

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/400423/ KL RK 22-20

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/400423/ KL RK 22-20

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klaagster],

wonende te [plaats],

tegen

[naam notaris],

notaris te [plaats];

gemachtigde: mr. L.C. Dufour, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Bij de beoordeling van de klacht is de kamer uitgegaan van de volgende stukken:

- het klaagschrift met bijlagen van 7 februari 2022 en de aanvulling op dezelfde dag;
- het verweerschrift met bijlagen van 25 april 2022.

1.2. De klachtzaak is behandeld op de zitting van 3 juni 2022. Klaagster was aanwezig via videobellen; de notaris, in persoon aanwezig, werd bijgestaan door haar gemachtigde.

Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van pleitaantekeningen.

2. De feiten

2.1. De ouders van klaagster hebben op 20 juli 2021 hun woning en de daarbij horende grond in [plaats] (hierna: de woning) verkocht aan de broer van klaagster, tegen een door Makelaardij Breur (hierna: de taxateur) getaxeerde waarde van € 1.000.000.

2.2. Bij e-mail van 14 september 2021 heeft de notaris klaagster bericht: "Op verzoek van uw ouders en broer Hendrik Jan bericht ik u dat zij zijn overeengekomen dat Hendrik Jan en zijn echtgenote de woning [straatnaam, nummer en plaats] overnemen tegen de taxatiewaarde. Een kopie van de koopovereenkomst en het taxatierapport ontvangt u bij deze mail. Mocht u hierover vragen of opmerkingen hebben, dan verzoek ik u - namens uw ouders en broer - om hierover met mij contact op te nemen en hen niet rechtstreeks te benaderen."

2.3. Bij e-mail van 16 september 2021 heeft klaagster vragen gesteld aan de taxateur van de woning. Klaagster, die de getaxeerde waarde van € 1.000.000 te laag vond, stelde belang te hebben bij een hogere taxatiewaarde, "omdat de verkoopwaarde van de woning invloed heeft op de nalatenschap van mijn ouders."

2.4. Daarop is een e-mailwisseling tussen klaagster en de notaris gevolgd.

2.5. Bij e-mail van 23 september 2021 heeft de notaris klaagster bericht: "(..) Uit uw mails én het feit dat uw ouders en broer mij gevraagd hebben u te benaderen omtrent de overdracht van de woning blijkt duidelijk dat de familieverhouding niet is zoals u die

allen graag had willen zien. Uw ouders en broer hebben mij gevraagd u te informeren over de voorgenomen verkoop, zodat u hiervan op de hoogte bent en dit niet via andere kanalen al dan niet achteraf zou hoeven te vernemen. Voor zover u hier een kwalificatie aan wilt hangen, handel ik in deze als "partijnotaris". In formele zin heeft u op dit moment geen rol bij deze overdracht; uw ouders kunnen zelf beslissen wat zij met hun vermogen doen. Als na hun overlijden zou blijken dat zij zodanige schenkingen hebben gedaan dat hierdoor uw legitieme portie zou zijn geschaad kunt u deze schenkingen inkorten. Uit uw mails begrijp ik dat u hiervan op de hoogte bent."

3. De klacht

Ter zitting heeft klaagster desgevraagd bevestigd dat de klacht uit de volgende vier onderdelen bestaat:

3.1. Hoewel de notaris weet dat er - aldus klaagster - geen sprake is van een onafhankelijke taxatie van de woning, verleent zij haar ministerie aan de overdracht van de woning van de ouders van klaagster aan haar broer. Klaagster is van mening dat de door haar ouders met haar broer overeengekomen koopprijs te laag is.

3.2. De notaris ziet klaagster ten onrechte niet als een derde met wiens belangen zij rekening heeft te houden.

3.3. De notaris heeft de vragen van klaagster over het taxatierapport (de onjuist gekozen referentieobjecten, vermelding dat het huis gedateerd is en het ontbreken van het voornemen van een seniorenwoning op het terrein te bouwen) niet willen beantwoorden. De notaris verschuilt zich ten onrechte achter het NWWI.

3.4. De notaris stelt dat zij partijnotaris is, maar volgens klaagster kan zij niet zo makkelijk haar onafhankelijke rol, die zij als notaris heeft, ontlopen.

4. Het verweer

De notaris heeft verweer gevoerd. Het standpunt van de notaris wordt - voor zover van belang - in de beoordeling besproken.

5. De beoordeling

5.1. In artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) staat dat klachten tegen notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen, schriftelijk en met redenen omkleed, door een ieder met enig redelijk belang kunnen worden ingediend bij de kamer voor het notariaat.

5.2. De notaris heeft de kamer primair verzocht klaagster niet-ontvankelijk te verklaren bij gebrek aan belang. Het staat de ouders van klaagster vrij om naar eigen goeddunken te beschikken over hun vermogen en hun woning te verkopen aan wie zij willen tegen de prijs die zij daarvoor willen. Of de tussen de ouders en de broer gesloten koopovereenkomst mogelijk in de toekomst tot enig nadeel van klaagster zou leiden staat allerminst vast, maar doet volgens de notaris niet terzake.

5.3. De kamer dient daarom eerst te onderzoeken of sprake is van enig redelijk belang van klaagster. De wetsgeschiedenis vermeldt over het begrip 'enig redelijk belang':

"(...) 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 het 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)

5.4. Klaagster was geen partij bij de koopovereenkomst. De kamer is van oordeel dat, voor zover de klacht ziet op het verlenen van ministerie door de notaris aan de overdracht van de woning door de ouders van klaagster, klaagster daarom geen redelijk belang heeft. Het feit dat haar ouders de woning niet aan willekeurige derden hebben verkocht, maar aan haar broer, maakt dat niet anders. Een ander direct, indirect of afgeleid belang van klaagster in de zin van artikel 99 lid 1 Wna is naar het oordeel van de kamer niet c.q. onvoldoende aangetoond. De zorgen van klaagster over de invloed van de verkoopwaarde van de woning in de nalatenschap van haar ouders is onvoldoende om een dergelijk belang aan te nemen.

5.5. Het voorgaande betekent dat de kamer klaagster niet-ontvankelijk zal verklaren in de klachtonderdelen genoemd onder 3.1. tot en met 3.3.

5.6. Met haar e-mail van 14 september 2021 heeft de notaris klaagster voldaan aan het verzoek van haar opdrachtgevers - de ouders (en de broer) van klaagster – om klaagster te informeren over de transactie. In haar e-mail van 23 september 2021 heeft de notaris klaagster bericht dat - voor zover klaagster dat wenst te kwalificeren -, zij in die zin als ‘partijnotariss’ heeft gehandeld. De kamer is van oordeel dat, ongeacht die kwalificatie, het informeren van klaagster door de notaris niets af doet aan haar onafhankelijkheid.

Van klachtwaardig gedrag is dan ook geen sprake. De kamer zal dan ook dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart klaagster niet-ontvankelijk in de klachtonderdelen, genoemd onder 3.1. tot en met 3.3.;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.J. Meijer, M.C.J. Heessels en J.A.H. Bruggemann en in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 14 juli 2022.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing schriftelijk hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.