

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/428255 / KL RK 23-133

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/428255 / KL RK 23-133

C/05/428281 / KL RK 23-134

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam klaagster 1],

wonende in [woonplaats],

klaagster 1,

gemachtigde mw. [naam gemachtigde],

2. [naam klaagster 2],

wonende in [woonplaats],

klaagster 2,

gemachtigde mw. [naam gemachtigde],

3. [naam klager 3],

wonende in [woonplaats],

klager 3,

gemachtigde mw. [naam gemachtigde],

4. [naam klager 4],

wonende in [woonplaats],

klager 4,

gemachtigde mw. [naam gemachtigde],

5. [naam klager 5,

wonende in [woonplaats],

klaagster 5,

gemachtigde mw. [naam gemachtigde],

tegen

1. [naam notaris]

notaris te [vestigingsplaats],

hierna te noemen: de notaris,

2. [naam kandidaat-notaris]

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna te noemen: de kandidaat-notaris.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers, de notaris en kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht met bijlagen 1 tot en met 5, van 15 november 2023;
- het verweerschrift van de notaris en kandidaat-notaris, van 20 december 2023,
- ter zitting hebben klagers pleitaantekeningen overgelegd met de mededeling dat daarin inhoudelijk op de zaak zou worden ingegaan, maar daar is niet aan toegekomen tijdens de zitting gezien de hierna te geven en ter zitting al aangekondigde beslissing. Van de pleitaantekeningen is daarom geen kennis genomen door de kamer en ze maken geen deel uit van het dossier.

1.2. Op 15 maart 2024 is de klachtzaak ter zitting behandeld. Daarbij zijn verschenen enerzijds klager 4 en klaagster 5 bijgestaan door gemachtigde [naam gemachtigde], en anderzijds de notaris en kandidaat-notaris.

2. De feiten

2.1. Klaagsters 1 en 2 zijn de kleinkinderen en klagers 3, 4 en 5 zijn de kinderen van de [naam erflater] (hierna: erflater) en mevrouw [A] (hierna: [A]). Erflater en [A] hebben nog een vijfde kind, [naam kind 5] (hierna: [kind 5]). [kind 5] is gehuwd met [naam partner] (hierna: [partner kind 5]).

2.2. Erflater is op 7 juni 2022 overleden. Erflater en [A] waren in gemeenschap van goederen gehuwd. [A] en hun vijf kinderen zijn de erfgenamen van erflater volgens het wettelijk erfrecht bij versterf. De moeder van klaagsters 1 en 2 (tevens dochter van

erflater en [A]) is overleden op 22 juni 2023 en klagsters 1 en 2 zijn haar erfgenamen.

2.3. Erflater heeft bij akte van 21 september 1960 het eeuwigdurende recht van erfpacht van een perceel grond met zich daarop bevindende woning aan de [adres] (hierna: de woning) verkregen.

2.4. Bij (ongedateerde) koopovereenkomst hebben erflater en [A] aan [kind 5] en [partner kind 5] de woning en opstallen verkocht voor een koopprijs van € 92.000,00. Het erfpachtrecht van het perceel waarop de woning staat is niet mee verkocht. Erflater en [A] hebben de koopovereenkomst beiden ondertekend.

2.5. In een brief van 21 oktober 2022 heeft mevrouw [naam gemachtigde] (hierna: [gemachtigde]) in hoedanigheid van gemachtigde van klagers en [A], het kantoor van de notaris en kandidaat-notaris verzocht om de overdracht van de woning, het perceel en het recht van erfpacht op te schorten totdat uitgezocht is of de belangen van [A] en van de erven van erflater worden geschaad door de overdracht. In de brief staat dat [kind 5] de volledige administratie en financiën van haar ouders beheerde en hen hier geen inzage in gaf en dat [kind 5] haar ouders op het perceel van de woning in een tijdelijke unit onderbracht terwijl zij de woning heeft verbouwd en betrokken met haar gezin.

2.6. In een brief van 28 oktober 2022 aan (onder meer) de kandidaat-notaris schrijft [gemachtigde] dat [A] en klagers geen belang hebben bij de overname van het eigendom van het perceel door [kind 5] en [partner kind 5]. De koopsom van de woning en het perceel is te laag gezien de kosten van de erfpacht en de WOZ-waarde, er worden vraagtekens gezet bij de (rechtsgeldigheid van de) koopovereenkomst en [kind 5] en [partner kind 5] worden beticht van frauduleus handelen. Er wordt wederom verzocht om medewerking aan het passeren van de leveringsakte op te schorten.

2.7. Bij e-mailbericht aan [gemachtigde] en de notaris van 14 november 2022 schrijft de kandidaat-notaris dat de akte van overdracht van het erfpachtrecht uiteraard niet wordt getekend als [A] dat niet wil. Verder schrijft hij dat de verstrekte informatie serieus wordt genomen, maar dat ze gelet op hun ministerieplicht niet bij voorbaat kunnen en mogen uitsluiten dat de akte wordt getekend als [A] verschijnt of iemand machtigt om deze te tekenen.

2.8. In een e-mailbericht van 8 december 2022 aan [gemachtigde] schrijft de kandidaat-notaris dat [A] haar volmacht aan [gemachtigde] heeft herroepen, zodat hij vanwege zijn geheimhoudingsplicht geen verdere informatie kan verstrekken.

2.9. Op enig moment is het perceel waarop de woning staat verkocht aan [kind 5] en [partner kind 5]. De levering hiervan vond niet plaats via het kantoor van de notaris en kandidaat-notaris.

2.10. Op 15 december 2022 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd waarbij de woning aan [kind 5] en haar echtgenoot is geleverd. In de akte staat dat de koopprijs aanvankelijk € 92.000,00 bedroeg maar dat dit na ondertekening van de koopovereenkomst is aangepast naar € 325.000,00. In de akte staat verder dat de erfpacht tenietgaat als gevolg van vermenging omdat de eigendom en erfpacht van

het perceel als gevolg van de levering in handen zijn van de koper (zijnde [kind 5] en [partner kind 5]).

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris en kandidaat-notaris dat zij:

1. ten onrechte [gemachtigde] als gevolmachtigde van [A] hebben buitengesloten door de volmacht die [A] heeft afgegeven (en nooit heeft ingetrokken) in twijfel te trekken,

2. hebben opgetreden als partijadviseur voor [kind 5] en [partner kind 5],

3. hebben bewerkstelligd dat [kind 5] en [partner kind 5] het eigendom van de woning en het perceel hebben gekregen tegen een te lage prijs en zonder dat dit nog belast is met een recht van erfpacht,

4. hun dienst hebben verleend terwijl er reden was voor dienstweigering omdat [A] op leeftijd is, en volledig onder invloed staat en afhankelijk is van [kind 5] en [partner kind 5] die haar onder druk zetten.

3.2. Op de toelichting op de klacht door klager en het verweer daartegen van de notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

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 de 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.

Ontvankelijkheid

4.2. Voordat de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht kan toekomen, moet eerst (ambtshalve) worden beoordeeld of klagers als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt. In artikel 99 lid 1 Wna staat dat klachten tegen notarissen door een ieder met enig redelijk belang kunnen worden ingediend. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat een rechtstreeks belang bij de klacht niet zonder meer is vereist, ook een indirect of afgeleid belang van klagers kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure door de wetgever beoogd.

4.3. De kamer stelt voorop dat niet ter discussie staat dat klagers erfgenamen zijn van erflater, dat erflater geen testament had bij zijn overlijden en dat erflater in gemeenschap van goederen was gehuwd met [A]. Dit betekent dat klagers (samen met [A]) weliswaar erfgenamen zijn van erflater, maar dat volgens de wettelijke

verdeling [A] over de erfenis van erflater mag beschikken. De (klein)kinderen van erflater (klagers) hebben wel recht op een deel van de erfenis – hun wettelijk erfdeel – maar zij krijgen dit nog niet. Zij krijgen dit pas als de langstlevende ouder ([A]) overlijdt. Klagers hebben ter zitting bevestigd dat [A] nog in leven is. Het stond [A] dan ook vrij om de woning en het perceel grond te verkopen aan [kind 5] en [partner kind 5], ook voor een lager bedrag dan klagers redelijk vinden. Indien de notaris en kandidaat-notaris daarbij fouten zouden hebben gemaakt jegens [A], dan kan alleen [A] daarover klagen. [A] is echter geen klaagster in deze procedure en klagers hebben geen volmacht getoond waaruit blijkt dat zij door [A] zijn gemachtigd om namens haar de onderhavige klacht in te dienen en op te treden in deze klachtprocedure. Het voorgaande leidt ertoe dat klagers geen partij zijn bij de transactie en dus geen belang hebben bij hun klacht, zoals klagers ter zitting ook al is voorgehouden. Klagers zullen daarom niet-ontvankelijk worden verklaard.

4.4. De kamer merkt nog het volgende op. Zij begrijpt van klagers dat zij (mede) de belangen van hun moeder/oma willen beschermen. De kamer kan niet vaststellen wat de belangen van [A] zijn en hoe zij wil dat die worden behartigd. Indien klagers van mening zijn dan [A] op een bepaalde manier wettelijk vertegenwoordigd moet worden om haar belangen te beschermen, dan zijn hier via de kantonrechter mogelijkheden voor. Het argument van klagers dat [A] haar volmacht aan [gemachtigde] nooit heeft ingetrokken (wat door de notaris en kandidaat-notaris wordt betwist), maakt het voorgaande niet anders. Ook indien hiervan wordt uitgegaan, dan nog is [gemachtigde] geen partij in deze procedure. Zij is immers zelf geen klaagster en ook [A] is geen klaagster. De hier bedoelde volmacht zag immers niet op deze tuchtklacht, daarvoor is [gemachtigde] door klagers separaat gemachtigd, maar niet door [A].

5. De beslissing

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

- verklaart klagers niet-ontvankelijk.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mrs. T.P. Hoekstra, M.R.H. Goossens, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.C.R. van Lent, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 12 juni 2024.

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.