

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/363523 KL RK 19-164

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/363523 / KL RK 19-164

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager sub 1],
wonende te [woonplaats klager sub 1],

[naam klager sub 2],
wonende te [woonplaats klager sub 2],
gemachtigde: klager sub 1,

tegen

[naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris].

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de klacht, met bijlagen, van 18 november 2019;
 - de beslissing van het gerechtshof te Amsterdam van 10 december 2019, waarin de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden wordt belast met de behandeling van de klacht;
 - de e-mail met aanvullende stukken van klagers van 19 december 2019;
 - het verweer, met bijlagen, van de notaris van 28 januari 2020;
 - de repliek van klagers van 31 maart 2019;
 - de dupliek van de notaris van 20 april 2020.

1.2. Vanwege de door het kabinet getroffen maatregelen wegens de uitbraak van covid-19 is er geen mondelinge behandeling geweest. Partijen hebben ingestemd met een schriftelijke behandeling van de klacht.

2. De feiten

2.1. De heer [naam vader](hierna: vader) was getrouwd met mevrouw [naam moeder] (hierna: moeder). Vader en moeder hebben zeven kinderen gekregen, waaronder klagers en de heer [naam van de broer] (hierna: de broer).

2.2. Vader is op 10 juli 1988 overleden. Vader had tijdens leven bij testament over zijn nalatenschap beschikt. In zijn testament was een zogeheten ouderlijke boedelverdeling opgenomen. Tevens had vader in zijn testament bepaald dat de ouderlijke boedelverdeling diende te worden vastgelegd bij een notariële akte, waaruit zou blijken hoe groot de vorderingen van de mede-erfgenamen zouden zijn. Die notariële akte is na het overlijden van vader niet opgemaakt.

2.3. In mei 2019 heeft de notaris de overdracht verzorgd waarbij moeder twee percelen grond overdroeg aan de broer. De twee percelen waren gelegen aan de voor-respectievelijk achterzijde van het perceel met woonhuis van de broer. Deze grond was reeds in gebruik bij de broer als tuin en oprit. Volgens de kadastrale gegevens stonden deze percelen nog op naam van vader. De waarde van de percelen is door een makelaar getaxeerd op € 44.000,-, gelijk aan de koopprijs van de percelen.

2.4. Moeder is op 20 juli 2019 overleden.

3. De klacht en het verweer

3.1. De verwijten van klagers vallen uiteen in de volgende klachtonderdelen:

- 1) De percelen behoorden volgens klagers tot de onverdeelde nalatenschap van vader. Klagers stellen dat zij als (mede)erfgenamen van vader bij de transactie hadden moeten worden betrokken. Door dit na te laten heeft de notaris klagers benadeeld.
- 2) De notaris is, zowel wat betreft de voorwaarden van de transactie als de omstandigheden waaronder deze heeft plaatsgevonden, volledig voorbij gegaan aan de belangen van moeder ten gunste van de belangen van de broer.

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

4. De beoordeling

4.1. In artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) staat dat klachten tegen notarissen door een ieder met enig redelijk belang kunnen worden ingediend. De kamer dient daarom te beoordelen of klagers enig redelijk belang bij hun klacht hebben.

4.2. In artikel 93 lid 1 Wna staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn 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 behoefte 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.

Klachtonderdeel 1

4.3. De notaris heeft aangevoerd dat klagers geen partij waren bij de overdracht tussen moeder en de broer en daarom niet als belanghebbenden in de zin van artikel 99 lid 1 Wna kunnen worden aangemerkt. Deze opvatting van de notaris is in beginsel juist. Klagers hebben echter juist aangevoerd dat de notaris hen ten onrechte niet heeft betrokken bij de overdracht van de percelen grond en daarmee, in feite, hen (ook) toen niet als belanghebbende daarbij heeft gezien. Gelet op deze stellingname is de kamer van oordeel dat klagers een redelijk belang hebben om dit klachtonderdeel voor te leggen aan de kamer. Daarom acht de kamer dit klachtonderdeel ontvankelijk.

4.4. De notaris heeft aangevoerd dat hij na ontvangst van de opdracht onderzoek heeft gedaan naar de beschikkingsbevoegdheid van moeder. Uit de kadastrale gegevens bleek dat de percelen op naam van vader stonden. Daarom heeft de notaris kennis genomen van het testament van vader. Vervolgens heeft de notaris op basis van het testament de conclusie getrokken dat moeder alleen en zelfstandig bevoegd was om over de percelen te beschikken. Op basis van de ouderlijke boedelverdeling in het testament van vader was moeder eigenaar geworden van de gehele nalatenschap van vader. De omstandigheid dat destijds geen notariële akte is opgesteld waarin de vorderingen van de kinderen zijn vastgelegd, neemt volgens de notaris niet weg dat de verdeling van de nalatenschap van vader al door het openvallen van het testament tot stand is gebracht.

4.5. De kamer acht deze overtuiging van de notaris redelijk. Het feit dat klagers hebben betoogd dat een andere notaris die betrokken is bij de verdere afwikkeling van de nalatenschap van vader kennelijk anders denkt over de zelfstandige beschikkingsbevoegdheid van moeder maakt dit niet anders. Een verschil van standpunt over de werking van het testament maakt niet dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris de conclusie kunnen en mogen trekken dat moeder zelfstandig bevoegd was om de percelen grond aan de broer over te dragen. Omdat klagers geen partij waren bij die overdracht, kon en mocht de notaris klagers vanwege zijn geheimhoudingsplicht hierover niet informeren. De notaris heeft klagers niet onterecht benadeeld.

Klachtonderdeel 2

4.6. Omdat de notaris klagers niet bij de transactie tussen moeder en de broer hoefde te betrekken, heeft te gelden dat zij geen redelijk belang in de zin van artikel 99 lid 1 Wna hebben om zich te beklagen over de voorwaarden en omstandigheden waaronder de transactie heeft plaatsgevonden. Zij waren immers geen partij. Daarom is dit klachtonderdeel niet-ontvankelijk.

4.7. Daar komt nog bij dat zelfs als de kamer dit klachtonderdeel ontvankelijk zou verklaren, dit klachtonderdeel ongegrond zou zijn. De kamer licht dit als volgt toe.

Partijdigheid

4.8. Als onderbouwing van de vermeende partijdigheid voeren klagers aan dat de opdracht voor de transactie van de broer kwam en niet van moeder. Voorts heeft de notaris volgens klagers moeder niet gewezen op de verborgen schenking. Ook heeft de notaris gebruik gemaakt van twee verschillende wettelijke regelingen ten gunste van de broer. Daarnaast blijkt volgens klagers uit het feit dat moeder vlak voor haar overlijden bij een andere notaris een nieuw testament heeft gemaakt, met de intentie om klagers en een ander kind te onterven, dat het belang van de broer ook daar heeft geprevaleerd.

4.9. De kamer overweegt dat klagers hun verwijten niet deugdelijk hebben onderbouwd, zodat zij bij gebrek aan feitelijke grondslag ongegrond zouden zijn. Daar komt nog bij dat de notaris onweersproken heeft gesteld dat hij niet betrokken is geweest bij het door klagers genoemde nieuwe testament van moeder, zodat hem ten aanzien daarvan geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Ook overigens is het de kamer niet gebleken dat de notaris bij de overdracht van de percelen grond de belangen van de broer heeft laten prevaleren boven de belangen van moeder.

Koopprijs

4.10. Klagers verwijten de notaris dat hij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar het taxatierapport en de daarin vastgestelde marktwaarde van de percelen. Klagers stellen dat er geen losse marktwaarde van de percelen is vast te stellen, omdat ze onlosmakelijk zijn verbonden aan het perceel waar het woonhuis van de broer op staat. De percelen kunnen feitelijk alleen door de broer worden gekocht. Een berm/tuinwaarde, zoals in het taxatierapport staat, is gebaseerd op de kadastrale omschrijving. Die is echter sinds 1984 niet meer van toepassing.

4.11. Als verweer heeft de notaris aangevoerd dat moeder de grond wenste te verkopen voor de waarde in het economisch verkeer. Daarom heeft een erkend makelaar/taxateur een taxatierapport opgesteld en de waarde vastgesteld op € 44.000,-. Deze waarde is ook gebruikt voor de aangifte van de overdrachtsbelasting. De notaris stelt dat de door de taxateur gehanteerde waarderingsgrondslagen redelijk overkwamen. De omstandigheid dat in het rapport wordt gerept over een 'niet-gevalideerd taxatierapport' houdt in dat het taxatierapport niet tevens is beoordeeld door een collega-taxateur volgens de normen die onder meer banken stellen aan de taxatie van woonhuizen en andere gebouwen voor het verstrekken van een hypotheek. Dit was bij deze taxatie niet aan de orde.

4.12. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris met de beschreven handelwijze voldoende onderzoek gedaan naar de koopprijs van de percelen grond. Onweersproken heeft de notaris de stelling van klagers dat de overdrachtsbelasting over de transactie voor rekening van moeder c.q. de boedel zou komen betwist. Ook de stellingen van klagers dat sprake zou zijn van een verborgen schenking dan wel van het ontduiken van schenk- en/of overdrachtsbelasting missen een feitelijke onderbouwing.

Wilsbekwaamheid

4.13. Klagers stellen dat moeder onvoldoende wilsbekwaam was om de percelen grond aan de broer te leveren. Moeder was volgens klagers niet in staat om de gevolgen van haar handelen te overzien.

4.14. Bij de beoordeling van de vraag of de notaris voldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de beoordeling van de wilsbekwaamheid van moeder kort voorafgaand aan en ten tijde van het passeren van de akte van levering wordt vooropgesteld dat - verklaart klachtonderdeel 1 ongegrond;
- verklaart klachtonderdeel 2 niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mrs. E.R. Koers en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 1 juli 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.