

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/388310 / KL RK 21-83

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/388310 / KL RK 21-83
beslissing van de kamer voor het notariaat
op de klacht van

1. [naam],
wonende te [woonplaats],
2. [naam],
wonende te [woonplaats],
3. [naam],
wonende te [woonplaats],
klagers,
gemachtigde: [naam] te [vestigingsplaats],
tegen

mr. [naam] ,
kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],
gemachtigde: mr. [naam] te [vestigingsplaats].
Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit
1.2 De klachtzaak is ter zitting van 11 oktober 2021 behandeld, waarbij zijn
verschenen klaagster bijgestaan door haar gemachtigde enerzijds en de
kandidaat-notaris bijgestaan door zijn gemachtigde anderzijds.

2. De feiten

2.1 De moeder van klaagster, [naam], woonde sinds 1968 op de [adres, woonplaats].
De vader van klaagster is in 1989 overleden. De broer en zus van klaagster zijn
eveneens overleden.

2.2 Vanaf 2003 huurt de buurman, [naam], een stukje grond van de moeder.

2.3 Op 17 april 2018 heeft er bij de moeder thuis een gesprek tussen de
kandidaat-notaris en de moeder plaatsgevonden, in het bijzijn van de boekhouder de
heer [naam], over aanpassing van het testament van 25 november 2014 en het
levenstestament van 4 juni 2015 en over de verkoop van grond aan de buurman.

2.4 Op 9 mei 2018 heeft de kandidaat-notaris de concept akten aan de moeder
toegestuurd.

2.5 Op 15 mei 2018 heeft de kandidaat-notaris met de moeder gesproken over de
concept akten. De kandidaat-notaris heeft op 15 mei 2018 het aangepaste

levenstestament, waarbij klaagster en de boekhouder als gevolmachtigde zijn benoemd, en testament gepasseerd.

2.6 De akte van levering van de grond is gepasseerd op 16 mei 2018.

2.7 In september 2018 is de moeder onder bewind gesteld, waarbij klaagster als bewindvoerder is benoemd.

2.8 Op 18 mei 2019 is de moeder ernstig gevallen, waarna zij 24-uursverzorging kreeg.

2.9 De kandidaat-notaris is bij brief van 2 juli 2019 door de buurman opgeroepen als getuige in de procedure die klaagster tegen hem was gestart.

2.10 De moeder is op [datum] overleden.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de kandidaat-notaris onzorgvuldig te hebben gehandeld. De klacht valt - kort samengevat - uiteen in de volgende onderdelen:

3.2 Op het verweer van de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, 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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer oordeelt als volgt.

4.3 Als niet weersproken is komen vast te staan dat de moeder en de kandidaat-notaris op 17 april 2018 bij de moeder thuis, in het bijzijn van de boekhouder [naam], uitgebreid met elkaar hebben gesproken over aanpassing van het testament van 25 november 2014 en het levenstestament van 4 juni 2015. Op 15 mei 2018 heeft de kandidaat-notaris nogmaals met de moeder gesproken en is het gewijzigde testament en levenstestament van de moeder gepasseerd. Verder is niet betwist dat de kandidaat-notaris in het kader van deze gewijzigde testamenten reeds heeft geverifieerd of de moeder haar wil kon bepalen.

Voor zover klager van mening is dat die controle niet (goed) is uitgevoerd ten aanzien van de voorgenomen overdracht van het stuk grond aan de buurman, geldt het volgende. Zonder nadere onderbouwing, die ontbreekt, valt niet in te zien wat de kandidaat-notaris in dat kader meer of anders had moeten doen dan hij heeft gedaan bij de testamenten. Aangenomen kan dan ook worden dat de kandidaat-notaris er vanuit mocht gaan dat moeder ten tijde van de levering (ook) wilsbekwaam was.

4.4 Voor het antwoord op de vraag of de kandidaat-notaris heeft gecontroleerd of de wil van moeder wel gericht was op de overdracht van het stuk grond dat uiteindelijk aan de buurman is geleverd, wordt als volgt overwogen. Vast staat dat de buurman al enkele jaren een stuk grond van de moeder huurde en dat hij dit stukje grond alsmede een extra strook grond in eigendom wenste te verkrijgen. Het is de kamer gebleken dat tijdens voormelde gesprekken op 17 april 2018 en, na ontvangst van de concept akten, op 15 mei 2018 is gesproken over verkoop van een stukje grond aan de buurman. Als niet weersproken is komen vast te staan dat de buurman een tekening heeft gemaakt van het stukje grond dat hij van de moeder wenste te kopen. Uit de

tekening blijkt dat het gaat om een strook grond van 3,5 meter breed, welke deels al in gebruik was bij de buurman. Deze tekening is met de moeder besproken. Zij heeft vervolgens ingestemd met de verkoop van de grond conform de tekening en heeft deze tekening ook ondertekend. De kandidaat-notaris heeft vervolgens de betreffende strook grond digitaal bij het kadaster laten inmeten, waarna een voorlopige grens en oppervlakte is vastgesteld en een kadastraal nummer is toegekend. In de volmacht verkoop onroerende zaak van 14 mei 2018 die door de moeder is ondertekend, staat duidelijk beschreven welk stuk grond het betreft, te weten een strook grond met een stuk sloot gelegen bij de woning van 168 m², deels bij verkoper als huurder in gebruik. Bij de akte van levering en volmacht is voormelde tekening gevoegd. Naar het oordeel van de kamer is aldus voldoende duidelijk omschreven welk stuk grond de moeder aan de buurman zou gaan overdragen. Op 16 mei 2018 is de akte van levering van de grond gepasseerd bij volmacht. Nergens blijkt uit dat deze akte niet bij volmacht had mogen worden gepasseerd, zoals door klagers is aangevoerd. Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel dat van de kandidaat-notaris voldoende wilscontrole heeft toegepast en dat van hem niet meer of andere acties hadden te hoeven worden verwacht.

4.5 Op het moment van de overdracht van de grond was de moeder nog handelingsbekwaam, zodat de kandidaat-notaris naar het oordeel van de kamer klaagster niet had hoeven te informeren over en te betrekken bij de verkoop van de grond. Ook was er geen aanleiding om aan klaagster stukken te doen toekomen. Hieraan doet niet af dat de boekhouder -anders dan klaagster - wel over deze stukken met betrekking tot deze verkoop beschikte nu als niet betwist vaststaat dat hij die stukken onder zich had in de hoedanigheid van boekhouder, niet als gevolmachtigde.

4.6 Tot slot verwijten klagers de kandidaat-notaris dat hij zijn geheimhoudingsplicht jegens de moeder heeft geschonden door te getuigen in de civiele procedure. De kamer overweegt dat als iemand wordt opgeroepen om te getuigen, diegene gehouden is getuigenis af te leggen. Naar het oordeel van de kamer is er niets overgelegd waaruit blijkt dat de kandidaat-notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden dan wel onjuistheden over de moeder heeft verklaard. Het had op de weg van klagers gelegen om daartoe meer te stellen dan wel te onderbouwen.

4.7 Naar het oordeel van de kamer is aldus niet gebleken dat de kandidaat-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. De kamer zal derhalve de klacht ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mr. C.J.M. Hendriks, mr. G. Venema, mr. M.R.H. Goossens en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van A. de Wijse - Hageman LLB, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op

19 november 2021.

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.