

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-48

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

**Beslissing d.d. 12 april 2023** inzake de klacht onder nummer 22-48 van:

**[klager],**

hierna ook te noemen: klager,

gemachtigde [A],

tegen

**mr. [notaris],**

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

#### 1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 3 november 2022.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 maart 2023. Daarbij waren aanwezig namens klager zijn gemachtigde [A], en de notaris. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de gemachtigde van klager overgelegde pleitnotities gehecht.

#### 2. De feiten

2.1 De heer [B] (hierna te noemen: erflater) was sinds 22 augustus 1959 gerechtigde tot het onverdeeld aandeel in de [adres winkel+appartement] te [woonplaats]. Daarna kocht hij [adres A en B]. Erflater overleed op 20 juli 1989. Erflater was in gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw [C] (hierna te noemen: de partner), welk huwelijk op 22 oktober 1984 door echtscheiding werd ontbonden. Na het overlijden van erflater werd het onverdeeld aandeel in [adres winkel+appartement] (de winkel) en [adres A] bij akte van 27 maart 1994, verleden door mr. [D], destijds notaris te [vestigingsplaats], door de partner en de erfgenamen van erflater overgedragen aan [bedrijfsnaam]. In de akte werd een voorkeursrecht opgenomen ten behoeve van de koper voor het onverdeeld aandeel in de woning aan de [adres winkel].

In de akte staat het volgende: *“De koopoptie houdt in dat koper een voorkeursrecht van koop heeft, welk voorkeursrecht met zich meebrengt dat, ingeval van voorgenomen verkoop of andere vervreemding, die optieverlener het appartementsrecht [adres winkel] eerst te koop aan moet bieden aan koper”*.

2.2 Op 1 juli 2002 heeft klager de eigendom verkregen van [bedrijfsnaam] van het onverdeeld aandeel in het pand aan de [adres winkel+appartement] (de winkel) en [adres A], inclusief koopoptie/voorkeursrecht van de woning [adres winkel]. De partner woonde op dat moment samen met haar gehandicapte dochter boven de winkel op [adres appartement].

2.3 Op 12 januari 2010 is de partner overleden. Na dit overlijden is klager door de notaris benaderd, in verband met de wijziging van de tenaamstelling in de openbare registers van het Kadaster.

2.4 De notaris is boedelnotaris in de nalatenschap van de partner. De partner heeft bij testament op 30 juli 1984, verleden voor mr. [D] over haar nalatenschap beschikt. Zij heeft als enige erfgenamen achtergelaten haar zoon [E] (hierna te noemen: de zoon) voor de ene helft en voor de andere helft Stichting [naam stichting] onder last van het levenslange vruchtgebruik ten behoeve van mevrouw [F] (dochter van de partner). De toenmalige curator van de dochter heeft het levenslange vruchtgebruik niet aanvaard en namens haar een beroep gedaan op de legitieme portie. Op 26 april 2021 is de dochter overleden met achterlating van haar enige broer (de zoon) als erfgenaam.

2.5 De aanslagen gemeentelijke lasten voor de [adres winkel+appartement] werden jarenlang naar klager gestuurd als oudste in leven zijnde eigenaar. Conform afspraak met de notaris werden de nota's voor [adres winkel] vanaf de derdengeldenrekening aan hem terugbetaald.

2.6 Bij diverse brieven en e-mailberichten vanaf augustus 2016 heeft klager de notaris bericht dat er met betrekking tot het pand sprake was van achterstallig onderhoud van de woning, dat er geen opstalverzekering was, dat de tenaamstelling van de woning in de openbare registers van het Kadaster gewijzigd diende te worden en hij verzocht de notaris dringend om het pand te splitsen. Klager heeft op 19 oktober 2016 het laatste e-mailbericht naar de notaris gestuurd.

2.7 In juni 2022 heeft klager de gemachtigde verzocht hem bij te staan. Op 22 juni 2022 heeft de gemachtigde de notaris een e-mailbericht gestuurd. In dit bericht verzoekt de gemachtigde namens klager om de voorgeschoten lasten voor [adres winkel] aan hem terug te betalen. Verder wordt de notaris verzocht aan te geven wie de gerechtigde/eigenaar is van [adres winkel].

2.8 Bij e-mailbericht van 27 juni 2022 heeft de notaris de gemachtigde van klager bericht dat hij de voorgeschoten lasten heeft overgemaakt naar klager en dat de zoon enig gerechtigde is tot de woning aan de [adres winkel], met vermelding van diens contactgegevens (adres en telefoonnummers).

2.9 Daarna zijn er door de gemachtigde van klager vanaf 27 juni 2022 diverse e-mailberichten naar de notaris gestuurd. Op 11 augustus 2022 heeft de notaris klager bericht dat hij geen inhoudelijke reactie kon geven vanwege zijn geheimhoudingsplicht. Hij heeft klager daarbij de contactgegevens van de advocaat van de zoon gegeven.

2.10 Bij e-mailbericht van 28 augustus 2022 heeft klager verzocht om bemiddeling bij de KNB. Deze bemiddeling heeft niet tot het gewenste resultaat geleid.

### **3. De klacht**

3.1 Klager verwijt de notaris het volgende:

- schending informatieplicht. De notaris wikkelt de nalatenschappen af waartoe een onverdeeld aandeel in het pand [adres winkel+appartement] behoort, maar weigert al jarenlang iedere vorm van informatie te verstrekken aan klager. Klager is medegerechtigde. De notaris behartigt wel de belangen van de andere deelgerechtigde. De notaris wekt hiermee de schijn van partijdigheid;
- onbehoorlijke omgang. De notaris verschuilt zich achter zijn geheimhoudingsplicht, houdt personen aan het lijntje, laat niet of nauwelijks iets van zich horen en onthield de KNB van informatie tijdens het bemiddelingstraject;
- niet nakomen van verplichtingen in het kader van de boedelafwikkeling. De notaris belooft al twaalf jaar dat de tenaamstelling in de openbare registers van het

Kadaster wordt gewijzigd, maar komt dat niet na. Verder wordt de verplichting tot splitsing niet uitgevoerd;

- onbehoorlijke waarneming van zaken. De notaris staat jarenlang achterstallig onderhoud en het onverzekerd laten van de woning toe. Hierdoor loopt klager financieel risico. Verder drukt het achterstallige onderhoud de waarde van het aandeel van klager in de woning;

- aansprakelijkheid van de notaris. Als blijkt dat de zoon niet de enige gerechtigde is dan heeft de notaris klager jarenlang onjuist geïnformeerd. De notaris is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het financieel nadeel dat klager lijdt door de gewijzigde onroerend goed markt.

3.2 Klager verzoekt de Kamer de notaris te sommeren de gevraagde inhoudelijke informatie te verstrekken met betrekking tot de gerechtigdheid in het pand alsmede de gerechtigdheid in de woning [adres] in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster. Klaagster verzoekt de Kamer om te bepalen dat de notaris het griffiegeld terugbetaalt en dat bij het opleggen van een maatregel de notaris de gemaakte kosten geraamd op € 2.200,- aan klager terugbetaalt.

#### **4. Het verweer**

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

#### **5. De beoordeling van de klacht**

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Op grond van artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klachtgerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen en of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

5.3 Voor zover de notaris handelen of nalaten wordt verweten vóór 3 november 2019 valt dat buiten de driejaarstermijn. Gronden om aan te nemen dat van dat handelen of nalaten redelijkerwijs pas later kennis kon worden genomen zijn niet aanwezig. De Kamer zal zich beperken tot het beoordelen van het handelen of nalaten van de notaris in de drie jaar voorafgaande aan het indienen van de klacht. Voor zover de klacht ziet op handelen nalaten vóór die datum is klager daarin niet-ontvankelijk. Daaruit vloeit voort dat ook de correspondentie in 2016 buiten beschouwing blijft.

5.4 De klacht ziet enerzijds op de behandeling door de notaris van het dossier inzake de nalatenschap van de partner (niet nakomen verplichtingen in het kader van boedelafwikkeling, onbehoorlijke waarneming) en anderzijds op het gebrek aan communicatie jegens klager (onbehoorlijke omgang, te laat of niet reageren en beroep op geheimhoudingsplicht) met betrekking tot het verstrekken van inhoudelijke informatie over de gerechtigdheid in de woning.

5.5 Voor zover het ontvankelijke deel van de klacht ziet op de afwikkeling van de nalatenschap is de klacht ongegrond. Vast is komen te staan dat klager de notaris geen opdracht had gegeven notariële werkzaamheden voor hem te verrichten. De werkzaamheden van de notaris in het kader van de boedel raakten klager in beginsel niet. Klager was geen erfgenaam. Voor zover het andere deel van gerechtigheid in de boedel viel was niet de notaris, maar waren de erfgenamen zijn wederpartij. Slechts ten aanzien van het doorstorten van lasten vervulde de notaris een functie die klager aanging. Dat hij op dat specifieke punt klachtwaardig zou hebben gehandeld of nagelaten is gesteld noch gebleken. Klager had na 3 november 2019 enkel vragen over de gerechtigdheid tot het pand. In dit geval is er geen reden om aan te nemen dat klager als medegerechtigde kan klagen over de werkzaamheden van de notaris in zijn hoedanigheid van boedelnotaris.

5.6 Voor zover de klacht ziet op gebrekkige communicatie overweegt de Kamer het volgende. De eerste correspondentie na 3 november 2019 is het bericht van 22 juni 2022. Vast is komen te staan dat de notaris klager op 27 juni 2022 heeft geantwoord op de op 22 juni 2022 door de gemachtigde van klager gestelde vragen. Dit betreft vijf dagen, hetgeen kan worden beschouwd als een redelijke termijn, terwijl het antwoord inhoudelijk adequaat was en klager de contactgegevens kreeg van degene tot wie hij zich zou kunnen wenden.

5.7 Uit de klacht en het verhandelde ter zitting lijkt naar voren te komen dat de verwachtingen van klager te hoog gespannen waren. De notaris was immers slechts boedelnotaris en was niet verantwoordelijk voor de verdeling. Voor die verdeling is de notaris afhankelijk van de erfgenamen. Evenmin beheerde hij het pand. Klager wilde meer informatie dan waar hij recht op had als medegerechtigde van het pand; het stond de notaris op grond van zijn geheimhoudingsplicht niet vrij aan klager mededelingen te doen over de stand van zaken in de verdeling. Hij heeft klager voldoende informatie gegeven om met de zoon in contact te komen, aanvankelijk door diens contactgegevens te geven, later door de gegevens van diens advocaat te geven.

5.8 Weliswaar had de notaris op de correspondentie na juni 2022 vlotter kunnen reageren, maar nu hij de vragen die hij kon beantwoorden reeds beantwoord had en klager meer informatie wilde dan waar hij recht op had als medegerechtigde van het pand is dit nalaten niet dermate laakbaar dat het klachtwaardig is.

5.9 Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.10 Voor zover de klacht ziet op het sommeren van de notaris om bepaalde handelingen te verrichten is klager niet-ontvankelijk, omdat de Wna die bevoegdheid niet aan de Kamer heeft toegekend.

## **BESLISSING**

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, S.H. Poiesz en J.W.A.P. Michels, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 12 april 2023.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.