

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/308601 KL RK 16/104

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

Kenmerk: C/05/308601 / KL RK 16/104

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

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

tegen

[...],  
notaris te [...],  
gemachtigde: mr. M.E.M. Sanders, advocaat te Almelo.

Partijen worden hierna klager en notaris genoemd.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen van 16 september 2016
- het verweer van de notaris van 13 oktober 2016
- een gespreksverslag van de plaatsvervangend voorzitter van de kamer van 14 december 2016
- een brief van de gemachtigde van klager van 19 december 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 27 januari 2017 behandeld. Klager is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen tezamen met zijn gemachtigde.

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

2.1 Bij notariële akte van 11 maart 1987 heeft B.V. [ A ] de economische eigendom van de onroerende zaak aan het adres [...] (hierna: het registergoed) geleverd aan zeven kopers, zijnde de erven van [ B ]. B.V. [ A ] behield de juridische eigendom.

2.2 In de akte van 11 maart 1987 wordt de eigendomsverhouding tussen de verkrijgers van de economische eigendom niet weergegeven in breukdelen.

2.3 Klager is een nakomeling van voornoemde [ B ].

2.4 Bij akte van levering, verleden voor de notaris op 20 augustus 2015, is (de juridische eigendom van) het registergoed geleverd aan (nakomelingen van) de erven [ B ], ten tijde van de levering bestaande uit veertien personen, onder wie klager. In de akte zijn geen eigendomsverhoudingen/breukdelen opgenomen.

2.5 Bij de inschrijving van de akte in de Basisregistratie Kadaster hebben klager en de overige verkrijgers elk een/veertiende aandeel in het registergoed op naam gekregen.

2.6 Bij akte van rectificatie, verleden voor de notaris op 10 november 2015, zijn de juiste op basis van vererving in eigendom verkregen aandelen vastgelegd. Voor klager is dat een/vijfde aandeel.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld ten aanzien van de juridische eigendomsoverdracht van het registergoed.

3.2 Klager wijst op de verdeling zoals die blijkt uit de akte van 11 maart 1987. Ook noemt klager de door de notaris opgevraagde verklaring van erfrecht waaruit blijkt dat klager de enige erfgenaam is van [ C ]. Klager verwijt de notaris dat aan hem op basis van de akte een/veertiende aandeel in plaats van een/vijfde aandeel in eigendom is toebedeeld. Naar de mening van klager is dat te wijten aan onvoldoende onderzoek door de notaris.

Verder wijst klager er op dat hij de notaris bij e-mail van 21 september 2015 heeft gewezen op de juiste eigendomsverhoudingen. Klager heeft de notaris gevraagd de akte kosteloos te herstellen. Dat heeft geleid tot de akte van rectificatie van 10 november 2015. De notaris heeft in dat traject nooit uit eigener beweging met klager contact opgenomen.

Voor het overige vermeldt klager dat laatstgenoemde akte in eerste instantie niet goed is ingeschreven door het Kadaster en dat hij de afgelopen jaren te maken heeft gehad met meerdere omissies van de zijde van het notariaat.

3.3 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover dat van belang is voor de beoordeling van de zaak, nader 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 Voor zover klager er op wijst dat de akte van 10 november 2015 in eerste instantie niet goed is ingeschreven door het Kadaster en klager ook gewag maakt van andere fouten van de zijde van het notariaat, zal de kamer dit buiten beschouwing laten. Het gaat hier immers niet om door de notaris gemaakte keuzes of door hem verrichte werkzaamheden.

4.3 De kern van de klacht ziet op het feit dat in de akte van 20 augustus 2015 geen breukdelen zijn vermeld die de juiste eigendomsverhouding weergeven. Klager heeft dat geconstateerd naar aanleiding van de registratie bij het Kadaster. In zijn verweer is door de notaris toegelicht dat als basis de akte van 11 maart 1987 diende en dat hij in verband met het overlijden van een aantal in die akte genoemde economische eigenaren eerst door middel van het opvragen van verklaringen van erfrecht de vererving heeft moeten achterhalen. De notaris wijst er op dat in de akte van 11 maart 1987 geen breukdelen werden genoemd. Ook in het concept van de akte van 20 augustus 2015 zijn geen breukdelen genoemd. Dat concept is alle deelgenoten toegezonden, die daarover geen opmerkingen hebben gemaakt. De notaris geeft verder aan dat hij achteraf moet constateren dat het beter was geweest om in de akte van levering meteen de breukdelen op te nemen.

4.4 De kamer volgt genoemde constatering in zoverre dat het niet alleen beter was geweest om de breukdelen direct te berekenen en te vermelden, maar dat de notaris daartoe ook gehouden was. Daar waar de eigendomsverhouding in de akte van 11 maart 1987 nog min of meer vanzelf volgt uit de wijze van opsomming van de verkrijgers was het aan de notaris geweest om in deze latere akte de breukdelen per persoon te vermelden. Immers, het gaat om een akte van levering aan meerdere personen die geen gelijke rechten hebben. Het behoort tot de essentiële kernelementen van een notariële akte dat de omvang van de rechten exact wordt beschreven. Alleen al vanwege het door de notaris genoemde overlijden van een aantal van de oorspronkelijke economische eigenaren moet dit ook voor de notaris duidelijk zijn geweest. Dat wordt niet anders door het door de notaris genoemde feit dat de deelgerechtigden geen opmerkingen over het concept hebben gemaakt. Aldus heeft de notaris naar het oordeel van de kamer klachtwaardig gehandeld door de omvang van de eigendomsrechten niet in breukdelen in de akte van 20 augustus 2015 te vermelden.

4.5 Voor zover klager heeft gewezen op zijn e-mail van 21 september 2015 en in dat verband heeft opgemerkt dat de notaris zich op geen enkel moment uit zichzelf heeft verstaan met klager, is de kamer met klager van oordeel dat dit wel voor de hand had gelegen. Het signaal van klager was terecht en ook al heeft de notaris, zoals hij in zijn verweer aangeeft, overleg gepleegd met [ D ], zijnde de spreekbuis van de familie, was hier contact met klager op initiatief van de notaris op zijn plaats geweest.

4.6 Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht gegrond verklaren. De kamer ziet in de omstandigheden van het geval aanleiding om de notaris de maatregel van een waarschuwing op te leggen.

4.7 Mitsdien wordt als volgt beslist.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht tegen de notaris gegrond;
- legt de notaris de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. L.T. de Jonge, E.J. Oostrik, B.F. Wesseling en H. Quispel, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doelman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 17 februari 2017.

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.