

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/411708 KL RK 22-148

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/411708 / KL RK 22-148

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam van klager sub 1],
wonende in [woonplaats van klager sub 1],
klager,

hierna te noemen: [**A**],

2. [naam klager sub 2],
wonende in [woonplaats klager sub 2],
klager,

hierna te noemen: [**B**],

3. [naam klager sub 3],
wonende in [woonplaats klager sub 3],
klaagster,

hierna te noemen: [**C**],

[**A**], [**B**] en [**C**] hierna samen te noemen: **klagers**,
tegen

mr. [naam notaris],

notaris in de gemeente [vestigingsplaats notaris],

hierna te noemen: **de notaris**.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 21 april 2023 behandeld. Klagers zijn, met berichtgeving, niet verschenen. De notaris is wel verschenen.

2. De feiten

2.1. [**A**] heeft vijf kinderen: [**D**], [**E**], [**B**], [**F**] en [**C**].

2.2. Op 15 september 1978 heeft [**A**] de volgende percelen in eigendom verkregen:

2.3. Op 12 november 2002 heeft [**A**] perceel 674 verkocht en geleverd aan [**B**]. [**B**] heeft op perceel 674 in 2014 een nieuwe schuur gebouwd. Een deel van de door hem gebouwde schuur staat op perceel 2269.

2.4. Op 22 december 2020 heeft [**B**] ten overstaan van de notaris de onverdeelde helft van perceel 674 verkocht en geleverd aan [**C**].

2.5. Op 24 februari 2021 heeft [**A**] percelen 2269 en 2270 ten overstaan van de notaris verkocht en geleverd aan [**D**], [**E**] en [**F**]. In de akte staat, voor zover relevant:

“VESTIGING PERSOONLIJK RECHT

Verkoper en koper zijn voorts nog overeengekomen dat verkoper, de heer [A], het persoonlijk recht heeft om de opstal (schuur), deels staande op het verkochte perceel kadastraal bekend gemeente [kadastrale gegevens] nummer 2269, te blijven gebruiken, zoals hij deze thans ook gebruikt. Dit recht vervalt bij zijn overlijden. Het is kopers bekend dat de eigenaren van naastgelegen perceel 674 de opstal (mede) in gebruik hebben en dat de opstal deels op dat perceel is gelegen. Met de eigenaren van naastgelegen perceel dienen nadere afspraken te worden gemaakt dan wel dient er een grensreconstructie plaats te vinden. Kopers vrijwaren verkoper voor alle afspraken hieromtrent.”

2.6. Op 11 november 2022 hebben [D], [E] en [F] ten overstaan van notaris mr. [Y] een perceel grond met opstal, gelegen te [kadastrale gegevens] nummer 2294 ter grootte van 57 vierkante meter verkocht en geleverd aan [B]. Dit perceel betreft de onderliggende grond van de in 2014 door [B] gebouwde schuur voor zover het op perceel 2269 lag. Dezelfde dag heeft [B] de onverdeelde helft van dat perceel verkocht en geleverd aan [C].

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers vorderen ontbinding van de koopovereenkomst van 24 februari 2021 en teruglevering van de beide verkochte percelen voor de oorspronkelijke koopsom van

€ 14.000,- plus genoegdoening. Ter onderbouwing voeren zij aan dat de notaris:

3.2. De notaris heeft zich tegen de klacht verweerd. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

Bevoegdheden tuchtrechter

4.1. Klagers vorderen ontbinding van de koopovereenkomst van 24 februari 2021 en schadevergoeding. De kamer is niet bevoegd om hierover te oordelen, omdat die bevoegdheid is voorbehouden aan de civiele rechter. De kamer toetst op grond van de hierna beschreven toetsnorm het handelen of nalaten van notarissen. Bij een gegrondverklaring van een klacht kan de kamer (enkel) de maatregelen opleggen die zijn beschreven in artikel 103 Wet op het notarisambt (hierna: Wna).

Toetsnorm

4.2. Op grond van artikel 93 lid 1 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.

Inhoudelijke beoordeling

4.3. Ter beoordeling ligt de vraag voor of de notaris voldoende zorgvuldig heeft gehandeld bij de voorbereiding en het passeren van de akte van 24 februari 2021.

Verjaring

4.4. Klagers voeren allereerst aan dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld door ten onrechte geen rekening te houden met verjaring en juridische erfgransbepaling. Ter onderbouwing van dit standpunt voeren klagers aan dat de op perceel 674 gelegen zogeheten lokaliteit al vanaf 1978 door [B] en [A] is gebruikt als hobbyruimte. Tevens hebben zij destijds het weiland van perceel 2270

afgezonderd met een draaihek om hier vee te kunnen houden. Het stukje overgebleven weiland hebben [B] en [A] als erf gevoegd bij perceel 674. [B] en [A] hebben vanaf 1978 het samengevoegde terrein gebruikt, onderhouden en omheind en het terrein verhard, met medeweten van alle vijf de kinderen. Nadat [B] perceel 674 had gekocht, heeft hij te goeder trouw in 2014 een nieuwe schuur gebouwd voor gezamenlijk gebruik. Hieruit blijkt dat van een weiland geen sprake is. [A] en [B] hebben vierenzeventig jaar het erf gebruikt lopende tot perceel 2270, waardoor dit juridisch gezien eigendom van [B] is geworden. Ten onrechte wordt [B] nu gedwongen om een deel van zijn erfgrond te kopen om een dreigende sloop van de schuur te voorkomen, aldus klagers.

4.5. De notaris voert in zijn verweer aan dat perceel 674 een woonbestemming heeft. Het naastgelegen perceel is agrarische grond dat niet mag worden bebouwd. Volgens de notaris is de stelling van klagers dat zij een deel van het perceel weiland hebben toegevoegd aan het perceel met schuur dan ook onjuist. In 2020 zijn bij de overdracht van perceel 674 van [A] aan [B] de eigendomsgrenzen duidelijk besproken aan de hand van de kadastrale kaart. [B] wist dat de door hem in 2014 gebouwde schuur voor een deel op het agrarische perceel van [A] stond, aldus de notaris.

4.6. De kamer overweegt dat het, gelet op het verweer van de notaris, op de weg van klagers had gelegen om hun stellingen nader te onderbouwen. Dit hebben zij niet gedaan. In het klaagschrift is de klacht summier onderbouwd en klagers hebben er om hen moverende redenen voor gekozen om niet ter zitting te verschijnen. Dit dient voor hun eigen risico te blijven. Dat de notaris ten onrechte geen rekening heeft gehouden met (verkrijgende) verjaring, is de kamer niet gebleken. Dit verwijt is onterecht.

Wil van [A]

4.7. Klagers voeren verder aan dat [A] een kwetsbare oudere is met hersenletsel en epileptische aanvallen. Desondanks hebben [D], [E] en [F] [A] op 24 februari 2021 meegenomen naar de notaris om hem een handtekening te laten plaatsen zonder enig medeweten waar die voor bestemd was. Klagers hebben nooit een conceptakte of een akkoordbevinding gezien. Ook heeft de notaris geen contact opgenomen met klagers. De drie andere kinderen hebben niet te goeder trouw gehandeld en de notaris heeft hier aan meegewerkt. Hierdoor heeft de notaris de gedragsregels en protocollen om misbruik van kwetsbare ouderen te voorkomen overtreden. Ook heeft de notaris volgens klagers zijn onderzoeksplicht, zorgplicht en overlegplicht geschonden.

4.8. De notaris voert in zijn verweer aan dat hij [A] niet herkent in het beeld dat klagers van hem schetsen. Volgens de notaris is [A], ondanks zijn gezegende leeftijd, een zeer sterke man die zeer overtuigd was van zijn wensen. De notaris heeft zich er in de besprekingen op 29 januari 2021 en 24 februari 2021 van overtuigd dat [A] in staat was om zijn wil te uiten. Ook heeft de notaris geverifieerd of de transactie van 24 februari 2021 overeenkwam met de wil van [A]. Voor de overdracht van de percelen heeft [A] een concept van de akte met een afrekening gekregen, aldus de notaris.

4.9. De kamer overweegt als volgt. Als uitgangspunt geldt dat iemand die handelingsbekwaam is, geacht moet worden zijn belangen te kunnen behartigen. Bij iedere akte dient een notaris te beoordelen of zijn cliënt in staat is om zijn wil te bepalen en of de akte overeenkomt met de wil van zijn cliënt. Klagers voeren aan dat [A] op leeftijd is, hersenletsel heeft en daarnaast last heeft van epileptische aanvallen. Nog daargelaten dat klagers - los van de leeftijd van [A] - geen enkele onderbouwing

hebben aangeleverd voor deze gestelde omstandigheden, merkt de kamer op dat deze omstandigheden niet uitsluiten dat [A] in staat was om zijn wil te bepalen. De notaris heeft tweemaal met [A] gesproken om zijn wil te verifiëren.. De notaris is op basis van zijn eigen beoordeling tot de conclusie gekomen dat [A] in staat was om zijn wil te bepalen. Dat de notaris tot een andere conclusie had moeten komen, is niet gebleken.

4.10. Verder heeft de notaris in zijn verweer uitgebreid toegelicht dat de transactie van 24 februari 2021 overeenkwam met de wil van [A]. De notaris heeft onbetwist aangevoerd dat hij voorafgaand aan het passeren van de akte, aan [A] een concept van de akte heeft toegezonden. Mocht [A] nog vragen hebben gehad naar aanleiding van het concept, dan had hij hierover contact met de notaris kunnen en moeten opnemen. Voorafgaand aan het passeren van de akte op 24 februari 2021 heeft de notaris de inhoud van die akte (nogmaals) met [A] en de drie kinderen besproken. Omdat de notaris ervan overtuigd was dat de akte aansloot bij de wil van partijen, is de akte gepasseerd. Niet is gebleken dat sprake is geweest van enige partijdigheid van de notaris om [D], [E] en [F] te bevoordelen. Dat de notaris [C] en [B] niet bij de transactie heeft betrokken, is niet verwijtbaar. Zij waren immers geen partij bij de akte. Gelet op zijn geheimhoudingsplicht kon en mocht de notaris [B] en [C] niet informeren, noch met hen overleggen.

Recht van opstal

4.11. Tevens verwijten klagers de notaris dat hij het recht van opstal op andermans grond heeft geregeld zonder de eigenaar van de grond, [B], noch de gebruiker, [A], te raadplegen.

4.12. De kamer overweegt dat de notaris terecht heeft aangevoerd dat in de akte van levering van 24 februari 2021 geen opstalrecht is gevestigd, zodat dit verwijt van klagers aan de notaris onterecht is. Ook is niet gebleken dat de vestiging van het persoonlijk recht voor [A] om de deels op perceel 2269 gebouwde schuur te mogen blijven gebruiken niet overeenkwam met zijn wensen. Immers, de notaris heeft onbetwist aangevoerd dat [A] percelen 2269 en 2270 wilde overdragen aan [D], [E] en [F] en niet aan [B] en [C]. Dat [B] over de grens had gebouwd, waardoor een deel van de schuur van [B] op het overgedragen perceel stond, was iets waarvan [A] tegen de notaris had gezegd dat zijn kinderen dit zelf moesten oplossen. Van klachtwaardig handelen van de notaris is naar het oordeel van de kamer geen sprake.

Weigering overdracht aan [C]

4.13. Tot slot voeren klagers aan dat de notaris omstreeks december 2020 weigerde om [C] de mogelijkheid te geven om de omstreden opstal te kopen. Wel wist de notaris [C] te bewegen om de onverdeelde helft van perceel 674 aan te kopen. Tevens gaf de notaris [C] het advies om de ondergrond van de in 2014 gebouwde schuur uit te laten zetten door het Kadaster, zodat zij de opstal over zou kunnen nemen. Tot verbazing van klagers werkte de notaris mee om perceel 2269 zonder enig overleg met klagers, aan [D], [E] en [F] over te dragen.

4.14. De notaris betwist dat hij geweigerd zou hebben eraan mee te werken dat de schuur aan [C] werd overgedragen. Evenmin heeft hij haar weten te bewegen om de onverdeelde helft van perceel 674 van [B] te kopen. Dit hebben [B] en [C] zelf besloten. De notaris heeft wel aan [C] en [B] aangegeven dat je niet meer kunt overdragen dan je hebt. Omdat een gedeelte van de in 2014 door [B] gebouwde schuur op het perceel van [A] stond, kon dit niet buiten [A] om worden overgedragen. [A] wilde de grond echter niet aan hen verkopen, aldus de notaris.

4.15. De kamer overweegt dat niet is gebleken dat de notaris ten onrechte niet zou hebben meegewerkt aan een door [C] gewenste transactie in 2020. Ook is niet

gebleken dat het hem niet vrij stond om mee te werken aan de transactie van 24 februari 2021. Verder is niet gebleken dat het advies van de notaris om bij twijfels over een erfgrans het Kadaster te benaderen, onjuist is. Het verwijt dat klagers de notaris op dit punt maken is dan ook niet terecht.

4.16. Gelet op al het voorgaande zal de kamer de klacht ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mrs. T.P. Hoekstra, H.R. Grievink, J.A.H. Bruggemann en J.P.W.H.T. Becks, leden, en in tegenwoordigheid van

mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 30 mei 2023.

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.