

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 709157 / NT 21-55 verzet

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

**Beslissing van 7 maart 2022 in de zaak met nummer 709157 / NT 21-55 in het verzet van:**

**[klager],**  
wonende te [woonplaats],  
**hierna: klager,**

tegen de beslissing van de voorzitter van 14 oktober 2021 in de klacht met nummer 704684 / NT 21-38 tegen:

**[notaris],**  
notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],  
**hierna: de notaris.**

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

1.1. Bij de hiervoor genoemde beslissing van 14 oktober 2021 - die in deze beslissing wordt geacht te zijn overgenomen - heeft de voorzitter van de kamer voor het notariaat de klacht kennelijk ongegrond verklaard. Een afschrift van deze beslissing is klager bij aangetekende brief van 15 oktober 2021 toegezonden.

1.2. Bij brief van 22 oktober 2021, door de kamer op 28 oktober 2021 ontvangen, heeft klager tegen de beslissing van de voorzitter verzet aangetekend en de kamer bericht dat hij in het verzet wenst te worden gehoord.

1.3. Bij e-mail van 20 december 2021 heeft klager nadere producties ingediend.

1.4. Het verzet is behandeld op 11 januari 2022. Klager heeft het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op heden.

1.5. Klager heeft na afloop van de behandeling van de klacht op 11 januari 2022 nog een e-mail aan de kamer toegestuurd. De kamer heeft klager daarop bericht dat deze e-mail niet aan het procesdossier wordt toegevoegd.

### **2. De ontvankelijkheid van het verzet**

2.1. Klager kan in zijn verzet tegen de beslissing van de voorzitter worden ontvangen, nu hij het verzet heeft ingesteld binnen de bij de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) bepaalde termijn van 14 dagen na de datum waarop de kamer aan klager aangetekend een afschrift van de voorzittersbeslissing heeft verzonden.

### **3. De feiten**

3.1. De kamer gaat uit van de voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden zoals deze zijn vermeld in de beslissing van de voorzitter van 14 oktober 2021.

#### **4. De gronden van het verzet**

4.1. Klager heeft verzet aangetekend omdat volgens hem de notaris de wet heeft overtreden en de voorzitter daar ten onrechte aan is voorbij gegaan. De notaris heeft ten tijde van het passeren van de leveringsakte niet geverifieerd of de vader van klager, die niet kan lezen en schrijven en het Nederlands niet goed machtig is, de inhoud en de gevolgen van de akte voldoende begreep.

#### **5. De beoordeling**

5.1. Op grond van artikel 99 lid 18 Wna kan de kamer voor het notariaat zonder nader onderzoek het verzet ongegrond verklaren indien zij van oordeel is dat de klacht kennelijk niet-ontvankelijk, kennelijk ongegrond of van onvoldoende gewicht is, echter niet dan na de klager die daarom vroeg, in de gelegenheid te hebben gesteld te worden gehoord.

5.2. Klager heeft in zijn klaagschrift aangevoerd dat er sprake is van oplichting door de broer van klager, (hierna te noemen: broer D), waarbij de notaris is betrokken. Zo heeft de notaris na het overlijden van de moeder van klager meegewerkt aan het opstellen van een valse aangifte erfbelasting door broer D. Klager heeft daarbij ook vraagtekens gezet bij de door zijn vader aan broer D verleende volmacht, teneinde hem te vertegenwoordigen bij de afwikkeling van de nalatenschap van zijn moeder. Daarnaast heeft klager de notaris verweten dat zij zijn vader niet in bescherming heeft genomen tegen de oplichting door broer D bij de levering van het huis aan [adres] (hierna: het pand) op 10 februari 2011 aan broer D. Zijn vader is daarbij niet bijgestaan door een tolk en begreep mede daardoor de inhoud en de gevolgen van deze akte onvoldoende. Vader wenste dat slechts een deel van het huis, dat uit vier woningen bestaat, zou worden overgedragen aan broer D. Uit de leveringsakte blijkt echter dat het gehele pand is overgedragen aan broer D. Bovendien heeft zijn vader feitelijk niets betaald gekregen voor de overdracht aan broer D, aldus steeds klager.

5.3. De voorzitter heeft de klacht kennelijk ongegrond verklaard omdat niet is gebleken dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld. De notaris is niet betrokken geweest bij de verdeling van de nalatenschap en er waren ook geen aanwijzingen voor de notaris om aan te nemen dat de vader van klager niet kon lezen of schrijven, aldus de voorzitter in zijn beslissing.

5.4. Klager heeft in zijn verzetschrift zijn klacht herhaald. Uit de door klager ter zitting gegeven toelichting begrijpt de kamer dat zijn klacht er in de kern op neerkomt dat de notaris onvoldoende invulling aan haar zorgplicht heeft gegeven. Zij heeft onvoldoende onderzocht of de inhoud van de akte overeenstemde met de wil van de vader van klager. Klager heeft ter zitting toegelicht dat zijn vader weliswaar Nederlands spreekt maar de juridische stukken en termen helemaal niet begrijpt. Tevens heeft klager ter zitting verklaard dat zijn vader destijds niet op het kantoor van de notaris is geweest om de volmacht voor broer D te ondertekenen terwijl dat volgens klager wel gebruikelijk is. Volgens klager heeft zijn vader destijds slechts drie blanco vellen ondertekend die hij van broer D kreeg en die later door broer D als volmacht zijn ingevuld.

Klager is pas in juni/juli 2020 op de hoogte geraakt van het feit dat het gehele pand - en niet het halve pand zoals zijn vader veronderstelde - aan broer D was

overgedragen, doordat een andere broer ([B]) informatie daaromtrent had opgevraagd bij het Kadaster.

5.5. De kamer is – anders dan de voorzitter – van oordeel dat klager voldoende feiten en omstandigheden heeft gesteld die een mondelinge behandeling van de klacht rechtvaardigen. De constructie in de leveringsakte waarbij de vader van klager het gehele pand heeft overgedragen aan één van de vijf kinderen, broer D, waarbij het aan broer D toekomende erfdeel uit de nalatenschap van de moeder is verrekend terwijl broer D het restant van de koopprijs grotendeels verschuldigd bleef aan vader, roept veel vragen op die onbeantwoord zijn gebleven. Met name de vraag in hoeverre de notaris bij de vader van klager heeft geverifieerd of deze transactie tegen (op het oog) niet zakelijke voorwaarden nu overeenkomstig zijn bedoelingen was dient nader te worden onderzocht. De kamer acht het verzet daarom gegrond.

### **BESLISSING**

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, N.A.J. Purcell en C. Holdinga, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 7 maart 2022.

Tegen deze beslissing staat geen rechtsmiddel open.