

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 24-20

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 18 december 2024 inzake de klacht onder nummer 24-20 van:

[klaagster],

hierna: klaagster,

tegen:

[notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

gemachtigde: mr. J.P.M. Borsboom, advocaat te Rotterdam,

hierna: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 8 april 2024.

1.2 Op 26 juni 2024 heeft de notaris een verweerschrift, met bijlagen, ingediend.

1.3 Klaagster heeft op 27 juni 2024 bezwaar gemaakt tegen de omvang van het door de notaris ingediende verweerschrift.

1.4 Op 11 juli 2024 heeft de notaris bezwaar gemaakt tegen de inkorting van het verweerschrift.

1.5 Op 11 juli 2024 heeft de voorzitter van de Kamer partijen bericht over de omvang van het verweerschrift.

1.6 Op 30 juli 2024 heeft klaagster een aanvulling op de klacht ingediend.

1.7 Bij e-mailbericht van 12 augustus 2024 heeft de notaris een ingekort verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.8 Op 6 november 2024 heeft klaagster aanvullende stukken ingediend.

1.9 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 november 2024. Daarbij waren aanwezig klagster, en de notaris namens de gemachtigde bijgestaan door mr. M.J.P. Peters. Van de zitting zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. De notaris heeft een pleitnota overgelegd.

2. De feiten

2.1 Klagster is de dochter van de heer [A] (hierna te noemen: erflater) en mevrouw [B] (hierna te noemen: erflaatster). Zij heeft twee broers, [C] en [D]. Stichting [stichtingsnaam] (met [C] als bestuurder) is testamentair bewindvoerder van [D].

2.2 Erflater is op 6 augustus 2007 overleden.

2.3 Op 16 april 2020 is erflaatster overleden. Bij testament van 3 februari 2015 heeft erflaatster klagster, [C] en [D] tot enig erfgenamen benoemd. In een aanvullend testament van 30 januari 2020 heeft klagster Stichting [stichtingsnaam] benoemd tot executeur. De erfgenamen hebben de nalatenschap beneficiair aanvaard.

2.4 Omdat er tussen de erfgenamen geschillen bestaan inzake de afwikkeling van de nalatenschappen van erflater en erflaatster hebben zij eind april 2021 een vaststellingsovereenkomst (hierna te noemen: VSO) gesloten. Onder meer is hierin vastgelegd dat de woning van erflaatster aan de [woningplaats] (hierna te noemen: de woning) aan klagster wordt toebedeeld.

2.5 Bij beschikking van 10 augustus 2021 heeft de rechtbank Den Haag Stichting [stichtingsnaam] op verzoek ontslagen en [C] benoemd tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

2.6 Op 17 mei 2022 heeft klagster conservatoir beslag tot levering van de woning gelegd en heeft zij bij de rechtbank Den Haag een civiele procedure aangespannen tegen [C] in zijn hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder van de nalatenschap. In die procedure vorderde klagster levering van de woning aan haar. [C] heeft verweer gevoerd en vorderde in reconventie levering van de woning aan klagster.

2.7 Op 9 oktober 2023 heeft de notaris de akte betreffende partiële verdeling en levering van de woning gepasseerd. [C] trad in de akte op als erfgenaam van erflaatster, als executeur en afwikkelingsbewindvoerder en als schriftelijk gevolmachtigde van klagster.

2.8 Eind oktober 2023 heeft de advocaat van klagster, mr. R. Teerink, de notaris een e-mail gestuurd, waarin hij bericht dat klagster de gestelde volmacht in de akte betwist. Klagster heeft verzocht de akte op een aantal punten aan te passen.

2.9 Naar aanleiding van het verzoek van klagster heeft de notaris op 6 november 2023 een akte houdende clerical error gepasseerd.

2.10 Tussen klagster en [C] resteerde ten aanzien van de woning onenigheid over de staat waarin de woning aan klagster was geleverd (o.a. schade aan het raamkozijn). Ter comparitie in de civiele procedure hebben zij een schikking getroffen. Partijen hebben daarbij verklaard dat de nalatenschap van erflaatster is verdeeld en

dat zij ter zake van die nalatenschap over en weer niets meer te vorderen hebben en zij elkaar kwijting verlenen.

2.11 Klaagster heeft op 30 maart 2024 de notaris een e-mail gestuurd waarin zij bericht dat zij een klacht indient bij de Kamer, tenzij de notaris € 5.000,- betaalt als schadevergoeding voor het herstel van het raamkozijn. De notaris heeft afwijzend hierop gereageerd.

3. De klacht

3.1 Klaagster verwijt de notaris het volgende:

- *Handelen in strijd met artikel 43 van de Wet op het notarisambt (Wna)*

Klaagster verwijt de notaris dat hij een leveringsakte heeft gepasseerd die ziet op partiële verdeling/levering van de nalatenschap zonder klaagster daarvan vooraf noch achteraf in kennis te stellen. De notaris heeft opzettelijk klaagster haar recht op informatie ontnomen;

- Handelen zonder geldige volmacht

Er was geen volmacht aan de notaris afgegeven. In artikel 10 van de VSO staat het volgende:

“De verdelingsakte (waarbij het registergoed en voornoemde schuld aan [klaagster] worden toebedeeld/geleverd aan [klaagster] en de overige bezittingen en schulden aan [C] en [D]) wordt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee maanden na het bereiken van de definitieve overeenstemming ter zake de afwikkeling/verdeling van de nalatenschappen van moeder en vader, gepasseerd ten overstaan van een door [C] en [D] in te schakelen notaris. De kosten van de notaris komen voor rekening van de nalatenschap (en daarmee voor rekening van [C] en [D])”.

Als artikel 10 in de VSO uit april 2021 in oktober 2023 kan worden beschouwd als volmacht van klaagster aan de executeur, dan ziet die volmacht niet op een partiële akte van verdeling/levering, maar uitsluitend op een akte van verdeling;

- Handelen in strijd met artikel 44 Wna

Als in de VSO al een volmacht is te lezen, dan had die ook aan de akte moeten worden gehecht;

- Handelen in strijd met artikel 3:182 van het Burgerlijk Wetboek

De notaris heeft miskend dat een executeur-afwikkelingsbewindvoerder niet namens zichzelf handelt en de woning levert, maar in dit geval namens drie deelgenoten én een testamentair bewindvoerder. Al deze partijen hadden in de akte opgenomen moeten worden. Nu [D] en Stichting [stichtingsnaam] door de notaris geheel buiten beschouwing zijn gelaten ontbeert de akte rechtszekerheid en is vernietigbaar;

- Handelen in strijd met artikel 49 Wna

De notaris heeft klaagster geen afschrift van de akte verstrekt. Hij heeft dit overgelaten aan [C] als opdrachtgever, waardoor klaagster negen dagen in onwetendheid is gelaten en niet tijdig een opstalverzekering heeft kunnen afsluiten. De woning was die periode ongewenst onverzekerd;

- Handelen in strijd met artikel 22 lid 2 Wna

De notaris heeft het e-mailbericht van 27 oktober 2023 van mr. Teerink aan de notaris, waarin werd verzocht om rectificatie van de akte doorgestuurd aan [C]. Hiermee heeft de notaris zijn geheimhoudingsplicht geschonden.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft aangevoerd dat klaagster geen redelijk belang heeft bij de klacht. Klaagster is opgelucht dat eindelijk na een aantal jaren de woning aan haar is toebedeeld en erkent daarmee dat de notaris haar belangen bij de levering heeft gediend. Verder gebruikt klaagster het tuchtrecht als oneigenlijk pressiemiddel om de schadevordering van € 5.000,- op [C] via de notaris voldaan te krijgen.

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

5. De beoordeling van de ontvankelijkheid

5.1 Voordat de Kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klacht toekomt, moet worden beoordeeld of klaagster in de klacht als belanghebbende kan worden aangemerkt.

5.2 Op grond van artikel 99 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) kan een ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip ‘enig redelijk belang’ moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

“(…) 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 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).

5.3 Uit het voorgaande volgt dat de indiening van een klacht hetzij direct, hetzij indirect of afgeleid, verband dient te houden met het *eigen* belang van degene die de klacht indient.

5.4 Klaagster heeft bij de akte betreffende partiële verdeling en levering de eigendom van de woning verkregen. Reeds dat maakt dat zij belang heeft bij de

klacht, die ziet op het handelen en/of nalaten van de notaris in verband met de levering op 9 oktober 2023. Dat zij bij die akte de woning heeft toebedeeld gekregen zoals ze wilde, betekent niet dat het recht om te klagen over de gang van zaken bij levering teniet is gegaan.

5.5 Nu klaagster ontvankelijk is in haar klacht, komt de Kamer toe aan een inhoudelijke beoordeling van de klachten tegen de notaris.

6. De beoordeling van de klacht

6.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Volmacht

6.2 Wat betreft de volmacht het volgende. In artikel 10 van de VSO zijn de erfgenamen overeengekomen dat uiterlijk binnen twee maanden de verdelingsakte waarbij de woning aan klaagster wordt toebedeeld wordt gepasseerd. In de vaststellingsovereenkomst kan geen volmacht aan enige notaris tot het verlijden van de akte worden gelezen. Ook kan die volmacht niet uit de bedoeling van partijen de woning binnen twee maanden toe te delen of anderszins uit de bewoordingen van de overeenkomst worden afgeleid, zoals de notaris met zijn beroep op een impliciete volmacht heeft betoogd. Zelfs als dat anders was, dan was tussen het moment van het sluiten van de VSO in 2021 en de door de notaris gepasseerde akte in 2023 ruim twee jaar verstreken. De notaris had dan op zijn minst nader onderzoek moeten doen of klaagster nog steeds achter de levering van de woning stond.

6.3 De privatieve bevoegdheid van de afwikkelingsbewindvoerder, waarop de notaris wijst, leidt niet tot een ander oordeel over de volmacht. Die bevoegdheid om – kort gezegd – namens de boedel te handelen ziet op het leveren/toedelen, niet op het geleverd/toegedeeld krijgen. Klaagster was niet enkel bij de akte betrokken als een van de erfgenamen aan de leverende kant, maar ook als partij aan de ontvangende kant. In die hoedanigheid had zij met de levering/toedeling moeten instemmen.

6.4 Het klachtonderdeel ten aanzien van de volmacht is dan ook gegrond. Aan het subsidiaire klachtonderdeel over de aanhechting van de volmacht komt de Kamer niet toe.

Informatie - afschrift

6.5 Klaagster verwijt de notaris dat hij haar niet heeft geïnformeerd over de levering van de woning noch de inhoud van de akte en dat hij haar geen afschrift heeft verstrekt. Vast staat dat de notaris op de hoogte was van de VSO uit 2021 en van de afspraken die de erfgenamen onderling hadden gemaakt over de verdeling van de nalatenschappen van erflater en erflaatster. Klaagster had recht op een concept van de akte. Dat had ze niet enkel als degene die als zelfstandige partij de woning kreeg toegedeeld, maar ook als een van erfgenamen die door de afwikkelingsbewindvoerder

werd vertegenwoordigd. Hoewel de bevoegdheid te leveren aan die bewindvoerder toekwam en in zoverre verzoeksters instemming niet nodig was, is dergelijke informatie voor een erfgenaam van belang om daar desnoods op een andere wijze tegen op te kunnen komen.

6.6 Aangezien klaagster niet op de hoogte was van het passeren van de akte en de overgang van de eigendom van de woning op haar was het van belang dat zij zo snel mogelijk daarvan op de hoogte werd gesteld. Gelet daarop en zeker nu de notaris de complexiteit van de afwikkeling van deze nalatenschap kende, had hij het verstrekken van het afschrift niet aan [C] mogen overlaten. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Vermelding partijen

6.7 De klacht over de vermelding van de partijen in de akte is ook gegrond. De notaris heeft miskend dat [C] als executeur-afwikkelingsbewindvoerder niet alleen namens zichzelf handelde, maar in onderhavig geval ook namens klaagster en [D]. Alle partijen hadden, wat er ook zij van de bevoegdheid om zonder hun instemming te handelen, als deelgenoot in de akte moeten worden opgenomen.

Geheimhoudingsplicht

6.8 De Kamer kan klaagster niet volgen in het verwijt dat de notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden. [C] was opdrachtgever en dus cliënt van de notaris. Omdat er tussen klaagster en de notaris geen cliëntrelatie bestond had hij jegens haar ten aanzien van deze informatie geen geheimhoudingsplicht. De notaris kan daarnaast alleen maar overgaan tot rectificatie na het informeren van zijn cliënt. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Vermelding waarde woning

6.9 Ter zitting heeft klaagster de notaris verweten dat hij de waarde van de woning niet in de akte heeft opgenomen. Voor zover klaagster bedoeld heeft haar klacht met dit verwijt uit te breiden, is klaagster niet-ontvankelijk. Het ter zitting uitbreiden van een klacht is te laat.

7. Maatregel

7.1 Ten aanzien van de maatregelen overweegt de Kamer als volgt. Duidelijk is dat de notaris handelde in een ruzieboedel, waarin ook rechtszaken niet werden geschuwd. Die complicerende omstandigheid ontslaat de notaris echter niet van de eisen van de basale zorgvuldigheid: het vooraf informeren van de betrokken partijen, het vermelden van de partijen in de akte, zich vergewissen van de instemming van alle partijen en het toezenden van een afschrift.

7.2 Klaagster heeft, zoals de notaris betoogde, inderdaad de woning toegedeeld gekregen zoals in de vaststellingsovereenkomst afgesproken en gewenst. Enkel de kosten over schade aan een kozijn vormden de aanleiding van deze procedure. Klaagster lijkt door het toedelen niet in enig feitelijk belang te zijn geschaad. Ongedaanmaking lijkt evenmin het doel: klaagster heeft de woning direct doorverkocht.

7.3 Toch heeft de notaris in algemene zin een van de kernwaarden van het notariaat, de zorgvuldigheid die van hem verwacht wordt, ernstig geschonden. Dat ziet niet enkel op formele eisen aan een akte, maar ook concreet kan deze handelwijze problemen opleveren. Het zonder medeweten en instemming geleverd krijgen van een woning kan allerhande problemen met zich brengen, al was het maar dat de nieuwe eigenaar niet een verzekering heeft kunnen regelen.

Het handelen en nalaten van de notaris zijn, in het licht van de normen die voor hem gelden, ernstig laakbaar. De maatregel van berisping is passend en geboden.

7.4 Omdat de Kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99, vijfde lid, van de Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,- aan haar te vergoeden.

7.5 De Kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder a, van de Wna en de Richtlijn kostenveroordeling Kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken voor het bijwonen van de zitting, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,-.

7.6 De notaris dient het griffierecht en de kosten genoemd in alinea 7.5 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

7.7 Verder ziet de Kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder b, van de Wna en de Richtlijn kostenveroordeling Kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,-. De Kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de Kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) te Utrecht.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond;
- verklaart de klacht voor het overige gegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op;
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klaagster;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten van klaagster van € 50,-;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 2.000,-.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, R.R. Roukema en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 18 december 2024.

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.