlijk een dupliek (met bijlagen) ingediend.

1.3. Vervolgens heeft de plaatsvervangend voorzitter van de kamer de behandeling van de klachten verwezen naar de volle kamer.

1.4. De klachten zijn gezamenlijk behandeld ter zitting van de kamer van 20 juni 2016. Klager is ter zitting verschenen en heeft zijn standpunt toegelicht. De notaris en de beide kandidaat-notarissen zijn eveneens ter zitting verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde. Ook zij hebben hun standpunt nader toegelicht, mede aan de hand van een pleitnota.

2. De feiten

2.1. De vader van klager is overleden op 21 december 2005 na bij testament over zijn nalatenschap te hebben beschikt, houdende een ouderlijke boedelverdeling. Daarbij heeft hij zijn echtgenote voor 1/1000 deel van zijn nalatenschap tot erfgename benoemd en klager en zijn (jongere) zuster (hierna: de dochter) ieder voor 999/2000 deel. Verder heeft hij aan zijn echtgenote (hierna: moeder) gelegateerd het levenslange recht van vruchtgebruik van zijn gehele nalatenschap en heeft hij aan haar toebedeeld alle tot zijn nalatenschap behorende onroerende zaken. Daartoe behoorde (onder meer) een perceel (thans kadastraal bekend gemeente [kadastrale aanduiding]) ter grootte van 3 ha 89 a 80 ca. Op dit perceel bevinden zich twee vrijstaande agrarische bedrijfs-woningen (adres [A] en [B] in [naam woonplaats]) met garage, loods, stal, schuur, ondergrond en verdere aanhorigheden. De dochter bewoonde de woning aan B uit hoofde van een huurovereenkomst. De onderlinge verstandhouding tussen klager en de dochter is verstoord.

2.2. Als gevolg van de verslechterende gezondheidssituatie van moeder, die inmiddels in een zorginstelling verbleef, heeft de dochter in december 2013 een verzoekschrift ingediend bij de kantonrechter bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie Eindhoven (hierna: de kantonrechter), strekkende tot instelling van een bewind over de goederen van moeder en tot benoeming van de dochter tot bewindvoerder. Bij beschikking van 17 januari 2014 heeft de kantonrechter het verzoek toegewezen en een bewind ingesteld over alle goederen die (zullen) toebehoren aan moeder, met benoeming van de dochter tot bewindvoerder. Tegen deze beschikking is geen hoger beroep ingesteld.

2.3. De dochter heeft in maart 2014 bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waardebe-schikking voor het jaar 2014 met betrekking tot A en B, aan welke woningen een totale waarde was toegekend van
€ 756.000,00.

2.4. In opdracht van de dochter heeft de heer ing. P.H.R.J. Roijmans RMT RT (hierna: Roijmans), verbonden aan Roijmans Makelaardij in Bladel, op 25 april 2014 een taxatie uitgevoerd van A en B, gelegen op een deel van circa 3.000 m² van genoemd perceel. Roijmans heeft de marktwaarde van deze onroerende zaken per die datum getaxeerd op € 318.000,00. Volgens het rapport is A gebouwd omstreeks 1967 en B omstreeks 1956. Ten aanzien van de onderhouds- en bouwkundige staat van de objecten wordt in het rapport vermeld:

- “- binnenonderhoud : A: Matig tot slecht, gehele woning dient aan de binnenzijde gemoderniseerd te worden.
B: Slecht, woning is te slecht om te moderniseren, betreft een vochtig huis met een vochtige kelder
- buitenonderhoud : A: Matig tot slecht, kozijnen zijn aan vervanging toe
B: Slecht, woning is te slecht om op te knappen
- bouwkundige constructie : A: Matig tot voldoende
B: Slecht”

Verder wordt in het rapport aangetekend dat er aanleiding is om verontreiniging aanwezig te achten in verband met sintelverharding, dat de schuur en het dak van A asbesthoudend eternietboard bevatten, dat er geen vloer-, spouwmuur- en dakisolatie is toegepast en dat de woningen enkele beglazing hebben. Ten aanzien van de te verwachten kosten voor direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud ten behoeve van de instandhouding van het object vermeldt het rapport: “gezien de woningen gedateerd zijn dienen deze gemoderniseerd te worden waarvan de kosten, afhankelijk van het renovatieniveau, zeker de 10% van de getaxeerde marktwaarde overstijgt.”

2.5. Vervolgens heeft de dochter in haar hoedanigheid van bewindvoerder een verzoekschrift ingediend bij de kantonrechter, waarbij zij heeft meegedeeld dat zij de getaxeerde onroerende zaken van moeder wilde kopen en heeft zij de kantonrechter gevraagd aan haar machtiging te verlenen om over te gaan tot de gewenste verkoop en levering. Ter onderbouwing van haar verzoek heeft zij een kopie van het taxatierapport van Roijmans bijgevoegd.

2.6. Bij beschikking van 21 mei 2014 heeft de kantonrechter machtiging verleend tot:

“**gedeeltelijke** verkoop en levering van het aan de rechthebbende toebehorend registergoed, staande en gelegen te [naam woonplaats] aan de A en B (kad. bekend gemeente [kadastrale aanduiding], groot 3 ha 89 a 80 ca), te weten: twee vrijstaande agrarische bedrijfswoningen met garage, loods, stal, schuur, ondergrond en verdere aanhorigheden (groot ca. 3.000 m²) voor een minimale koopsom van € 318.500,00 k.k.”

2.7. In opdracht van de dochter heeft de heer C.G.A.M. Boerboom, verbonden aan Boerboom Taxaties o.z. in Bergeijk, op 4 juni 2014 eveneens een taxatie verricht van de door de kantonrechter omschreven onroerende zaken. In het taxatierapport wordt A aangeduid als hoofdwoning en B als guesthouse. Boerboom heeft de marktwaarde van het object getaxeerd op € 319.000,00.

2.8. Bij koopovereenkomst van 13 juni 2014 heeft de dochter, in haar hoedanigheid van bewindvoerder, als verkoper een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de door de kantonrechter omschreven onroerende zaken. Samen met haar echtgenoot, ieder voor gelijke delen, heeft de dochter de onroerende zaken voor zich in privé gekocht. Deze koopovereenkomst is via [naam] B.V. toegezonden aan mr. X (hierna: de notaris).

2.9. Vervolgens heeft mr. Y, die destijds als kandidaat-notaris aan het kantoor [kantoor naam] in [naam vestigingsplaats] was verbonden (hierna: de kandidaat-notaris), de voorbereidende werkzaamheden voor de beoogde levering verricht. Op 19 juni 2014 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd, waarbij de eigendom van de onro-

rende zaken, zoals omschreven door de kantonrechter, is overgedragen aan de dochter en haar echtgenoot. Ten aanzien van de voorafgaande verkrijging staat in de akte vermeld dat vader bij uiterste wil onder meer aan moeder had toegedeeld alle tot zijn nalatenschap behorende onroerende zaken, waaronder het betreffende registergoed. Blijkens de akte is de koopprijs van € 318.500,00 door kopers voldaan door storting op de derdengeldenrekening van de notaris. De aan moeder toekomende netto verkoopopbrengst van € 318.176,80 is op 20 juni 2014 door de notaris overgeschreven naar een (destijds) ten name van moeder staande rekening bij de Rabobank.

2.10. Moeder is overleden op [datum] december 2014. Klager en de dochter zijn haar enige erfgenamen.

2.11. Op 5 januari 2015 heeft de dochter contact opgenomen met [naam notariskantoor] in verband met de afgifte van een verklaring van erfrecht. In dat verband heeft de kandidaat-notaris aan klager en de dochter gevraagd of zij de nalatenschap wensten te aanvaarden dan wel te verwerpen en is aan hen informatie verstrekt over de wijzen van aanvaarding.

2.12. Omdat het niet duidelijk was of, en zo ja op welke wijze, klager de nalatenschap wilde aanvaarden en omdat klager vele vragen had over onder meer de handelwijze van de dochter in haar hoedanigheid van bewindvoerder over het vermogen van moeder, heeft hij vanaf 22 februari 2015 veelvuldig contact gehad met de kandidaat-notaris, zowel telefonisch als schriftelijk.

2.13. De dochter heeft op 10 maart 2015 een verklaring van zuivere aanvaarding ondertekend. Bij e-mail van 11 maart 2015 heeft de kandidaat-notaris klager daarover geïnformeerd. Bij die e-mail heeft hij verder bericht:

“U kunt uw handtekening wel enige tijd niet zetten maar op een gegeven moment moeten er toch nota's en dergelijke betaald gaan worden en de bankrekeningen zijn geblokkeerd zolang er geen Verklaring van Erfrecht is afgegeven. Als doordat u niet tekent de nota's niet kunnen worden betaald dan kan het zo zijn dat er rente en incassokosten in rekening worden gebracht. Als dit het gevolg is van het feit dat u niet tekent dan heeft uw zus een argument tegen u. Mijn idee is dan ook dat u zo snel mogelijk tekent dan kan in ieder geval begonnen worden met de afwikkeling en kunnen eventuele nota's etc. worden voldaan. Voorts kan er een begin worden gemaakt met de verdeling van gelden en dergelijke. U kunt door niet te tekenen wel vertragen maar wellicht bent u er veel meer mee geholpen om de verdeling zo spoedig mogelijk te realiseren hoe eerder u van alle sores en spanningen die de onverdeeldheid meebrengt af bent en hoe eerder u uw geld hebt.

Uw zus en u zitten in een zogenaamde onverdeeldheid en in het Burgerlijk Wetboek is neergelegd dat niemand gedwongen in een onverdeeldheid moet blijven zitten. De rechter moet dan de onverdeeldheid opheffen of aangeven hoe de onverdeeldheid moet worden opgelost. Als de rechter eraan te pas moet komen moet u wel rekening houden met het feit dat dit kosten met zich brengt want u heeft een advocaat nodig en dan kost het geld (maar dat wist u al).”

2.14. De kandidaat-notaris heeft bij herhaling geprobeerd klager ertoe te bewegen een keuze uit te brengen, opdat een verklaring van erfrecht zou kunnen worden afgegeven. Zo heeft hij onder meer bij e-mail van 7 april 2015 aan klager gevraagd of hij al besloten had om de door hem toegezonden verklaring inzake de aanvaarding van de

nalatenschap te ondertekenen, waarna klager de kandidaat-notaris per e-mail heeft gevraagd om documenten waaruit de overdracht van de woningen blijkt. Op 8 april 2015 hebben zij daarover telefonisch contact gehad. Bij e-mail van 8 april 2015 heeft de kandidaat-notaris dit telefoongesprek als volgt bevestigd:

“Inzake uw vraag om stukken betreffende de overdracht van 2 woningen, diverse stallen en een stuk grond door uw moeder aan uw zuster kan ik u, zolang u nog geen verklaring van zuivere of beneficiaire aanvaarding heeft getekend, geen stukken ter beschikking stellen. U gaf aan nog meer tijd nodig te hebben om gegevens bij elkaar te krijgen. Over ongeveer 6 weken (week 21, 18-22 mei) bel ik u weer.”

2.15. In reactie daarop heeft klager de kandidaat-notaris bij e-mail van 8 april 2015 laten weten:

“U zei dat het er om gaat of ik de nalatenschap van mijn moeder wel of niet ga accepteren.

Ik heb u duidelijk aangegeven dat ik deze **wel** ga accepteren, alleen de manier waarop weet ik nog niet.

De bewindvoerder heeft namelijk gedurende haar 11 maanden durende bewindvoerschap 700.000 Euro aan bezittingen laten verdwijnen. Hoe sneller ik medewerking krijg om alle documenten boven water te krijgen, hoe sneller ik een gefundeerde beslissing kan nemen.”

2.16. Bij e-mail van 11 april 2015 heeft klager de kandidaat-notaris bericht:

“Om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen, heb ik de volgende documenten nodig;

(bij voorkeur digitaal):

- beschikking bewindvoering kantonrechter
- rekening en verantwoording bewindvoerder
- notariële akten verkoop/levering, stallen en grond
- taxatierapporten
- OZB beschikkingen vanaf 2007
- belastingaangiften/-aanslagen van mijn moeder vanaf 2007
- de huidige saldi van de bankrekeningen, **dus na de blokkering**
- Een gedetailleerde boedelbeschrijving van de roerende goederen in A en B en de kasgelden bij aanvang bewindvoering.”

2.17. In verband met de door de notaris en de kandidaat-notaris verrichte werkzaamheden tot en met 5 mei 2015 in verband met de verklaring van erfrecht is aan de erven van moeder een honorarium van € 786,50 (inclusief BTW) in rekening gebracht bij factuur van 3 juni 2015. De factuur is toegezonden aan het adres B en door de dochter betaald van de ervenrekening.

2.18. Per 1 juli 2015 heeft de kandidaat-notaris zijn werkzaamheden bij [naam notariskantoor] beëindigd. Vervolgens heeft mr. Z de behandeling van het dossier overgenomen.

2.19. Bij e-mail van 18 augustus 2015 heeft klager bericht dat hij de verklaring van erfrecht, daarmee kennelijk doelende op de verklaring van zuivere aanvaarding, had getekend. Vervolgens heeft de notaris op 27 augustus 2015 een verklaring van erfrecht afgegeven, waarin staat vermeld dat klager en de dochter de nalatenschap zuiver hebben aanvaard.

2.20. In verband met de afrondende werkzaamheden ten behoeve van de verklaring van erfrecht en het passeren van de akte is op 27 augustus 2015 aan de erven nog een bedrag van € 462,80 (inclusief BTW) in rekening gebracht. De betreffende factuur is zowel aan klager als aan de dochter toegezonden met het verzoek ieder de helft van het bedrag te voldoen. De dochter heeft haar deel van de nota voldaan. Klager heeft deze onbetaald gelaten.

2.21. Naar aanleiding van het bezwaar tegen de WOZ-waardebeschikking is de WOZ-waarde van A en B (met 3.000 m² grond) per waardepeildatum 1 januari 2014 verlaagd tot respectievelijk € 346.000,00 en € 196.000,00, zijnde in totaal € 542.000,00. In reactie op vragen van klager over deze verlaging heeft de coördinator WOZ-belastingen bij de gemeente [naam gemeente] bij e-mail van 23 september 2015 aan klager meegedeeld dat “mede aan de hand van de daarop rustende agrarische bestemming en de staat van onderhoud van de objecten” is besloten de WOZ-waarde van A en B te verlagen.

3. De klacht

3.1. Ter zitting heeft klager zijn klacht tegen mr. [Z] ingetrokken, zodat deze niet verder hoeft te worden besproken. Klager verwijt de notaris en de kandidaat-notaris dat zij zich geheel hebben onttrokken aan hun zorgplicht en dat zij zijn belangen niet in de gaten hebben gehouden, als gevolg waarvan hij in ernstige mate financieel is benadeeld. Samengevat stelt hij met name dat:

1. de notaris en/of de kandidaat-notaris geen (voldoende) onderzoek hebben ingesteld naar het verschil tussen de koopprijs van de onroerende zaken en de daaraan toegekende waarde in het kader van de WOZ en dat zij hem hadden moeten informeren over de voorgenomen verkoop;

2. de notaris en de kandidaat-notaris een te hoog bedrag in rekening hebben gebracht voor de door hen verrichte werkzaamheden in verband met de afgifte van de verklaring van erfrecht;

3. de kandidaat-notaris er van op de hoogte was dat klager aan hem geen opdracht had gegeven om een verklaring van erfrecht af te geven, maar dat hij hem desondanks telkens heeft gebeld om hem over te halen de verklaring van erfrecht te ondertekenen zonder daarbij aan te geven dat uitstel van ondertekening de dochter een vrijbrief zou geven om alle rekeningen ten koste van de erven te declareren;

4. door de notaris en/of de kandidaat-notaris is verzuimd melding te maken dat hun nota is betaald door overboeking van een rekening die geblokkeerd behoorde te zijn, in welk verband klager hen eveneens verwijt dat ten onrechte niet is geverifieerd of er twee handtekeningen stonden onder de overboeking van het in rekening gebrachte bedrag, nu er twee erfgenamen waren.

3.2. Door de notaris en de kandidaat-notaris (hierna ook gezamenlijk, in mannelijk enkelvoud, aangeduid als: “de (kandidaat-) notaris”) is gemotiveerd verweer gevoerd. Op de inhoud van dit verweer zal, voor zover relevant, bij de beoordeling nader worden ingegaan.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93, lid 1, Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De kamer dient hun handelwijze te toetsen aan de in dat artikel omschreven tuchtnorm. De diverse onderdelen van de klacht zullen hierna afzonderlijk worden besproken.

Klachtonderdeel 1: onderzoek koopprijs onroerende zaken

4.2. Als meest verstrekkende verweer is door de (kandidaat-) notaris naar voren gebracht dat klager bij gebrek aan belang niet in dit klachtonderdeel kan worden ontvangen omdat de levering van de onroerende zaken zich heeft afgespeeld tijdens het leven van moeder en klager geen partij was bij deze rechtshandeling.

4.3. Ten aanzien van dit verweer overweegt de kamer als volgt. Artikel 99, lid 1, Wna bepaalt, voor zover hier van belang, dat klachten kunnen worden ingediend door “een ieder met enig redelijk belang”. De tot 1 januari 2013 geldende Wna kende een dergelijke bepaling niet. Blijkens de Memorie van Toelichting bij het huidige artikel 99, lid 1, Wna kan dit belang 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 Financieel Toezicht kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met 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. Naar het oordeel van de kamer heeft klager er, als zoon en versterferfgenaam van zijn moeder, belang bij dat ervoor wordt gewaakt dat de eigendommen van moeder, die ten tijde van de overdracht van de onroerende zaken onder bewind waren gesteld, door de bewindvoerder niet onder de marktwaarde kunnen worden verkocht. Nu de (kandidaat-) notaris betrokken is geweest bij de levering van deze onroerende zaken en hij zich uit hoofde van zijn ambt een oordeel moet vormen over de vraag of een overeengekomen koopprijs als reëel kan worden beschouwd, is de kamer van oordeel dat klager als belanghebbende kan worden aangemerkt bij dit onderdeel van de klacht. Het verweer wordt dan ook verworpen.

4.4. Vervolgens is de vraag aan de orde of de (kandidaat-) notaris in het kader van de door de dochter aan hem verleende opdracht voldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de beoordeling van de koopprijs van de onroerende zaken. In dat verband heeft klager gesteld dat de WOZ-waarde (per 1 januari 2012) van A en B met 3.000 m² grond en 4.690 m² weiland € 801.000,00 bedroeg. Hij heeft de betreffende WOZ-waardebeschikking niet overgelegd, maar volgens klager vertegenwoordigden de onroerende zaken medio 2014, ten tijde van de levering aan de dochter, nog steeds een dergelijke waarde. Gezien het grote verschil tussen deze WOZ-waarde en de koopprijs stelt klager dat de (kandidaat-) notaris nader onderzoek had moeten verrichten naar de waarde van de onroerende zaken. Hij is van mening dat de (kandidaat-) notaris niet, althans niet voldoende, aan deze onderzoekplicht heeft voldaan, als gevolg waarvan de onro-

rende zaken voor een veel te lage prijs aan de dochter zijn overgedragen en klager financieel is benadeeld.

4.5. De notaris heeft ter zitting verklaard dat hij voorafgaand aan de levering op de hoogte was van de (oorspronkelijke) WOZ-waardebeschikking per 1 januari 2014, waarbij aan de onroerende zaken (met 3.000 m² grond) een waarde was toegekend van € 756.000,00. Ook was hij ermee bekend dat bezwaar was aangetekend tegen de volgens de dochter te hoge WOZ-waarde. Verder was de notaris bekend met de inhoud van het taxatierapport van Roijmans en met de inhoud van de beslissing van de kantonrechter, waarin wordt verwezen naar datzelfde taxatierapport. In verband met het verschil tussen de WOZ-waarde en de getaxeerde waarde heeft de notaris, zoals hij ter zitting heeft verklaard, telefonisch contact opgenomen met Roijmans. Volgens de notaris staat Roijmans bekend als specialist op het gebied van WOZ-taxaties en wordt hij in verband met zijn deskundigheid zelf regelmatig door gemeenten ingeschakeld als WOZ-taxateur. Dat hij de marktwaarde lager had bepaald dan de WOZ-waarde hing volgens Roijmans (met name) samen met de staat waarin de onroerende zaken zich bevonden, aldus de notaris.

4.6. Gelet op het verhandelde ter zitting gaat de kamer ervan uit dat de notaris zich door Roijmans nader heeft laten informeren over de oorzaak van het geconstateerde waardeverschil. In het taxatierapport staat vermeld dat Roijmans door de FGH Bank N.V. is geselecteerd als extern taxateur voor commercieel vastgoed, terwijl hij eveneens is gecertificeerd als taxateur bedrijfsmatig vastgoed, wonen/MKB en WOZ. Zoals de notaris heeft gesteld, mag dan ook worden aangenomen dat Roijmans ter zake kundig is. Nu de lagere marktwaarde volgens Roijmans met name werd verklaard door de matige tot slechte bouwkundige staat waarin de oude(re) objecten verkeerden, welke bouwkundige staat in het taxatierapport eveneens duidelijk is omschreven, is de kamer van oordeel dat de notaris heeft mogen aannemen dat de door Roijmans getaxeerde waarde, al was deze aanzienlijk lager dan de WOZ-waarde, een voldoende reële basis vormde voor de koopprijs. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris daarbij mede in zijn oordeelvorming mogen betrekken dat de kantonrechter, die immers geacht wordt de belangen van de eigenaar van onder bewind gestelde goederen te beschermen, machtiging had verleend voor de verzochte verkoop van de onroerende zaken tegen de voorgestelde koopprijs. Nu de bewindvoerder deze zaken bovendien zélf wilde kopen, mocht de notaris aannemen dat de kantonrechter er extra alert op was geweest dat de onder bewind gestelde zaken van moeder niet onder de marktwaarde zouden worden verkocht. De kamer is dan ook van oordeel dat de (kandidaat-) notaris in de gegeven omstandigheden voldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de beoordeling van de waarde van de onroerende zaken. Daarvan uitgaande bestond er naar het oordeel van de kamer voor de (kandidaat-) notaris evenmin aanleiding om zijn dienst te weigeren, zoals klager heeft betoogd.

4.7. Voor zover klager de (kandidaat-) notaris verwijt dat de overdracht van de onroerende zaken ten onrechte achter zijn rug om is gebeurd, overweegt de kamer als volgt. Klager heeft weliswaar gesteld dat hij als mede-eigenaar van de onroerende zaken sowieso bij de overdracht betrokken had moeten worden, maar naar het oordeel van de kamer heeft hij zijn stelling dat hij mede-eigenaar was niet, dan wel onvoldoende, onderbouwd. Bij gebrek aan andersluidende gegevens gaat de kamer er daarom, mede op basis van de tekst van het onder 2.1. vermelde testament en hetgeen de notaris in de akte van levering omtrent de voorafgaande verkrijging van de onroerende zaken

heeft vermeld, van uit dat de eigendom daarvan met ingang van de datum van overlijden van vader aan moeder was toegedeeld uit hoofde van die uiterste wilsbeschikking van vader. Daaruit volgt dat klager door de (kandidaat-) notaris terecht niet als partij bij de overdracht is aangemerkt, zodat het hem, gelet op zijn geheimhoudingsplicht, inderdaad niet vrijstond klager te informeren over de voorgenomen transactie. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, zal het eerste onderdeel van de klacht ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2: omvang declaratie

4.8. In reactie op het verwijt dat een te hoog bedrag aan klager in rekening is gebracht, heeft de (kandidaat-) notaris allereerst naar voren gebracht dat de hoogte van een declaratie niet ter beoordeling van de kamer staat, tenzij sprake is van (kennelijk) excessief declareren. Nu daarvan naar zijn mening geen sprake is, waarbij de (kandidaat-) notaris erop heeft gewezen dat hij de declaratie bovendien zelf al heeft gematigd, stelt hij dat klager niet ontvankelijk dient te worden verklaard in dit onderdeel van de klacht dan wel dat dit onderdeel ongegrond dient te worden verklaard. Naar aanleiding van dit verweer overweegt de kamer als volgt.

4.9. Door de (kandidaat-) notaris zijn bedragen van € 786,50 en € 462,80 (zijnde een totaalbedrag van € 1.249,30, inclusief BTW) aan de erven in rekening gebracht in verband met de verrichte werkzaamheden in het kader van de afgifte van de verklaring van erfrecht. Indien er een geschil bestaat over de hoogte van een of meer door een (kandidaat-) notaris verzonden declaraties tot een bedrag van € 10.000,00 (inclusief eventueel verschuldigde BTW) is in beginsel de Geschillenregeling Notariaat van toepassing (artikel 55, lid 2, Wna in samenhang met de Verordening Klachten- en geschillenregeling en het bepaalde bij artikel 2, eerste lid onder c, van het Reglement Geschillencommissie Notariaat). Het staat klager dan ook vrij zijn bezwaren tegen de declaratie (alsnog) voor te leggen aan de Geschillencommissie Notariaat.

4.10. In het kader van deze tuchtprocedure kan de kamer een declaratiegeschil slechts toetsen in het licht van de in artikel 93, lid 1, Wna omschreven tuchtnorm. Naar het oordeel van de kamer rechtvaardigen de door klager gestelde feiten en omstandigheden echter niet de conclusie dat de wijze van declareren van de (kandidaat-) notaris onbetamelijk is. Daarom zal het tweede onderdeel van de klacht ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3: verlenen opdracht

4.11. Bij de beoordeling van dit onderdeel van de klacht wordt vooropgesteld dat de dochter de kandidaat-notaris opdracht heeft gegeven tot afgifte van een verklaring van erfrecht. Een dergelijke verklaring is noodzakelijk in verband met de afwikkeling van een nalatenschap en de daaraan verbonden kosten worden doorgaans ten laste van de nalatenschap gebracht. De kandidaat-notaris heeft klager en de dochter geïnformeerd over de mogelijkheid tot verwerping van de nalatenschap dan wel tot zuivere of beneficiëaire aanvaarding daarvan. Zoals gemeld heeft de dochter op 10 maart 2015 een verklaring van zuivere aanvaarding ondertekend. Klager heeft weliswaar in het voorjaar van 2015 aangegeven dat hij de nalatenschap wel wilde accepteren, maar dat hij op dat moment nog niet wist of hij dat zuiver of beneficiair zou doen. Niet eerder dan medio augustus 2015 heeft klager laten weten dat hij een verklaring van zuivere aanvaarding had ondertekend.

4.12. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij in de tussenliggende periode herhaaldelijk contact met hem heeft opgenomen omdat hij hem “wilde overhalen” alsnog een keuze te maken, terwijl hij klager er niet over had geïnformeerd dat de aan zijn werkzaamheden verbonden kosten ten laste van de nalatenschap zouden komen. Hij stelt dat de kandidaat-notaris hem ook verder niet volledig heeft geïnformeerd. Ter zitting heeft klager verklaard dat hij met de aanvaarding heeft gewacht omdat hij het idee had dat het niet ondertekenen van een verklaring van aanvaarding voor hem de enige manier was om de dochter onder druk te zetten om alsnog informatie aan hem te verstrekken over de wijze waarop zij de financiën van moeder had behartigd. “Ik heb nooit begrepen dat men niet verder kon als ik niet tekende”, aldus klager.

4.13. Uit de overgelegde e-mailcorrespondentie, die hiervoor gedeeltelijk is weergegeven onder rechtsoverweging 2.13. tot en met 2.16., blijkt echter dat de kandidaat-notaris klager in elk geval daags nadat de dochter de verklaring van zuivere aanvaarding had ondertekend, duidelijk heeft gewezen op de gevolgen van het niet uitbrengen van een keuze. Uit deze correspondentie blijkt verder dat klager de kandidaat-notaris bij herhaling heeft benaderd met vragen over de wijze waarop de dochter de financiële zaken van moeder had behartigd, ook nadat de kandidaat-notaris bij e-mail van 8 april 2015 nadrukkelijk aan klager duidelijk had gemaakt dat aan hem geen stukken ter beschikking konden worden gesteld zo lang hij geen verklaring van zuivere of beneficiaire aanvaarding had getekend. Dat de kandidaat-notaris ter uitvoering van zijn opdracht om een verklaring van erfrecht op te stellen bij herhaling contact heeft gehad met klager, veelal naar aanleiding van vragen van klager zélf, kan hem bezwaarlijk worden verweten. Dat hij zijn werkzaamheden, die waren gericht op de afgifte van een verklaring van erfrecht, zoals te doen gebruikelijk in rekening heeft gebracht aan de erven, acht de kamer evenmin klachtwaardig. Overigens heeft de kandidaat-notaris slechts een gedeelte van de werkelijk bestede tijd aan de erven in rekening gebracht, omdat de dochter er op enig moment bezwaar tegen heeft gemaakt dat de werkzaamheden die de kandidaat-notaris moest verrichten als gevolg van de weigerachtige houding van klager mede ten laste van haar zouden komen. Het derde onderdeel van de klacht zal eveneens ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4: controle op wijze van betaling nota

4.14. Naar aanleiding van dit klachtonderdeel heeft de (kandidaat-) notaris naar voren gebracht dat hij niet de mogelijkheid heeft om na te gaan in wiens opdracht een bank een betaling heeft uitgevoerd. Verder heeft hij gesteld dat het niet aan hem, maar aan de erfgenamen is, om rekeningen van de erflater te laten blokkeren.

4.15. Behoudens bijzondere omstandigheden, die niet zijn gesteld of gebleken, is het inderdaad niet aan de (kandidaat-) notaris maar aan de erfgenamen om zorg te dragen voor / toe te zien op het blokkeren van bankrekeningen van een erflater. Voor zover een bankrekening van moeder na haar overlijden ten onrechte niet zou zijn geblokkeerd, kan de notaris daar dan ook geen verwijt van worden gemaakt.

4.16. Verder ziet een (kandidaat-) notaris bij ontvangst van een betaling enkel van welke rekening het betreffende bedrag afkomstig is. Of deze betaling al dan niet met instemming van alle gerechtigden tot de betreffende rekening tot stand is gekomen,

onttrekt zich aan zijn waarneming. Ook het vierde onderdeel van de klacht zal dan ook ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. H.A.W. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. L.J.M. Teunissen, notarislid, mr. J.A.P. Dings, plaatsvervangend notarislid en mr. G.A.M. van Lith, plaatsvervangend belastinglid.

Uitgesproken in het openbaar op 15 augustus 2016 door mr. C.M. Wiertz-Wezenbeek, voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.