

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-17, 20-18, 20-19, 20-20, 20-21, 20-22

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

**Beslissing d.d. 23 december 2020** inzake de klacht onder nummer 20-17, 20-18, 20-19, 20-20, 20-21 en 20-22 van:

**[klager],**

hierna ook te noemen: klager,

tegen

**mr. [A], kandidaat-notaris te [vestigingsplaats] klachtnummer 20-17),**

**mr. [B], kandidaat-notaris te [vestigingsplaats] (klachtnummer 20-18),**

**mr. [C], kandidaat-notaris te [vestigingsplaats] (klachtnummer 20-19),**

**mr. [D], notaris te [vestigingsplaats] (klachtnummer 20-20),**

**mr. [E], notaris te [vestigingsplaats] (klachtnummer 20-21),**

**mr. [F], notaris te [vestigingsplaats] (klachtnummer 20-22),**

hierna tezamen ook te noemen: de notarissen,

gemachtigde mr. [F] namens de notarissen (hierna te noemen: [F]),

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 12 april 2020 bij de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch,
- aanvullend e-mailbericht van klager van 17 april 2020,
- verweerschrift, met bijlagen,
- de repliek, met bijlagen,
- de dupliek, met bijlagen.

### **Het procesverloop**

De voorzitter van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch heeft op 11 mei 2020 de president van het gerechtshof te Amsterdam verzocht een andere Kamer voor het notariaat aan te wijzen voor de behandeling van de onderhavige klacht, nu mr. [F] plaatsvervangend lid is van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch.

Bij beslissing van 27 mei 2020 heeft de president van het gerechtshof te Amsterdam op de voet van artikel 99 lid 8 van de Wet op het notarisambt (Wna) de Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag aangewezen teneinde zich met de behandeling van voormelde klacht te belasten alsmede met de behandeling van de klacht tegen mrs. [E], [D], [C], [B] en [A] (allen werkzaam op hetzelfde notariskantoor).

Gelet op de van kracht zijnde corona-maatregelen heeft er met toestemming van partijen geen mondelinge behandeling plaatsgevonden. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld middels repliek en dupliek hun zienswijze nader toe te lichten.

De feiten

Op 29 november 2005 is Stichting [W] (hierna te noemen: de Stichting) opgericht, bij akte van oprichting verleden voor mr. [V], notaris te [vestigingsplaats].

De statuten werden voor het laatst gewijzigd op 3 augustus 2006, verleden voor een waarnemer van het vacante protocol van mr. [V].

Bij akte (naar Engels recht) van 14 december 2005 hebben [H] (hierna te noemen: [H]) en zijn broer [I] (hierna te noemen: [I]) tegen uitgifte van certificaten aan de Stichting een bos in [plaatsnaam], te weten [naam] (naam), overgedragen.

Oorspronkelijk waren de certificaathouders binnen de Stichting:

- [H], houder van 600 certificaten A en;
- [I], houder van 600 certificaten B.

Bij akte op 19 januari 2006 voor notaris mr. [V] verleden heeft [H] zijn certificaten geschonken aan zijn zoon [G] en zijn dochter [J] onder de last van een vruchtgebruik ten behoeve van hemzelf. Ieder verkreeg 300 certificaten. Verder heeft [H] onder de opschortende voorwaarde van zijn overlijden het vruchtgebruik van de 600 certificaten aan zijn echtgenote [K] geschonken.

Bij dezelfde akte heeft [I] zijn certificaten geschonken aan zijn twee zonen [L] en [klager] (klager) onder de last van een vruchtgebruik ten behoeve van hemzelf. Ieder kreeg 300 certificaten.

Op 22 december 2019 is de vader van klager overleden (hierna te noemen: erflater). Partijen hebben bij akte op 30 december 2019, verleden voor notaris mr. [F], afstand gedaan van de opschortende voorwaarde, zodat gerechtigd zijn tot de certificaten A, [G] en [J], ieder voor 300 certificaten A, welke certificaten zijn belast met vruchtgebruik ten behoeve van [K].

Daarna is het [naam onroerend goed] verkocht en is er besloten tot decertificering.

De klacht

Klager verwijt de notarissen dat het [naam onroerend goed] is verkocht zonder toestemming van klager. De statuten van de Stichting zijn overtreden waardoor de rechten van klager zijn geschonden. Verder zijn er toen erflater in het ziekenhuis lag twee documenten ter ondertekening aan hem voorgelegd die vervalst zijn. Deze documenten zijn gebruikt om de verkoop van het [naam onroerend goed] mogelijk te maken tegen een verkoopprijs van circa 41 miljoen Britse Pond.

Tot het overlijden van erflater was klager voor 1/4e deel bloot eigenaar van het [naam onroerend goed] en overeenkomstig artikel 18.3 van de statuten had klager door de buitengewone algemene vergadering moeten worden geïnformeerd, maar dat is nooit gebeurd. Door het overlijden van erflater is klager volledig eigenaar geworden van 1/4e deel van de Stichting.

Pas op 7 maart 2020 is klager op de hoogte geraakt van de mogelijke verkoop.

De schending van de statuten en de rechten van klager is mogelijk gemaakt door een tweetal documenten die door het notariskantoor zijn opgesteld. Het notariskantoor heeft valsheid in geschrifte gepleegd en misbruik gemaakt van de zwakke gezondheidstoestand van erflater. Klager verzoekt de Kamer om de notarissen te dwingen de verkoop te annuleren en klager behoudt zich het recht voor om schadevergoeding te eisen.

## Het verweer van de notarissen

De notarissen hebben het volgende aangevoerd. Klager heeft nagelaten de feiten en de grondslag van zijn klacht (voldoende) toe te lichten.

De Stichting was opdrachtgever van de notarissen. In de zomer van 2019 is [F] door advocaat mr. [M] uit Brussel, namens het bestuur van de Stichting verzocht haar bij te staan bij het opstellen van besluiten binnen de Stichting op bestuursniveau. Het bestuur van de Stichting was voornemens het [naam onroerend goed] te verkopen en de certificaten in te trekken. [F] werd gevraagd om te adviseren zodat de voorgenomen besluiten genomen zouden worden in overeenstemming met de Nederlandse wetgeving en de geldende statuten van de Stichting.

In de statuten was bepaald dat voor een besluit tot verkoop van het [naam onroerend goed] en decertificering raadpleging van certificaathouders nodig is en dat de rechten die verbonden zijn aan de certificaten kunnen worden uitgeoefend door eventuele vruchtgebruikers. Op dat moment waren [H] en [I] zowel gezamenlijk vruchtgebruiker van alle certificaten alsook vormden zij het volledige bestuur van de Stichting. Om die reden heeft de notaris twee documenten opgesteld, waarin is vastgelegd dat het bestuur – na consultatie zoals beschreven in de statuten – besloot over te gaan tot verkoop van het [naam onroerend goed] en decertificering. Het materiële verschil tussen het eerste en het tweede document is dat in het tweede document ook besloten wordt de certificaten B van [I] te decertificeren, zodat de verkoopopbrengst van het [naam onroerend goed] vrij verdeeld zou kunnen worden tussen de certificaathouders, die de verkoopopbrengst dan zonder tussenkomst van de Stichting vrij zouden kunnen beheeren. De documenten zijn op 12 en 30 september 2019 getekend en de handtekeningen zijn op 17 oktober 2019 door een Franse notaris gelegaliseerd.

Bij akte van 20 november 2019 is door [I] zijn zoon [L] in zijn plaats tot bestuurder benoemd, op grond van de mogelijkheid die in de statuten werd genoemd. Vanaf dat moment zijn [H] en neef [L] de enige bestuurders.

Na het overlijden van erflater op 22 december 2019 zijn klager en [L] vol eigenaar geworden van de aan hen geschonken certificaten. Het vruchtgebruik is door het overlijden geëindigd.

Toen in het voorjaar van 2020 een koper was gevonden voor het [naam onroerend goed] en er een koopprijs bekend was, heeft de Stichting besloten om de (nieuwe) rechthebbende op de certificaten te consulteren in verband met de verkoop, waarna door de Stichting vervolgens is besloten om tot daadwerkelijke verkoop over te gaan. Na verkoop is de koopprijs verdeeld onder de certificaathouders, behalve klager. [F] heeft vernomen dat klager nog niet heeft gereageerd op de vraag van de Engelse solicitor om een rekeningnummer op te geven waarop zijn aandeel in de koopprijs kan worden overgemaakt. Het aan klager toekomende deel staat nu kennelijk op een rekening van de solicitor.

De opgestelde documenten bevatten geen onjuistheden, behalve de door [F] aangegeven verschrijvingen. Deze verschrijvingen hebben echter niet geleid tot een andere rechtspositie van klager.

Klager specificeert de documenten niet. Daarom gaat de notaris er van uit dat het gaat om de Convention entre [H] et [I] et [W] dd 12-9-2019. Dit betreft een overeenkomst tussen de vruchtgebruikers van certificaten [H] en [I] enerzijds en de Stichting anderzijds waarbij besloten werd dat [H] zijn certificaten A wenste te decertificeren en besloten werd het [naam onroerend goed] te verkopen. In dit document wordt door de vruchtgebruikers van de certificaten verklaard dat zij voldoende geraadpleegd zijn ten aanzien

van het besluit tot decertificering van de certificaten A en het besluit tot verkoop van het [naam onroerend goed]. In de hoedanigheid van bestuurder nemen [H] en [I] het besluit om het [aanvullende naam] te vervreemden en zodra het [naam onroerend goed] verkocht is de opbrengst te verdelen en de certificaten A in te trekken. Daarnaast is er een volmacht opgenomen.

Het advies dat [F] heeft gegeven over de verkoop van het [naam onroerend goed] is in lijn geweest met de daarover opgenomen bepalingen in de statuten van de Stichting.

### **Repliek**

In de legal opinion van 16 maart 2019 heeft [I], noch klager of [L] akkoord gegeven. Er is geen gewone of buitengewone algemene vergadering geweest.

Als [G] en [J] blote eigenaars zijn van 600 certificaten A en hun moeder vruchtgebruiker van dezelfde certificaten A, is [H] dus geen certificaathouder meer en dus heeft hij geen reden om in het bestuur en de Stichting te zijn. Alles wat hij beslist is dus zonder enige waarde.

De akte van 30 december 2019 is niet geregistreerd bij de Kamer van Koophandel. [F] had als plicht na te gaan of alle partijen geldig bijeengeroepen waren, of zij de beslissingen goedgekeurd hebben en vooral of de artikelen perfecte werden nageleefd, vooral als mr. [M] hem vraagt de statuten te overtreden.

Het is onjuist dat de notaris beweert dat het eerste en het tweede document niet materieel verschillen. Het tweede document is totaal verschillend niet alleen in vorm maar vooral van inhoud.

De twee documenten werden op drie losse pagina's opgesteld, zodat de eerste twee pagina's van het tweede document nooit aan [I] werden getoond en misschien ook niet de derde pagina, waarop "[I] en [H]" werd vervangen door E+G. Voor iemand die in het ziekenhuis ligt zou [I] niet hebben opgemerkt dat de tekst van het document door een notaris totaal veranderd wordt. Daarom heeft [I] de laatste pagina misschien getekend, maar de twee eerste pagina's van het tweede document werden niet door [I] geparafeerd. [H] heeft op de eerste twee pagina's van het tweede document de paraaf vervalst van [I]. Er was geen notaris ter plaatse toen de documenten werden getekend. Klager verzoekt om de akte van 20 november 2019.

Op 7 maart 2020 kreeg klager een e-mailbericht van [H] met het bericht dat het [naam onroerend goed] bijna verkocht was.

Op 8 maart 2020 heeft klager per e-mail bericht dat hij weigerde dat zijn volle eigendom zonder enig akkoord verkocht zou worden.

Na herhaaldelijke verzoeken heeft klager nooit enkel officieel document ontvangen, geen verkoopakte, geen verkoopovereenkomst, noch bewijzen van voorwaarden voor de verkoop, noch bewijzen van aanbestedingen etc.

[F] schijnt niet te beseffen dat [H] de handtekening van [I] heeft vervalst. Indien het tweede document toch geldig was, hadden klager en [L] na het overlijden van erflater bijeen geroepen moeten worden in een algemene vergadering.

Aangezien klager met [L] volle eigenaars zijn geworden op 22 december 2019 (vruchtgebruikers plus certificaathouders) heeft [H] bij akte van 30 december 2019 geen enkel recht meer in de Stichting aangezien zijn kinderen blote eigenaars zijn geworden en zijn vrouw vruchtgebruiker is.

### **Dupliek**

Als klager het niet eens is met de besluiten die ten grondslag liggen aan de verkoop van het [naam onroerend goed] dient hij zich tot de Stichting te richten en niet tot de

notarissen. Onduidelijk is wat klager [F] precies verwijt. De in opdracht van de Stichting opgestelde documenten zijn correct (behoudens de kennelijke verschrijvingen die de geldigheid van de documenten niet in gevaar brengen)

Erg vervelend is dat geconstateerd moet worden dat de legal opinion gedateerd is op 16 maart 2019, terwijl dit 16 maart 2020 had moeten zijn. Dit is een kennelijke verschrijving. Dat de datum 16 maart 2020 moet zijn blijkt uit een verwijzing naar een uittreksel uit het handelsregister van 16 maart 2020. Daarnaast is [F] pas betrokken bij het dossier sinds de zomer van 2019. Nu de legal opinion op 16 maart 2020 is afgegeven is de conclusie juist dat [L] bestuurder was op 16 maart 2020.

De opmerking dat de statuten niet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel is onjuist. De statuten zijn de statuten zoals die laatstelijk op 3 augustus 2006 zijn vastgesteld.

De opmerking van klager dat in de legal opinion abusievelijk werd vermeld dat de 600 certificaten A toebehoren aan de kinderen van [H] en waren belast met het vruchtgebruik ten behoeve van [H], dit terwijl het vruchtgebruik aan de echtgenote van [H] toekomt, is juist. Klager heeft gelijk, maar voor de zakenrechtelijke gerechtigdheid tot de certificaten maakt het niet uit. Deze omissie is te verklaren, doordat de legal opinion al was voorbereid in het najaar van 2019. Toen was [H] nog vruchtgebruiker.

De akte van 30 december 2019 is niet ingeschreven bij het handelsregister. Dat gebeurt ook nooit. Klager is geen partij bij die akte, zodat hij geen recht op inzage heeft.

De correspondentie die [F] heeft gevoerd met mr. [M] valt onder zijn beroepsgeheim. De Stichting was opdrachtgever.

Wat betreft de twee documenten waar erflater bij betrokken was, daar heeft de notaris alleen de voorbereiding gedaan. Hij heeft de documenten aan mr. [M] verzonden. Verdere bemoeienis heeft [F] niet gehad. Het notariskantoor heeft de legalisatie van de handtekeningen niet gedaan. De notaris in Parijs die de legalisatie heeft verricht heeft bevestigd dat [I] de handtekeningen heeft gezet op de twee documenten en dat [I] compos mentis was. Er is geen enkele aanwijzing dat [I] niet zijn volledige akkoord heeft gegeven op beide documenten.

De besluitvorming van de Stichting is conform de statuten verlopen. Verder is er niets mis met de teksten die [F] daarvoor heeft opgesteld (behalve de verschrijvingen).

### **De beoordeling van de klacht**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Voor zover de klacht is gericht tegen mrs. [A], [B], [C], [D] en [E] oordeelt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat zij op geen enkele wijze betrokken zijn geweest bij de behandeling van het dossier. [F] heeft de opdracht aangenomen en heeft vanaf 12 september 2019 de behandeling overgenomen. De klacht ziet op de periode daarna. De klacht tegen mrs. [A], [B], [C], [D] en [E] is dan ook ongegrond.

De Kamer zal de klachten ten aanzien van [F] verder beoordelen. Het besluit tot verkoop is een besluit geweest van de Stichting. Niet is gebleken welke betrokkenheid de notaris daarbij heeft gehad. De notaris staat buiten deze beslissing van de Stichting. Vast is komen te staan dat de werkzaamheden van [F] beperkt zijn gebleven tot het geven van juridisch advies aan het bestuur. [F] heeft de besluiten geredigeerd. De verdere contacten liepen via mr. [M] in Brussel. In artikel 17 van de statuten is het volgende bepaald: “Het bestuur heeft de bevoegdheid de statuten te wijzigen na raadpleging van de Certificaathouders”. Dit is gebeurd toen [I] nog vruchtgebruiker van de certificaten was. Na het overlijden van erflater is klager geraadpleegd bij emailbericht van 7 maart 2020. In die e-mail is klager verzocht eventuele bezwaren kenbaar te maken voor 13 maart 2020. De Kamer is het eens met [F] dat raadpleging iets anders is dan goedkeuring. Zelfs bij gerezen bezwaren stond het het bestuur vrij om die bezwaren naast zich neer te leggen en over te gaan tot verkoop.

Wel ware het beter geweest als de datum van de legal opinion juist was opgenomen, waardoor verwarring daarover voorkomen had kunnen worden. Dit klachtonderdeel is ongegrond

Wat betreft de door erflater ondertekende documenten overweegt de Kamer het volgende. Onduidelijk is wat klager de notaris precies verwijt. Het lijkt er op dat klager [F] verwijt dat de documenten vervalst zijn door [H]. Wat onweersproken is gebleven is dat [F] alleen de documenten heeft geredigeerd en ze daarna heeft gestuurd naar [M] in Brussel. De notaris is niet betrokken geweest bij de ondertekening van de documenten en de legalisering van de handtekeningen. Uit de verklaring van de notaris in Parijs blijkt dat erflater wel degelijk zelf de documenten heeft ondertekend. Of erflater compos mentis was, was ook niet aan [F] om dat te controleren. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

## **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht tegen mrs. [A], [B], [C], [D] en [E] ongegrond;

verklaart de klacht tegen mr. [F] op beide onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.J. Groenhof en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 23 december 2020.

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 dagte-

kening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.