

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2020/70

Klachtnummer : SHE/2020/70

Datum uitspraak : 19 april 2021

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

1) [klaagster 1],
wonende in [woonplaats],
2) [klaagster 2],
wonende in [woonplaats],
(hierna tezamen: klaagsters),

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats].

1. De procedure

1.1. Bij brief van 1 november 2020 hebben klaagsters een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op dezelfde dag per mail aan de kamer voor het notariaat (de kamer) verzonden.

1.2. Bij brief van 5 november 2020 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De notaris heeft bij brief (en e-mailbericht) van 20 november 2020 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend. De brief is op 23 november 2020 door de kamer ontvangen.

1.4. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 15 februari 2021, waarbij klaagsters fysiek zijn verschenen en de notaris op zijn verzoek via Skype is verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, mede aan de hand van pleitnotities die zij aan de kamer hebben verstrekt.

1.5. De inhoudelijke e-mailberichten die partijen na de zitting aan de kamer hebben toegezonden, zijn te laat ingediend en worden buiten beschouwing gelaten bij de beoordeling van de klacht.

2. De feiten

2.1. De ouders van klagsters zijn de heer [naam vader] (hierna: vader) en mevrouw [naam moeder] (hierna: moeder). Klagsters hebben naast een zus twee broers, de heer [naam broer 1] (hierna: broer 1) en de heer [naam broer 2] (hierna: broer 2).

2.2. De ouders van klagsters zijn de grondleggers van een agrarische onderneming die een landbouwbedrijf exploiteert in [plaatsnaam].

2.3. In 1994 is vader met broer 1 in maatschapsverband gaan samenwerken met het oog op de gezamenlijke exploitatie van de onderneming (hierna: de maatschap).

2.4. In 2010 is broer 2 toegetreden tot de maatschap.

2.5. In 2013 is moeder overleden. Zij heeft niet bij testament over haar nalatenschap beschikt, zodat zij vader en haar kinderen als enige erfgenamen heeft achtergelaten en de wettelijke verdeling op haar nalatenschap van toepassing is. Op grond hiervan zijn de goederen van moeders nalatenschap van rechtswege aan vader toegedeeld onder de verplichting om de schulden van de nalatenschap voor zijn rekening te nemen. De kinderen hebben een geldvordering op vader gekregen ter grootte van hun erfdeel.

2.6. Vader was eigenaar van bedrijfsgebouwen en landerijen aan de [straat en plaatsnaam] en van landerijen aan de [straat en plaatsnaam] (hierna: de bedrijfsgebouwen en landerijen), die vader had verpacht aan de maatschap. Ook was vader eigenaar van het woonhuis aan de [adresgegevens] (hierna: de woning).

2.7. Ter voorbereiding op de algehele terugtrekking van vader uit de maatschap hebben de broers en/of vader de heer [naam adviseur] (hierna: de adviseur) van administratiekantoor [naam administratiekantoor] (hierna: X) ingeschakeld.

2.8. De adviseur heeft vervolgens in 2016 een beroep gedaan op de destijds bij de notaris in dienst zijnde kandidaat-notaris mevrouw [naam kandidaat-notaris] (hierna: de kandidaat-notaris).

2.9. Bij e-mailbericht van 6 juni 2016 om 14:23 uur heeft de notaris het volgende aan de adviseur te kennen gegeven:

“Tijdens mijn vakantie in de laatste week van mei heeft mijn collega (...) al contact met u gehad over uw verzoek ten aanzien van de familie [familienaam].

Vorige week heeft hij het dossier aan mij gegeven, omdat ik meer in deze materie zit.

In tegenstelling tot de BV's, waar u normaliter contact over heeft met [de kandidaat-notaris], leent de onderhavige zaak zich m.i. niet voor behandeling op afstand.

Bij alle agrarische maatschap ontbindingen en omvormingen, die ik gedaan heb, zie ik mijn cliënten regelmatig even op kantoor. Dat zij mensen die ik vaak ook al lang ken.

Ik heb vorige week zowel u als de familie [familienaam] hierover gebeld, maar het is me uiteindelijk niet gelukt iemand te spreken te krijgen. Daarom nu een mail.

Ik stel u derhalve voor, om in overleg met hen, een lokale notaris, waar zij bij voorkeur ook al bekend zijn, te benaderen voor afwikkeling.”

2.10. Bij e-mailbericht van 6 juni 2016 om 14:49 uur heeft de adviseur het volgende aan de notaris geantwoord:

“Ik vind uw antwoord onbevredigend en begrijp al helemaal niet waarom het dan zo lang heeft geduurd voordat er sowieso iets aan deze zaak is gedaan en nu dit antwoord. Ik vertel steeds tegen mijn klant dat jullie bezig zijn alles uit te zoeken en nu dit antwoord.

Ik stel voor dat jullie gewoon beginnen en zo moeilijk is het allemaal niet alles staat op papier en graag uw reactie. Ik sta tegenover mijn lant nu in mijn hemd en ben hier zeker niet blij mee, er kan gewoon gecommuniceerd worden via mij en eventueel per e mail ook met de familie.

Ik hoor graag van u.”

2.11. De notaris heeft de opdracht aangenomen om de agrarische bedrijfsoverdracht tussen vader, broer 1 en broer 2 (de beide broers hierna ook: de broers) te verzorgen.

2.12. De notaris en de adviseur hebben uitgebreid met elkaar gecorrespondeerd via de mail. Veel van deze e-mailcorrespondentie is (cc) ook naar de broers gezonden. Die e-mailcorrespondentie wordt, voor zover van belang, hierna vermeld.

2.13. Bij e-mailbericht van 6 juni 2016 om 21:03 uur heeft de adviseur op vragen van de notaris onder andere het volgende geantwoord:

“Vragen

1. (...)

2. Per wanneer wordt de maatschap ontbonden? Zo snel mogelijk met als basis de waardes opgemaakt voor de aangifte erfbelasting en hierover is overeenstemming bij de familie.

3. (...)”

2.14. Bij e-mailbericht van 29 juni 2016 heeft de adviseur onder andere het volgende aan de notaris te kennen gegeven:

“Afgelopen maandag contact gehad met de heren [familienaam] over de herverdeling / overname Maatschap.

Allereerst even over de aard van de werkzaamheden: Het is de bedoeling dat [de broers] de Maatschap overnemen van [vader]. [vader] blijft zolang hij leeft wel een maat in de Maatschap maar zonder verder kapitaal, zo wil deze familie het regelen, dus de broers nemen in principe alle bezittingen over waarover akkoord is in de familie volgens het

aangeleverde document waarop de verdeling precies is aangegeven en op basis van deze berekening wil men de zaak afhandelen.”

2.15. Bij e-mailbericht van 22 augustus 2016 heeft de notaris ten aanzien van de door vader aan de broers te leveren bedrijfsgebouwen en landerijen een eerste concept van de akte van levering gemaild naar de adviseur en de broers.

2.16. Bij e-mailbericht van 15 september 2016 heeft de adviseur onder andere het volgende aan de notaris meegedeeld:

“Heden avond een bespreking gehad met de heren [familienaam] naar aanleiding van uw opstelling van de concept acte en ook naar aanleiding van de door u gestelde aanvullende vragen.

Allereerst de vraagtekens in de acte:

- (...)
- *Pagina 2: tegenprestatie: Er is afgesproken binnen de familie dat er in eerste instantie geen geld wordt overgemaakt of betaald heel deze actie gaat erom dat er duidelijkheid komt voor de toekomst voor wat betreft de overdracht van vader op de beide zoons en ook de rechten en belangen van de 3 dochters. Men wil hierbij het definitieve financiële plan volgen zoals overeengekomen en nogmaals bijgevoegd bij deze e mail. Er wordt in eerste instantie nog geen geld overgemaakt want daar zal eerst een lening voor aangevraagd moeten worden maar dat is de vervolgstap van deze acte. Indien er een lening verkregen kan worden zal er afgerekend worden in diverse fasen maar indien deze niet wordt verkregen zal er ook in fasen worden afgerekend afhankelijk van de liquide middelen die voorhanden zullen zijn en komen.*
- (...)

Vervolgens de antwoorden op uw vragen van uw mail op 22 augustus 2016.

- (...)
- *6. Aanvullende vraag van de heren [familienaam]: Is in de acte ook duidelijk vastgelegd dat indien er tot vrijwillige verkoop zou worden overgegaan de 3 zusters ook meedelen in een eventueel positief resultaat van deze verkoop?*
- (...)

2.17. Bij e-mailbericht van 29 september 2016 heeft de notaris ten aanzien van de bedrijfsgebouwen en landerijen een aangepaste concept-akte van levering aan de adviseur en de broers gemaild. In deze e-mail heeft de notaris onder meer de volgende vragen gesteld aan de adviseur en de broers:

“Ik heb nu als tegenprestatie opgenomen het bedrag als genoemd in het bewuste overzicht van € 346.761,00.

Tenminste ik neem aan dat dit bedrag bedoeld wordt. Als dat niet zo is, verzoek ik u mij een concreet bedrag te noemen wat ik op moet nemen.

In de akte zijn alleen vader en zijn beide zoons partij. Ik begrijp uit uw mail dat de dochters mee moeten delen in eventuele winst bij verkoop hoewel zij geen partij zijn.

Graag verneem ik concreet van u, hoe dit dan bij verkoop gerealiseerd moet worden. Wat dient dan beschouwd te worden als winst? Er is nu alleen een totaal waarde voor alles (grond en gebouwen) bekend.

Ik ben van mening dat we dan nu een bepaalde prijs per hectare moeten vastleggen als uitgangspunt. Het verschil tussen die waarde en de verkoopopbrengst is dan de winst.

Hoe lang houden de dochters een recht op nabetaling? Loopt die geleidelijk aan af naar nul? Bijvoorbeeld in tien jaar van 1ste jaar 100% van de winst, naar 2de jaar 90% enz. Vaak wordt opgenomen dat bij herinvestering van de verkoopopbrengst binnen een bepaalde periode er niet afgerekend behoeft te worden.

Kunt u mij hierin enkele aanwijzingen geven. Voor u is het blijkbaar duidelijk, maar voor mij nog niet.”

2.18. Bij e-mailbericht van 10 oktober 2016 heeft de adviseur onder meer het volgende geantwoord aan de notaris:

“Zojuist weer een gesprek gehad met de gebroeders [familienaam] naar aanleiding van uw mail van 29 september 2016 en nog de volgende punten ook als antwoord op uw genoemde vragen / punten:

- (...)*
- Bedrag tegenprestatie akkoord € 346.761,-*
- Winst bij verkoop en betrokkenheid van de zussen hierin: Uw veronderstelling is de juiste en mag ook zo blijven het gaat alleen om het feit dat er eventueel bij vrijwillige verkoop naar rato verdeeld zal worden tussen alle kinderen, en afhankelijk van de liquiditeiten die voorhanden zouden komen, dus geen prijs vastleggen per hectare gewoon zo laten als het is.*
- Recht op nabetaling of betalingsschema is niet van toepassing, er wordt betaald afhankelijk van ruimte liquiditeiten maar niet volgens een vast schema, het gaat om vrijwillige verkoop.*
- (...)”*

2.19. Op 31 oktober 2016 heeft de notaris ten aanzien van de bedrijfsgebouwen en landerijen een aangepast concept van de akte van levering aan de adviseur gemaild. Verder heeft de notaris de door hem opgemaakte koopovereenkomst meegezonden ten aanzien van de door vader aan broer 2 te verkopen en te leveren woning. In deze e-mail staat ten aanzien van de woning onder andere het volgende vermeld:

“De taxatie gaat uit van een perceel van 500 m2, terwijl dat nu ruim 2000 m2 is . Ik ben van mening dat de kooprijs dan niet kan blijven staan op € 40.000,00. Ik stel daarom voor een bedrag van € 45.000,00 te nemen. Dat vind ik nog minimaal, maar dat lijkt me beter te verdedigen.”

2.20. Bij e-mailbericht van 7 november 2016 heeft de adviseur aan de notaris laten weten dat de familie akkoord is.

2.21. Bij e-mailbericht van 12 november 2016 heeft de adviseur de getekende koopovereenkomst ten aanzien van de woning aan de notaris gezonden. In dit e-mailbericht staat onder meer het volgende vermeld:

“Naar aanleiding van uw laatste mail hierbij de ondertekende koopovereenkomst voor de woning waarvoor geen hypotheek nodig is, dit zal intern geregeld worden. Voor wat betreft de bank en het informeren over deze casus: Er is contact geweest met de bank, [broer 2] heeft een gesprek gehad met de bank en zij hebben te kennen gegeven geen probleem te hebben met de nieuwe situatie. Ik zend u ook de e mail door met daarin het telefoon nummer van de betreffende contactpersoon van de bank en misschien goed dat u deze persoon ook nog even belt.

Dan zijn er verder dus geen belemmeringen meer om alles snel af te handelen en te tekenen.”

2.22. Bij e-mailbericht van 18 november 2016 heeft de Rabobank aan de notaris te kennen gegeven dat de woning onbelast is en dat de bedrijfsgebouwen en landerijen voor een deel zijn belast met een hypotheekrecht ten behoeve van de bank tot zekerheid voor de terugbetaling van schulden van vader en de broers. De Rabobank heeft meegedeeld akkoord te gaan met de eigendomsoverdracht van de bedrijfsgebouwen en landerijen, belast met het hypotheekrecht.

2.23. Vader en de broers wensten per volmacht aan de levering van de bedrijfsgebouwen, landerijen en de woning mee te werken.

2.24. Uit de op 23 december 2016 door de notaris gepasseerde akte van levering volgt dat hij - met gebruikmaking van de door vader en de broers getekende volmachten - de akte van levering heeft gepasseerd, waarbij vader de bedrijfsgebouwen en landerijen, gedeeltelijk belast met het hypotheekrecht ten behoeve van de Rabobank ten bedrage van € 550.000,--, heeft geleverd aan de broers, zulks ieder voor de onverdeelde helft. In de akte staat vermeld dat de tegenprestatie € 346.761,-- bedraagt en dat dit bedrag door de broers is voldaan door verrekening. Verder staat in deze akte onder meer het volgende vermeld:

“bijzondere bepaling

Artikel 10

In de maatschapsakte is een vervreemdingsbeding opgenomen. Dit vennootschapsbeding wordt bij deze integraal opgelegd aan [de broers], die zulks aanvaarden.

waarde bepaling overname/Successiewet 1956

Artikel 11

De door [de broers] betaalde overnameprijs is zodanig bepaald dat bij een hogere overnamesom de voortzetting van het bedrijf in ernstige mate zou worden bemoeilijkt. [vader] is zich terzake van de bedrijfsoverdracht dan ook niet bewust van enige bevoordeling, noch heeft hij de wil tot bevoordeling van [de broers].

[de broers] zijn zich terzake van de overname van de door [vader] via pacht ter beschikking van de maatschap gestelde registergoederen niet van enige bevoordeling bewust, dit mede op grond van het overeengekomen vervreemdings- en verrekeningsbeding ingeval van niet-voortzetten, alsmede op grond van de omstandigheid dat de overnamesom voor hem de maximaal haalbare is.

De volmachtgevers zijn zich terzake van de beoogde gefaseerde bedrijfsopvolging dan ook niet bewust van enige bevoordeling.

Partijen zijn desalniettemin op grond van de bepalingen van de Successiewet 1956 terzake van deze overname aangifteplichtig voor het schenkingsrecht, ondanks dat zij van mening zijn dat er geen sprake is van enig belastbaar feit.

De volmachtgevers zullen de cijfermatige invulling van de aangifte voor het recht van schenking en in voorkomend geval de bezwaar- en beroepsprocedure laten verzorgen door [X].

Voorzover vereist doen de volmachtgevers reeds nu voor alsdan bij deze een beroep op de kwijtscheldingsfaciliteiten als bedoeld in artikel 35c Successiewet 1956 (wettekst tweeduizend drie) en op de uitstelfaciliteiten zoals opgenomen in artikel 25, lid 12, Invorderingswet 1990 (wettekst tweeduizend drie), waarbij deze akte voor zover vereist reeds als aangifte wordt beschouwd.”

2.25. Uit de eveneens op 23 december 2016 door de notaris gepasseerde akte van levering volgt dat hij - met gebruikmaking van de door vader en broer 2 getekende volmachten - de akte van levering heeft gepasseerd, waarbij vader de woning heeft geleverd aan broer 2 voor een koopprijs van € 45.000,--. In de akte staat vermeld dat deze koopprijs is voldaan door interne verrekening. Verder staat in deze akte onder andere het volgende vermeld:

“TAXATIE

*De koopprijs is gebaseerd op een taxatierapport wat aan deze akte zal worden vastgehecht (**bijlage 1**). De koopprijs is echter iets opgewaardeerd omdat uiteindelijk een iets groter oppervlakte wordt overgedragen.”*

2.26. Eind 2018 zijn klagsters op de hoogte geraakt van de transacties ten aanzien van de bedrijfsgebouwen, landerijen en de woning. Vervolgens is er onenigheid ontstaan tussen de broers en klagsters.

2.27. Klagsters, de adviseur en de broers hebben afzonderlijk contact opgenomen met de notaris. De broers en de adviseur hebben aan de notaris laten weten dat de overnamesom van de bedrijfsgebouwen en landerijen van € 346.761,-- achteraf gezien te laag was. Op grond van een later uitgevoerde taxatie zijn zij van mening dat de overnamesom in 2016 € 525.000,-- had behoren te bedragen.

2.28. De notaris heeft een stappenplan voorgesteld om te komen tot:
- een voltooiing van de door vader en de broers gewenste bedrijfsovername door middel van uittreding van vader uit de maatschap; en
- een oplossing van de problemen met betrekking tot de te lage overnamesom in 2016. Dit stappenplan heeft geen vervolg gekregen.

2.29. Vader is op [datum] 2020 overleden.

3. De klacht

3.1. Klagsters verwijten de notaris (kort gezegd) dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld bij de totstandkoming van de twee akten van levering op 23 december 2016. De onzorgvuldigheid zit hem volgens klagsters in het volgende.

1. De notaris heeft naar vader toe niet voldaan aan zijn informatie- en waarschuwingplicht.

2. De notaris heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de onafhankelijke wilsvorming van vader. Volgens klaagsters waren er destijds meerdere indicatoren aanwezig, die voor de notaris aanleiding hadden moeten vormen om nader onderzoek te doen.

3. De notaris heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de in de akten van levering opgenomen tegenprestaties en de wijze waarop die tegenprestaties precies zijn voldaan. De notaris heeft hiermee onvoldoende rekening gehouden met de belangen van klaagsters, die als schuldeisers van vader (inzake de nalatenschap van moeder) en als - op dat moment toekomstige - erfgenamen van vader door de transacties werden benadeeld.

3.2. In het klaagschrift staat verder vermeld dat klaagster verzoeken om schadeloosstelling door de notaris. De door hen berekende schade bedraagt € 1.261.675,34.

3.3. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Belang klaagsters

4.2. Bij de beoordeling van de vraag of de klacht ontvankelijk is, stelt de kamer voorop dat op grond van artikel 99 lid 1 Wna ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht kan indienen. Het begrip 'enig redelijk belang' moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

"(...) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep. (...)" (Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27).

4.3. De klacht gaat over de handelwijze van de notaris in verband met de twee akten van levering van 23 december 2016. Hoewel klaagsters niet rechtstreeks betrokken

zijn geweest bij de handelwijze van de notaris, is de kamer van oordeel dat zij als kinderen, schuldeisers en erfgenamen van vader een redelijk belang hebben.

Klacht op tijd ingediend?

4.4. De kamer overweegt het volgende. Artikel 99 lid 21 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 dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven heeft kennisgenomen (de driejaarstermijn). Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

4.5. Door de notaris is niet weersproken dat klaagsters eind 2018 bekend zijn geworden met de feiten ter zake waarvan zij de notaris nu verwijten maken. De klacht is op 1 november 2020 bij de kamer ingediend, dus binnen de vervaltermijn van drie jaren. Dit betekent dat klaagsters ontvankelijk zijn in de klacht.

Verzoek om schadevergoeding

4.6. Voor zover klaagsters de kamer verzoeken om de notaris te veroordelen tot het betalen van vergoedingen van schade, overweegt de kamer dat de Wna niet in deze mogelijkheden voorziet. Klaagsters zullen dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in dit verzoek.

Gevolgen van de betrokkenheid van de adviseur voor de plichten van de notaris

4.7. Voordat de kamer de afzonderlijke klachtonderdelen zal beoordelen, zal zij eerst ingaan op het algemene verweer van de notaris, inhoudende dat zijn notariële zorgplicht ten opzichte van vader (en de broers) beperkt was. De notaris voert aan dat hij niet betrokken is geweest bij het voortraject in verband met de totstandkoming van de akten van levering, vader en de broers in zowel het voortraject als daarna werden bijgestaan door de adviseur en de adviseur steeds als tussenpersoon is opgetreden tussen vader en de broers enerzijds en de notaris anderzijds. De notaris is te goeder trouw afgegaan op de professionaliteit van de adviseur en de maatschap en op de mededelingen van de adviseur dat alles in overleg met “de familie” is gegaan. De notaris is er steeds van uitgegaan dat de adviseur met “de familie” het gehele gezin van vader bedoelde, dus ook vader zelf en klaagsters. In die zin had de notaris bij de agrarische bedrijfsoverdracht naar eigen zeggen slechts een (beperkte) uitvoerende rol.

4.8. De kamer overweegt dat een notaris op grond van artikel 17 Wna zijn ambt in onafhankelijkheid moet uitoefenen en dat hij de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet behartigen. Hieruit vloeien onder meer de in deze klacht centraal staande zorgplicht, voorlichtingsplicht en onderzoeksplicht voort.

4.9. Bij de beoordeling van de klacht stelt de kamer voorop dat de omvang van de zorgplicht, de voorlichtingsplicht en de onderzoeksplicht van een notaris in hoge mate wordt bepaald door de concrete omstandigheden van het geval. In dit geval staat vast dat de adviseur vader en de broers heeft geadviseerd en begeleid en dat laatstgenoem-

den zich bij vragen en problemen tot de adviseur hebben gewend. Niet is echter gesteld of gebleken dat de notaris zich er voorafgaand aan het (bij volmacht) passeren van de akten van levering van heeft verzekerd dat de adviseur vader ook daadwerkelijk (voldoende) had geïnformeerd over (de gevolgen van) de voorgenomen rechtshandelingen en de specifieke risico's die daaraan verbonden waren, terwijl evenmin is gesteld of gebleken dat de notaris zich ervan heeft verzekerd dat vader deze risico's in voldoende mate kon overzien. De kamer is daarom van oordeel dat de notaris er in de gegeven omstandigheden niet zonder meer op had mogen vertrouwen dat vader, als gevolg van de betrokkenheid van de adviseur, kon overzien welke gevolgen de overdrachten zouden hebben voor zijn (juridische) positie binnen het familiebedrijf en voor de positie van klaagsters. Het verweer van de notaris dat zijn zorg-, voorlichtings- en onderzoeksplicht ten opzichte van vader als gevolg van de betrokkenheid van de adviseur beperkt was, wordt dan ook verworpen. Hieruit volgt dat de kamer het handelen en nalaten van de notaris zal toetsen aan de plichten van de notaris zoals deze hierna bij de afzonderlijke klachtonderdelen zijn omschreven. Dat de akten van levering bij volmachten zijn gepasseerd en een lokale notaris de handtekening van vader onder de volmacht(en) zou hebben gelegaliseerd, doet - anders dan de notaris meent - niets aan dit oordeel af. Met de enkele legalisatie van de handtekening van vader onder de volmachten heeft de betreffende lokale notaris immers geen verantwoordelijkheid genomen voor de inhoud van de akten van levering. De zorgplicht, de voorlichtingsplicht en de onderzoeksplicht rusten in dit geval bij de notaris.

Klachtonderdeel 1 (informatie- en waarschuwingsplicht)

4.10. Klaagsters verwijten de notaris dat hij vader niet heeft voorgelicht over (de civiele en fiscale gevolgen van) de leveringen van de bedrijfsgebouwen en landerijen en de woning op 23 december 2016.

4.11. Het door de notaris gevoerde verweer is hiervoor in 4.7. weergegeven.

4.12. In artikel 43 lid 1 Wna is de informatie-/belehringsplicht (en in bepaalde gevallen een waarschuwingsplicht) opgenomen. Volgens deze bepaling moet een notaris de partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen tijdig voor het passeren van de akte de gelegenheid geven om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Op grond van zijn informatieplicht moet een notaris voorafgaand aan het passeren van een akte bovendien een toelichting geven op de zakelijke inhoud van de akte en moet hij daarbij zo nodig ook wijzen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien. Een notaris dient zich ervan te vergewissen dat de verschijnende persoon de inhoud van de akte begrijpt en dat de akte de wil van de verschijnende persoon juist weergeeft. Het vervullen van deze verplichting behoort tot de essentie van het notariële ambt. In de toelichting bij artikel 43 lid 1 Wna wordt aandacht besteed aan de informatieplicht van de notaris als het gaat om een akte die bij volmacht wordt gepasseerd. Dan doet de notaris er goed aan, voordat hij de akte passeert, partijen schriftelijk (bij toezending van de concept-akte) of mondeling bij een bespreking een toelichting op de akte te geven en hen zo nodig te wijzen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien, aldus deze toelichting.

4.13. Met klaagsters is de kamer van oordeel dat de notaris is tekortgeschoten in zijn informatie-/belehringsplicht jegens vader ten aanzien van de in de akten van levering neergelegde inhoud. Bij dit oordeel speelt met name het volgende een rol.

- a) De notaris heeft erkend dat hij alleen met de adviseur en de broers heeft gecorrespondeerd.
 - b) De notaris heeft op basis van deze correspondentie concepten opgemaakt van de akten van levering.
 - c) De concept-akten zijn steeds alleen naar de adviseur en de broers gemaild.
 - d) De notaris heeft op geen enkele wijze rechtstreeks contact gezocht met vader en hij heeft de inhoud van de twee akten van levering niet geverifieerd bij vader.
- De kamer is op grond hiervan en gelet op het in 4.9. overwogene van oordeel dat de notaris rondom de totstandkoming van de akten van levering zijn informatie- en be-
 lehrungsplicht jegens vader heeft geschonden. De notaris had vóór de dag van het
 passeren van de akten van levering bij vader moeten verifiëren of hij de gevolgen van
 de akten overzag en hij had hem tijdig - dus ruim vóór 23 december 2016, de dag
 waarop de akten werden gepasseerd - in de gelegenheid moeten stellen om kennis te
 nemen van de inhoud van de akten met een toelichting over de (juridische en fiscale)
 gevolgen van de in de akten opgenomen bepalingen, hetgeen de notaris heeft nagelaten.
 Door enkel en alleen af te gaan op informatie van de adviseur en de broers en deze
 informatie niet voldoende te verifiëren bij vader, terwijl juist de broers (financieel) belang
 hadden bij de akten, heeft de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

4.14. Op grond van het vorenstaande zal klachtonderdeel 1 gegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2 (onderzoeksplicht t.a.v. de onafhankelijke wilsvorming van vader)

- 4.15. Volgens klaagsters had de notaris in de volgende omstandigheden aanleiding moeten zien voor (nader) onderzoek naar de onafhankelijke wilsvorming van vader.
- Vader was destijds 83 jaar en een kwetsbare, dove man. Hij was slecht ter been en afhankelijk van anderen. Hij kon zich niet lang concentreren en sliep het grootste gedeelte van de dag in zijn stoel. Hij kon geen lange en moeilijke stukken meer lezen en gaf bij moeilijke vragen al snel aan "dat het goed was".
 - Vader had een zeer beperkt inzicht in zijn bedrijfsfinanciën en privéfinanciën. Voor haar overlijden regelde moeder dit altijd en na haar overlijden deed broer 2 de financiën voor vader.
 - Broer 2 woonde bij vader in.
 - Vader was niet opgewassen tegen de (verbaal) agressieve broers.
 - Het vaste notariskantoor van vader is buiten beeld gehouden. In plaats daarvan is de notaris, die aan de andere kant van Nederland is gevestigd, ingeschakeld.
 - De levering van de bedrijfsgebouwen, landerijen en de woning heeft plaatsgevonden zonder (deugdelijke) taxatierapporten.
 - De tegenprestaties zijn door de broers voldaan door middel van niet verifieerbare verrekeningen.
 - De notaris heeft geen rechtstreeks contact gehad met vader.
- Door ondanks deze omstandigheden geen nader onafhankelijk onderzoek te (laten) doen, heeft de notaris volgens klaagsters niet vastgesteld dat de inhoud van de twee akten van levering de onafhankelijke wil van vader weerspiegelde, noch dat hij overzag wat de (vergaande) gevolgen van de akten waren, zoals vergaande bedrijfsoverdracht en benadeling van de positie van klaagsters en hun zus. Daarmee heeft de notaris de aanmerkelijke kans aanvaard dat de broers mogelijk misbruik maakten van vader.

4.16. De notaris voert, naast het in 4.7. weergegeven verweer, aan dat hij het beeld dat klaagsters van vader schetsen niet kan weerleggen, omdat hij vader nooit heeft

ontmoet. Nadat de notaris in zijn e-mail van 6 juni 2016 aan de adviseur te kennen had gegeven dat hij het niet verstandig vond om de transacties niet bij een lokale notaris te laten plaatsvinden, is er behoorlijk druk op de notaris uitgeoefend om de transacties wel ter hand te nemen. De kandidaat-notaris had destijds een landelijk opererende vennootschapspraktijk en zij had meerdere vennootschappen via bemiddeling van de adviseur opgericht. Ook deze agrarische bedrijfsoverdracht is via de adviseur bij de kandidaat-notaris terechtgekomen. De notaris had naar eigen zeggen geen steekhoudende argumenten om zijn dienst te weigeren.

4.17. De kamer overweegt het volgende. De vraag is aan de orde of de notaris voldoende heeft gewaarborgd dat vader zijn wil op onafhankelijke wijze - zonder beïnvloeding van de broers - aan de notaris heeft kunnen overbrengen. Deze vraag moet mede worden gezien in het licht van het feit dat het notariaat het, getuige de vermelding op de website van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB), als zijn plicht beschouwt om financiële uitbuiting van ouderen te voorkomen en terug te dringen. In verband hiermee overweegt de kamer dat het tot de kernverantwoordelijkheid van een notaris behoort om te waken voor een vrije en onafhankelijke wilsvorming van degene die een rechtshandeling verricht. Een notaris dient dan ook al het nodige te doen om zich ervan te vergewissen dat de betrokkene bij het vormen en uiten van zijn of haar wil niet op ongewenste wijze is beïnvloed door (de aanwezigheid van) een derde. Een notaris heeft de vrijheid om te bepalen op welke wijze hij uitvoering geeft aan deze verantwoordelijkheid.

Mede gelet op het in 4.9. en 4.13. overwogene is de kamer van oordeel dat de notaris onvoldoende alert is geweest op de mogelijkheid van beïnvloeding van vader door de broers. Daarbij neemt de kamer naast de in 4.13. genoemde omstandigheden ook de volgende omstandigheden in aanmerking.

- a) Vader was destijds 83 jaar.
- b) De notaris was ermee bekend dat broer 2 bij vader inwoonde.
- c) De adviseur heeft de notaris benaderd voor het opmaken van de akten van levering.
- d) De adviseur heeft te kennen gegeven dat de door de broers verschuldigde tegenprestatie(s) zou(d)en worden voldaan door verrekening.
- e) De notaris is in een ander deel van Nederland gevestigd dan het deel van Nederland waar de maatschap is gevestigd en waar vader en de broers woonden.

In de gegeven omstandigheden acht de kamer geen waarborg aanwezig om mogelijk ongewenste beïnvloeding door de broers tegen te gaan. Vóór het passeren van de akten van levering had een mogelijke beïnvloeding van derden moeten worden voorkomen door vader (onder vier ogen) te spreken. Vast staat dat de notaris vader op geen enkel moment (onder vier ogen) heeft gesproken over de akten.

4.18. Aangezien de notaris niet heeft gewaarborgd dat vader zijn wil op onafhankelijke wijze - zonder beïnvloeding van de broers - aan de notaris heeft kunnen overbrengen, zal klachtonderdeel 2 gegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3 (onderzoeksplicht t.a.v. de (voldoening van de) tegenprestaties)

4.19. Klaagsters verwijten de notaris dat hij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de in de akten van levering opgenomen tegenprestaties en de wijze waarop die tegenprestaties precies zijn voldaan. Volgens klaagsters heeft de notaris als gevolg hiervan meegewerkt aan een constructie waarbij vader de bedrijfsgebouwen en lande-

rijen aan de broers en de woning aan broer 2 voor een te lage prijs heeft geleverd. Bovendien zijn de door de broers verschuldigde tegenprestaties op niet verifieerbare wijze (intern) verrekend. Er is hierbij geen rekening gehouden met de vorderingen van klaagsters op vader inzake de nalatenschap van moeder noch met hun belangen als - destijds toekomstige - erfgenamen van vader.

4.20. Het door de notaris gevoerde verweer is hiervoor in 4.7. weergegeven.

4.21. De kamer stelt voorop dat de onderzoeksplicht en de zorgplicht van een notaris meebrengen dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten. Naar het oordeel van de kamer had de notaris in de gegeven omstandigheden nader onderzoek moeten doen naar de onderhavige familiale transacties om:

i. vast te kunnen stellen dat de inhoud van de akten van levering (ten aanzien van de koopprijzen van de bedrijfsgebouwen en landerijen en de woning en de verrekening van deze koopprijzen met de vorderingen van de broers respectievelijk broer 2 op vader), waarvoor zijn tussenkomst was ingeroepen, overeenkwam met de waarheid; en

ii. de door hem vast te stellen feiten te kunnen controleren (door middel van bijvoorbeeld verificatie bij vader).

Het is de kamer niet gebleken dat de notaris dit onderzoek heeft gedaan.

Zoals hiervoor al ten aanzien van de klachtonderdelen 1 en 2 is overwogen, heeft de notaris de in de akten van levering vermelde feiten niet geverifieerd bij vader. Ter zitting heeft de notaris erkend dat hij met betrekking tot de koopprijs van de bedrijfsgebouwen en landerijen is afgegaan op hetgeen de adviseur aan hem heeft meegedeeld. Een taxatierapport was niet aanwezig. Tussen de notaris en klaagsters staat niet ter discussie dat de in 2016 vastgestelde tegenprestatie ten aanzien van de bedrijfsgebouwen en landerijen (achteraf gezien) te laag was.

Ten aanzien van de woning was wel een taxatierapport beschikbaar, maar de notaris was ermee bekend dat dit taxatierapport op een kleiner perceel (van 500 m²) zag dan het uiteindelijk verkochte en geleverde perceel inclusief agrarische grond (van ruim 2000 m²). Weliswaar is op initiatief van de notaris in plaats van de te lage taxatiewaarde van € 40.000,-- als koopprijs van de woning een bedrag van € 45.000,00 aangehouden, maar vast staat dat de notaris de woning niet kende, niet bekend was met de (agrarische) grondprijzen in de betreffende regio en hiernaar ook geen onderzoek heeft gedaan.

Het had daarom op de weg van de notaris gelegen om de broers en vader om een nieuw en deugdelijk taxatierapport te vragen, hetgeen de notaris heeft nagelaten.

Daar komt bij dat het tot de zorgplicht van de notaris behoorde om enig onderzoek te doen naar de juistheid van de mededeling van de adviseur dat er sprake was van (een) schuld(en) waarmee de koopsommen werden verrekend. Uit hetgeen de notaris als verweer heeft aangevoerd, valt niet af te leiden dat hij voorafgaand aan het passeren van de akten van levering enig onderzoek heeft ingesteld naar het bestaan van de schulden. Ter zitting heeft de notaris erkend dat hij ook op dit punt is afgegaan op hetgeen de adviseur aan hem heeft meegedeeld. De notaris was niet in het bezit van onderliggende stukken zoals jaarrekeningen. Ook is gesteld noch gebleken dat de notaris over de betreffende leningsovereenkomsten of over belastingaangiftes beschikte, waaruit het bestaan van de schulden van vader volgde.

4.22. Op grond van het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de notaris in strijd heeft gehandeld met zijn zorg- en onderzoeksplicht. Daarbij neemt de kamer in aanmerking dat ingeval de koopsommen van de bedrijfsgebouwen en landerijen en de woning te laag zijn (hetgeen in ieder geval ten aanzien van de bedrijfsgebouwen en landerijen het geval is) en de schulden waarmee de koopsommen in dit geval zijn verrekend niet bestaan, vader direct is benadeeld. Klaagsters zijn in dat geval indirect benadeeld doordat de omvang van de (destijds toekomstige) nalatenschap van vader is verminderd. Klachtonderdeel 3 zal gegrond worden verklaard.

Conclusie en maatregel

4.23. De kamer is van oordeel dat de notaris met zijn handelwijze zijn kerntaken als notaris heeft veronachtzaamd. Notariële kernwaarden als 'onafhankelijkheid', 'onpartijdigheid' en 'zorgvuldigheid' zijn door de notaris op ernstige wijze geschonden. Bij de totstandkoming van de akten van levering heeft de notaris niet aan zijn zorg-, voorlichtings- en onderzoeksplicht voldaan. De notaris heeft niet met de in dit geval vereiste hoge mate van zorgvuldigheid onderzocht of vader, die op leeftijd was en samenwoonde met broer 2, zijn wil vrij kon vormen en uiten. De notaris heeft geen oog gehad voor de kwetsbare positie van vader, laat staan dat hij zijn handelen daarop heeft afgestemd. Door enkel en alleen af te gaan op de informatie van de adviseur en de broers (de broers zijn samen nota bene direct belanghebbenden bij één van de akten en broer 2 is ook direct belanghebbende bij de andere akte), heeft hij zich niet kritisch opgesteld ten opzichte van diensten die van hem werden verlangd. De kamer is van oordeel dat de notaris door zijn hiervoor geschetste handelwijze niet heeft gehandeld zoals een zorgvuldig notaris betaamt en de belangen van vader ernstig heeft veronachtzaamd. Daarmee heeft de notaris voor klagsters het vertrouwen in het notariaat schade toegebracht. De kamer acht de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken in dit geval passend en geboden. In het voordeel van de notaris weegt mee dat hij heeft meegedacht over een oplossing voor de tussen de broers en klagsters ontstane onenigheid en dat hij zich nog steeds bereid heeft verklaard om aan een oplossing mee te werken. Dat de notaris eenmaal eerder een maatregel opgelegd heeft gekregen, leidt in deze procedure niet tot een verzwaring van de maatregel, aangezien het in die eerdere zaak om een andersoortige kwestie ging en de betreffende maatregel bovendien nog niet was opgelegd toen de notaris op 23 december 2016 de akten van leveringen passeerde. Voor een overzicht van de werkzaamheden die de notaris wel en niet mag verrichten gedurende zijn schorsing verwijst de kamer naar overweging 6.15. van de beslissing van het gerechtshof Amsterdam van 14 januari 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:137).

Kostenveroordeling

4.24. Omdat de klacht gegrond wordt verklaard, moet de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klagsters betaalde griffierecht van € 50,00 aan hen vergoeden.

4.25. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Tijdelijke richtlijn kostenveroordelingen kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klagsters in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, conform het verzoek van klagsters forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 100,00 (2 x € 50,--). De notaris moet deze kosten en

het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagsters vergoeden. Klagsters dienen daarvoor tijdig hun rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.26. Nu de klacht gegrond wordt verklaard en aan de notaris een maatregel wordt opgelegd, ziet de kamer - gelet op het bepaalde bij 103b lid 1 onder b Wna en de Tijdelijke Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat - aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 3.500,00. De notaris dient deze kosten na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in artikel 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

5. De beslissing

De kamer:

5.1. verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze ziet op het verzoek om schadevergoeding;

5.2. verklaart de klacht voor het overige gegrond;

5.3. legt aan de notaris de maatregel op van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken;

5.4. veroordeelt de notaris tot betaling aan klagsters van een bedrag van:
- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
- € 100,00 in verband met de genoemde kosten van klagsters,
en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.25. is omschreven;

5.5. veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 3.500,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.26. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. P.M. Knaapen, rechterlijk lid, en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 19 april 2021 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter.

mr. A.R. Jansen-Castelein, secretaris
voorzitter
buiten staat

mr. T. Zuidema, plaatsvervangend

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.