

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/361377 KL RK 19-138

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/361377 / KL RK 19-138

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**[ naam klager ],**

wonende te [ woonplaats klager ],

klager,

gemachtigden: mr. dr. B. Breederveld en mr. M.V. Vermeij, beiden advocaat in Alkmaar,

tegen

**[ naam notaris ],**

notaris te [ vestigingsplaats notaris ],

gemachtigde: mr. J. Mencke, advocaat in Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

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

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 19 september 2019;
- de beslissing van het gerechtshof te Amsterdam van 29 oktober 2019, waarin de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden is belast met de behandeling van de klacht;
- het verweer, met producties, van de notaris, ingekomen op 9 december 2019;
- de e-mail met aanvullende stukken van klager, ingekomen op 7 januari 2020.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 17 januari 2020 behandeld, waarbij zijn verschenen klager en mr. M.V. Vermeij enerzijds en de notaris met zijn gemachtigde anderzijds. Allen hebben op de zitting het woord gevoerd, de gemachtigde van klager aan de hand van een overgelegde pleitnota.

## 2. De feiten

- 2.1. In 2008 is de heer [ naam vader ] (hierna: vader) overleden. Vader liet achter zijn echtgenote, mevrouw [ naam moeder ] (hierna: moeder) en zijn zes kinderen: [ B ], [ A ], [ L ], [ S ], [ M ] en klager.
- 2.2. In zijn testament heeft vader [ A ] onterfd. Moeder kreeg het vruchtgebruik van de nalatenschap van vader en de overige vijf kinderen kregen een rentedragende vordering op moeder, die pas na overlijden opeisbaar zou worden. [ A ] heeft een beroep gedaan op haar legitieme portie. Zij verkreeg daardoor een renteloze en eveneens bij overlijden van moeder opeisbare vordering op moeder.
- 2.3. Vader had een groot vermogen, grotendeels bestaande uit een aanzienlijke vastgoedportefeuille die was ondergebracht in de besloten vennootschap [ naam besloten vennootschap ]. (hierna: [ V ]. De aandelen in [ V ] stonden op naam van vader.
- 2.4. Op 1 maart 2014 is moeder overleden. Op grond van haar testament is [ A ] onterfd en haar overige vijf kinderen, waaronder klager, zijn door moeder tot erfgenaam benoemd.
- 2.5. Op verzoek van de erfgenamen heeft de notaris een verklaring van erfrecht met betrekking tot de nalatenschap van moeder opgesteld. De erfgenamen hebben de nalatenschap beneficiair aanvaard en zijn gezamenlijk vereffenaar geworden. De overige erfgenamen hebben [ B ] en [ L ] gemachtigd om als vereffenaar op te treden.
- 2.6. Op 13 mei 2015 heeft er een overleg plaatsgevonden op het kantoor van de notaris over de afwikkeling van de nalatenschap van moeder en het (dreigende) geschil met [ A ]. Bij die bespreking waren alle vijf erfgenamen aanwezig. Na die bespreking heeft er een intern overleg plaatsgevonden tussen de vijf erfgenamen waarbij de notaris niet aanwezig was. Naar aanleiding van die bespreking hebben de erfgenamen ervoor gekozen dertien panden vanuit [ V ] te verkopen aan [ A ] en henzelf in privé.
- 2.7. Op verzoek van de erfgenamen heeft de notaris een conceptleveringsakte en een concept van de regeling mede-eigendom ten aanzien van de dertien panden opgesteld. Deze conceptakten zijn op 5 juli 2015 aan klager toegezonden.
- 2.8. In de e-mail van 16 juli 2015 heeft [ B ] de e-mailwisseling tussen [ B ] en de (collega van de) notaris doorgestuurd aan de erfgenamen. Uit die e-mailwisseling bleek onder meer dat de rechtbank niet op de hoogte was gebracht van de activa en passiva van de nalatenschap van moeder en dat volgens de rechtbank sprake was van een lichte vereffening.
- 2.9. Klager heeft op 16 augustus 2015 de volmacht voor de leveringsakte en de volmacht voor de akte regeling mede-eigendom ondertekend.
- 2.10. Op 17 augustus 2015 is de akte van levering gepasseerd waardoor de vijf erfgenamen en [ A ] gezamenlijk eigenaar zijn geworden van de dertien panden. Dezelfde dag is de akte regeling mede-eigendom door de notaris gepasseerd.

2.11. In september 2017 hebben de erfgenamen en [ A ] overeenstemming bereikt met een koper over de doorverkoop van de dertien panden.

2.12. Eind 2017 is de notaris gevraagd om met betrekking tot die verkoop de akte van levering op te stellen en te passeren. Op 28 juni 2018 heeft de notaris de erfgenamen en [ A ] de laatste versie van de conceptakte van levering en de nota van afrekening gestuurd.

2.13. Op 1 juli 2018 heeft klager de notaris een e-mail gestuurd. In die e-mail vroeg klager aan de notaris hoe het kon dat [ A ] meedeelde in de volledige verkoopopbrengst van de (door)verkoop van de dertien panden, terwijl zij onterfd was.

2.14. De akte van levering is op 12 juli 2018 door de notaris gepasseerd.

2.15. In september 2018 heeft de advocaat van klager de notaris om toezending van stukken gevraagd, waarna er op 17 oktober 2018 een bespreking heeft plaatsgevonden bij de notaris. Bij die bespreking waren naast de notaris klager, zijn advocaat, [ L ] en [ M ] aanwezig.

2.16. In juli 2019 hebben de erfgenamen met de belastingdienst een vaststellingsovereenkomst getekend teneinde (onder meer) het geschil over de vereffening van de nalatenschap van moeder te beslechten.

2.17. Op 23 juli 2019 heeft klager (onder meer) de notaris aansprakelijk gesteld voor de schade die hij stelt te hebben geleden doordat [ A ] heeft meegedeeld in de waardestijging van de dertien panden. De notaris heeft bij brief van 9 augustus 2019 op deze brief gereageerd. Daarna heeft klager onderhavige klacht ingediend.

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

3.1. Klager verwijt de notaris dat hij niet de zorg heeft betracht die een behoorlijk handelend notaris zou hebben moeten betrachten. De notaris heeft de belangen van klager onvoldoende voor ogen gehouden. Zijn rol als boedelnotaris was niet te verenigen met die van adviseur ten aanzien van de met [ A ] getroffen schikking. Door [ B ], als een van de vereffenaars, te adviseren bij de schikking was de notaris immers niet meer onpartijdig. De schikking was niet in het belang van klager. Klager is daarover onvoldoende voorgelicht. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen. De notaris wordt verweten dat hij:

- 1) ten onrechte niet bij de rechtbank heeft gemeld dat de nalatenschap van moeder negatief was, waardoor geen zware vereffening van toepassing is verklaard;
- 2) de schikking van de erfgenamen met [ A ] niet schriftelijk heeft vastgelegd/gedocumenteerd;
- 3) de koopovereenkomst tussen [ V ] en de zes kinderen niet schriftelijk heeft vastgelegd;
- 4) onvoldoende voorlichting heeft gegeven met betrekking tot consequenties van de transacties met [ A ];
- 5) onvoldoende voorlichting heeft gegeven ten aanzien van alternatieven;
- 6) ten gevolge van zijn adviserende rol niet meer onpartijdig was;

7) bij de transactie ten onrechte is uitgegaan van de waarde van de panden per datum overlijden moeder in plaats van de datum van levering.

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

#### **4. De beoordeling**

4.1. Artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen.

De vervaltermijn neemt een aanvang 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.

In het slot van artikel 99 lid 21 Wna is een uitzonderingsgrond opgenomen. De beslissing tot niet-ontvankelijkheidsverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

##### Klachtonderdeel 1

4.2. De kamer overweegt dat uit de door [ B ] aan klager gestuurde e-mail van 16 juli 2015 blijkt dat de rechtbank in de veronderstelling verkeerde dat sprake was van lichte vereffening en dat de samenstelling van de nalatenschap van moeder niet bij de rechtbank bekend was. Vanaf dat moment had voor klager duidelijk kunnen en moeten zijn dat noch de notaris, noch de (gemachtigden van de) vereffenaars bij de rechtbank hebben gemeld dat de nalatenschap van moeder negatief was. Dit betekent dat de klachttermijn vanaf dat moment is ingegaan. Klager heeft ter zitting aangevoerd dat de notaris het steeds heeft doen voorkomen alsof het niet veel uitmaakte dat er geen sprake was van een zware vereffening. Gelet op de houding van de notaris was er volgens klager ogenschijnlijk geen reden tot klagen. De kamer overweegt dat het door klager gestelde niet relevant is voor de ingang van de vervaltermijn, omdat het gaat om de objectieve kennis van het handelen c.q. nalaten van de notaris en niet om de subjectieve kennis dat dit handelen of nalaten mogelijk tuchtrechtelijk onjuist zou kunnen zijn.

4.3. Klager stelt dat als gevolg van het nalaten van de notaris de nalatenschap van moeder volgens het stramien van de lichte vereffening is afgewikkeld in plaats van de zware vereffening. Door de belastingdienst is aan de erfgenamen een naheffing opgelegd die in geval van een zware vereffening niet zou kunnen zijn opgelegd. Volgens klager was hem pas in december 2018 duidelijk wat de positie van de nalatenschap ten aanzien van de belastingdienst was. Pas toen de erfgenamen in juli 2019 een schikking hebben getroffen met de belastingdienst, zijn de gevolgen van het handelen van de notaris pas daadwerkelijk ingetreden, aldus klager.

4.4. De kamer volgt de stelling van klager niet. In de door [ B ] op 16 juli 2015 aan klager gestuurde e-mailwisseling wordt tussen [ B ] en de notaris al gesproken over het

feit dat volgens de rechtbank sprake was van een lichte vereffening en de mogelijke gevolgen daarvan voor de schuldeisers van de nalatenschap van moeder. De schuld aan de belastingdienst wordt daarbij ook nadrukkelijk genoemd. Bovendien blijkt uit het verslag van de interne bespreking tussen de erfgenamen van 13 mei 2015 dat er toen al gesproken is over het feit dat bij [ B ] twijfels leefden over de vraag of de belastingdienst haar vordering nog kon innen nadat de nalatenschap was afgewikkeld. Voorts heeft klager ter zitting ook zelf verklaard dat op het moment van de levering van de panden al bekend was dat er geen sprake was van een zware vereffening, de uitdelingslijst niet verbindend was en de belastingdienst nog steeds haar vordering kon verhalen. Daarom is er naar het oordeel van de kamer geen ruimte voor toepassing van de uitzonderingsgrond van artikel 99 lid 21 Wna.

#### Klachtonderdelen 2 tot en met 7

4.5. De klachtenonderdelen 2 tot en met 7 hebben betrekking op de rol van de notaris bij de verkoop en levering van de dertien panden door [ V ] aan de erfgenamen en [ A ]. De gedragingen van de notaris hebben plaatsgevonden in 2015. Klager was aanwezig bij de bespreking op 13 mei 2015 en was partij bij de leveringsakte en de akte regeling mede-eigendom van 17 augustus 2015. Vanaf die data wordt klager verondersteld bekend te zijn met het handelen c.q. nalaten van de notaris, zodat de klachttermijn vanaf die momenten is ingegaan. Vanaf uiterlijk 17 augustus 2015 waren de feiten bekend en had klager nader onderzoek naar het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen of nalaten van de notaris kunnen en moeten doen. Omdat de klacht is ingekomen op 19 september 2019, komt de kamer tot de conclusie dat de klacht te laat is ingediend.

4.6. Ten aanzien van klachtonderdeel 2 heeft klager ter zitting aangevoerd dat de gevolgen van het nalaten van de notaris pas duidelijk zijn geworden ten gevolge van onder meer de in september 2019 opgelegde naheffingsaanslagen en het aan die naheffingen ten grondslag liggende controlerapport. Ten aanzien van klachtonderdeel 3 heeft klager ter zitting aangevoerd dat pas ten gevolge van de e-mail van 29 oktober 2018 klager ermee bekend is geraakt dat er in het geheel geen sprake was van een op schrift gestelde koopovereenkomst.

De kamer gaat aan deze stellingen voorbij nu klager zelf partij was bij de onderhandelingen met [ A ] en de als gevolg daarvan getekende akte van levering. Klager wordt dan ook bekend verondersteld met de inhoud van die onderhandelingen.

4.7. Ten aanzien van klachtonderdeel 4 stelt klager dat pas nadat de erfgenamen en [ A ] de panden in 2018 aan een derde hadden doorverkocht het voor klager duidelijk werd dat [ A ] ten gevolge van de transacties meedeelde in de opbrengst en waardeinstellingen van de panden. De kamer overweegt dat in de door klager (middels volmacht) ondertekende akte regeling mede-eigendom nadrukkelijk staat vermeld dat partijen gezamenlijk eigenaar zijn van de panden en dat partijen ieder gerechtigd zijn in de netto verkoopopbrengst naar verhouding van ieders aandeel in de registergoederen. Klager heeft de notaris over de verdeling van de verkoopopbrengst vragen gesteld in zijn

e-mail van 1 juli 2018 aan de notaris. Zelfs als de kamer toepassing zou geven aan de uitzonderingsgrond zou dit betekenen dat de klachttermijn met betrekking tot klachtonderdeel 4 uiterlijk 1 juli 2019 is verstreken.

#### **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin, mr. J.G.T.M. Castrop, mr. H.J.T. Vos en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, in het openbaar uitgesproken op 24 maart 2020.

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.