

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2023/11 en SHE/2023/26

Klachtnummer : SHE/2023/11 en 26

Datum uitspraak : 5 februari 2024

### **KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH**

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

**1. mevrouw [X],**

wonende in [plaatsnaam],

hierna te noemen: de moeder,

**2. mevrouw [Y],**

wonende te [plaatsnaam],

hierna te noemen: de dochter,

hierna samen ook te noemen: klaagsters,

tegen

**kandidaat-notaris de heer mr. [Z],**

werkzaam in [plaatsnaam],

hierna te noemen: de kandidaat-notaris.

#### **1. De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- de klacht van de moeder, per e-mail ontvangen op 23 maart 2023;
- het verweerschrift van de kandidaat-notaris, per e-mail ontvangen op 9 mei 2023;
- de klacht van de dochter, ontvangen op 9 juni 2023;
- de brief van klaagsters (met bijlagen), ontvangen op 13 juni 2023;
- het e-mailbericht (met bijlagen) van de kandidaat-notaris, ontvangen op 27 augustus 2023.

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 20 november 2023. Klaagsters en de kandidaat-notaris zijn daarbij aanwezig geweest en hebben hun standpunten over en weer toegelicht. Klaagsters hebben dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die zij aan de kamer hebben overhandigd.

## 2. De feiten

De klacht gaat over een door de kandidaat-notaris opgestelde akte van verdeling. Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Het huwelijk tussen de heer [A] (hierna: erflater) en mevrouw [B] (hierna: [B]) is op [...] april 1988 door echtscheiding ontbonden. Erflater is hertrouwd met de moeder. Uit dit laatste huwelijk is de dochter geboren.

2.2. Erflater is op [...] november 2017 overleden. Het huwelijk tussen de moeder en erflater is door het overlijden van erflater ontbonden.

2.3. Erflater heeft bij testament, verleden op [...] januari 2015, over zijn nalatenschap beschikt. Op grond van dit testament zijn [B] en de dochter de enige en algehele erfgenamen van erflater, ieder voor de onverdeelde helft van de nalatenschap. Zij hebben de nalatenschap aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving. [B] is in voormeld testament benoemd tot executeur en afwikkelingsbewindvoerder. Zij heeft die benoemingen aanvaard.

2.4. Erflater exploiteerde in de vorm van een eenmanszaak een coffeeshop genaamd '[C]'. Deze coffeeshop is gevestigd op de begane grond en in de kelder van het winkelpand met woonruimte, berging, ondergrond, erf, tuin en bijbehorende goederen, staande en gelegen aan het [adres] te [plaatsnaam]. Laatstgenoemd registergoed is door erflater en de moeder, ieder voor de onverdeelde helft, in eigendom verkregen door de inschrijving in het kadaster op 1 maart 2000 van het afschrift van een akte van levering, die op 29 februari 2000 is verleden.

2.5. De gemeente [plaatsnaam] heeft in haar brief van 16 december 2020 aan [B] medegedeeld dat de in juni 2013 aan erflater verleende vergunning voor het exploiteren van de coffeeshop door zijn overlijden is vervallen en dat de coffeeshop daarna – in strijd met de APV van de gemeente [plaatsnaam] – werd geëxploiteerd. [B] werd gewaarschuwd dat een einde moest worden gemaakt aan die illegale situatie door ofwel de exploitatie van de coffeeshop per 25 januari 2021, welke datum door de gemeente werd verlengd tot 15 maart 2021, te staken ofwel vóór die datum een aanvraag voor een exploitatievergunning in te dienen bij de gemeente.

2.6. In de brief van 13 januari 2021 van [accountantskantoor], gericht aan de advocaat van [B], staat onder andere:

*'In het kader van de aanvraag van de exploitatievergunning ten behoeve van de onderneming '[C]' (hierna:[C]) is aan ons gevraagd om een nadere visie te geven op het gebruiksrecht van het bedrijfspand aan het [adres] (hierna ook: bedrijfspand). Onderstaande visie wordt gegeven vanuit fiscaal perspectief en ziet puur op de hierboven beschreven vraagstelling.*

*De vraag is opgekomen omdat [C] sinds 1989 wordt geëxploiteerd vanuit het bedrijfspand maar er op dit moment geen volledige duidelijkheid is op welke wijze dit gebruik in formele zin is vormgegeven, oftewel: op welke wijze het bedrijfspand aan de eenmanszaak ter beschikking staat. Wij hebben begrepen dat het verstrekken van de (nieuwe) vergunning ten behoeve van de exploitatie onder andere afhankelijk is van de vraag op welke wijze het bedrijfspand aan [C] ter beschikking staat.*

*Aan ons is onder andere gevraagd om deze visie op het gebruik van het bedrijfspand te geven omdat ten tijde van de aankoop, in 2000, van het bedrijfspand met de Belastingdienst tot een overeenstemming is gekomen ten aanzien van de wijze waarop het bedrijfspand op de fiscale balans van de eenmanszaak dient te worden verwerkt. Deze afstemming met de Belastingdienst heeft weliswaar plaatsgevonden ten behoeve van de toepassing van de inkomstenbelasting, maar is één van de aanknopingspunten die wellicht de duidelijkheid van het gebruiksrecht kan verschaffen.*

(...)

### 3. Conclusie

*Fiscaal kan geconcludeerd worden dat de eenmanszaak economisch eigenaar is van het bedrijfspand. Omdat het belastingrecht dicht aansluit bij het bestuursrecht is de fiscale beoordeling van eigenaarschap en gebruiksrecht naar onze mening ook relevant voor de toepassing van het bestuursrecht.*

*Vanuit het perspectief van het fiscale recht zou het derhalve logisch zijn dat de eenmanszaak de vergunning zou aanvragen en vervolgens deze vergunning ook onderdeel zou uitmaken van haar geheel van rechten en plichten. Indien de eenmanszaak zou zijn ingebracht in een B.V. dan zou de aanvraag van een vergunning vanuit de B.V. plaatsvinden.'*

2.7. [B], dan wel haar accountant/advocaat, heeft het notariskantoor op 20 januari 2021 gevraagd om een aantal akten op te maken. Op 22 januari 2021 is op het notariskantoor waar de kandidaat-notaris werkzaam is de akte van oprichting van [E] B.V. gepasseerd en op 12 maart 2021 een akte van verdeling.

2.8. Bij brief van 24 februari 2021 heeft de heer [F] van [administratiekantoor] aan [B] geschreven:

*'In aanvulling op mijn eerdere e-mail aan uw advocaat van 16 oktober 2020, verklaar ik hierbij dat ik in 2000 zijdelings betrokken ben geweest bij de aankoop van het pand aan het [adres] in [gemeente] door de [erflater] en [de moeder], omdat voormalige compagnon, dit destijds heeft begeleid en besproken heeft met de belastingdienst. Ik ben sinds 2002 tot en met heden de vaste administrateur van [C] en adviseerde tijdens huwelijk zowel [erflater] als [de moeder].*

(...)

*Uitgangspunt was dat de benedenverdieping zakelijk zou blijven, terwijl de bovenverdieping privé zou worden. Het juridisch eigendom van beide gedeelten was niet gesplitst, zodat de panden niet afzonderlijk zijn aangekocht. Na overleg met*

*[erflater] en [de moeder] hebben we op 13 november 2001 een brief verzonden aan de belastingdienst inzake de taxatie ten behoeve van de activering op de balans van 2000. Op 2 april 2002 hebben we een brief ontvangen van de belastingdienst over de verwerking van het pand in de inkomstenbelasting 2000.*

*Deze stukken heeft u reeds van mij ontvangen. Ter toelichting op deze stukken verklaar ik daarom dat het pand is gekocht met een hypothecaire lening bij Bouwfonds (heden Florius). Het pand is in overleg met de fiscus, dus gesplitst in een zakelijk (beneden) en privé (boven) deel. Het bedrag dat extra gefinancierd was is ook gesplitst. (...)*

*Het zakelijk deel van het onroerend goed is toen op de balans van de eenmanszaak [C] geactiveerd en het deel van de schuld die daaraan is toegekend is ook als schuld opgenomen op de balans. Dit is doorgaans heel gebruikelijk bij eenmanszaken die gebruik maken van een privé pand van de eigenaar. (...)*

*De hypotheekrente voor de hele lening, voor het hele pand, werd via de privé rekening van [erflater] afgeschreven. Dus is de rente op de zakelijke schuld jaarlijks opgevoerd als rente kosten voor de onderneming en tegen geboekt als een privé storting in de onderneming. Dus dat werd in rekening-courant geboekt. De overige lasten van de verzekeringen, gas- water en licht, werden via de zakelijke rekening voldaan en eveneens als kosten huisvesting geboekt op de balans van [C].*

*De verbouwingen en het onderhoud werd eveneens betaald door [C] zelf. Dus alle lasten, eigenaarslasten en hypotheeklasten, zijn steeds alleen door de eenmanszaak van [erflater] gedragen. Ik heb bij de doorbelasting altijd de verhouding op basis van een verdeelsleutel op basis van de WOZ waardes aangehouden, bij het boeken van deze lasten.*

*(...)*

*Bij de afspraken met de belastingdienst en [erflater] en [de moeder] in 2000/2001 is afgesproken dat de benedenverdieping zakelijk zou worden ingebracht en geactiveerd en dat de bovenverdieping privé zou blijven. Het economisch eigendom van de benedenverdieping van het pand berustte daarmee voor 100% bij de eenmanszaak. Partijen hebben met de inbreng van het bedrijfspand in de eenmanszaak beoogd alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de eigendom van het pand en daarmee ook alle risico's van wijzigingen van de waarde ervan (stijging en daling) bij de eenmanszaak van [erflater] te situeren.*

*(...)*

*U moet weten dat ik niet tot in detail op de hoogte ben van de lopende procedures, zodat ik mijn berichtgeving daar niet op kan aanpassen.'*

2.9. In de door de kandidaat-notaris opgestelde akte van 'Verdeling eenmanszaak '[C]' tevens inhoudende de economische eigendom van registergoed [adres] in [plaatsnaam]', die op 12 maart 2021 ten overstaan van notaris [H] is verleden, staat onder andere:

*' [B] (...), hierbij handelend:*

1. voor zich in privé;

hierna te noemen: “**verkrijger**”

2. in haar hoedanigheid van **executeur/afwikkelingsbewindvoerder** in de nalatenschap van [erflater] en als zodanig ten deze, naast zichzelf, uitdrukkelijk vertegenwoordigende de (overige) erfgename casu quo deelgenote, zijnde:

[de dochter], hierna te noemen: “**vervreemder**”;

(...)

## I. INLEIDENDE VERKLARING

Onderhavige verdeling heeft reeds op tweeëntwintig januari tweeduizend éénentwintig plaatsgevonden middels een onderhandse akte van verdeling. De gemeente [plaatsnaam] heeft echter verzocht om een notariële akte van verdeling, waartoe deze akte dient en waarin een beknopte versie van voormelde verdeling is opgenomen. De onderhandse akte, voorzien van alle bijlagen, zal aan deze akte worden gehecht.

## II. VASTSTELLING DEELGERECHTIGDHEID EN OMSCHRIJVING VAN HET REGISTERGOED

(...)

### **Omschrijving registergoed**

7. Blijkens vonnissen van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, de dato zeventwintig november tweeduizend negentien en de dato elf maart tweeduizend twintig, behoort tot de nalatenschap van erflater:

de éénmanszaak ‘[C], (...)

volgens voormeld vonnis behoort tot het ondernemingsvermogen van [C] navolgend registergoed:

**het recht van economisch eigendom met betrekking tot het winkelpand op de begane grond, met kelder en bijbehorende goederen gelegen aan het [adres] in [plaatsnaam], (...)**

hierna te noemen: “**het registergoed**”,

waarin, zoals hiervoor gemeld, ieder van de deelgenoten voor de onverdeelde helft (1/2de) is gerechtigd.

(...)

## III. VERDELING EN LEVERING

### **Verdeling**

De executeur/afwikkelingsbewindvoerder verklaarde dat aan de verkrijger wordt toegedeeld, [C] en het registergoed, tegen een waarde van:

- voor wat [C] betreft, uit een biedingsprocedure, ten overstaan van [notariskantoor] in [plaatsnaam], voorvloeiende – inmiddels ontbonden – koopovereenkomst, vermeerderd met vijfduizend euro

(€ 5.000,00), aldus: achthonderd dertigduizend euro (€ 830.000,00), te verminderen met een belastinglatentie, ter grootte van twintig procent (20%), overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 lid onder b van de Successiewet 1956, over de stille reserves en de goodwill van [C];

- voor wat het registergoed betreft, aan de hand van een taxatierapport, opgemaakt door de heer [J], beëdigd makelaar bij '[makelaarskantoor]' in [plaatsnaam], en de heer [K], beëdigd makelaar bij '[horecamakelaarskantoor]' in [plaatsnaam]:

driehonderdduizend euro (€ 300.000,00), te verminderen met een belastinglatentie, ter grootte van twintig procent (20%), overeenkomstig het bepaalde in artikel 20 lid onder b van de Successiewet 1956, over het verschil tussen voormelde waarde en de boekwaarde, dan wel de werkelijke belastingaanslag welke door de belastingdienst wordt opgelegd;

onder de verplichting voor verkrijger om:

- [C] en het registergoed, direct na ondertekening van deze akte, in te brengen in de in [plaatsnaam] gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, te weten (en hierna te noemen): '[E] B.V.', met adres [adres], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [...].

(...)

#### IV. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

De in onderhavige akte opgenomen verdeling en levering geschiedt onder de ontbindende voorwaarden dat:

2. Aan [E] B.V. geen exploitatievergunning wordt verleend door de gemeente [plaatsnaam];
3. [E] B.V. niet (tevens) de juridische eigendom verkrijgt van het registergoed, waarbij de hiervoor opgenomen waarde geldt voor de economische en de juridische eigendom tezamen;
5. de voormelde vonnissen, de dato zeventwintig november tweeduizend negentien en elf maart tweeduizend twintig, niet worden bekrachtigd voor wat betreft de onderdelen waarbij de Rechtbank heeft geoordeeld dat:
  - erflater en [de moeder] met uitsluiting van elke gemeenschap van goederen gehuwd waren;
  - [C] en/of het registergoed geen onderdeel uitmaken van het tussen erflater en [de moeder] te verrekenen vermogen;

- [de moeder] niet op enige andere wijze gerechtigd is tot (de waarde van) [C] en/of het registergoed.

*Bij het vervullen van (één van) de hiervoor bedoelde ontbindende voorwaarden, waarop slechts [B], met uitzondering van ieder ander, zich kan beroepen, zal teruglevering van het registergoed plaatsvinden.'*

2.10. [E] B.V. heeft op basis van deze akte van verdeling van de gemeente [plaatsnaam] een vergunning voor de exploitatie van de coffeeshop verkregen.

2.11. De moeder heeft de kandidaat-notaris bericht dat het door hem in de akte van verdeling gestelde, namelijk dat uit de vonnissen van de rechtbank Zeeland-West-Brabant bleek dat de economische eigendom van het winkelpand op de begane grond, met kelder en bijbehorende goederen gelegen aan het [adres] in [plaatsnaam], tot het ondernemingsvermogen van de coffeeshop behoort, niet juist is en dat deze vonnissen nog geen kracht van gewijsde hebben.

2.12. Op 19 januari 2023 heeft de kandidaat-notaris een e-mailbericht naar de moeder gestuurd inhoudende:

*'Uw zienswijze is juist, er is geen vonnis waaruit de economische eigendom blijkt, er lag ook van de andere zijde al een verzoek om dit onderdeel in de akte te rectificeren, hetgeen wij ook zullen gaan doen. Onze excuses voor het ongemak.'*

2.13. Bij e-mailbericht van 30 maart 2023 heeft de kandidaat-notaris aan de moeder het volgende medegedeeld:

*'Een eerder voornemen was om de rectificatie mee te nemen in een vervolgakte op onderstaande wijze:*

*Voorts werd het Winkelpand op diezelfde dag economisch geleverd aan/ingebracht in de onderneming, waarvan blijkt uit een mondelinge overeenkomst tussen Erflater, [de moeder]n en de Belastingdienst, welke overeenkomst wordt bevestigd in een brief van de Belastingdienst, de dato dertien november tweeduizend één, welke in kopie aan deze akte zal worden gehecht, alsmede een akte van (partiële) verdeling, op twaalf maart tweeduizend éénnentwintig, voor genoemde notaris [H] verleden, waarin abusievelijk is opgenomen dat de economische verkrijging zou blijken uit een vonnis en dus in rechte is bekrachtigd, hetgeen, gelet op het vorenstaande, niet juist is.*

*Gelet op het tijdsverloop en uw verzoek, zal ik z.s.m. een separate rectificatie laten passeren, inschrijven bij het kadaster en u een kopie toezenden.'*

2.14. Op 31 maart 2023 heeft de moeder een e-mailbericht naar de kandidaat-notaris gestuurd, inhoudende:

*'U maakt het alleen maar erger. Ook voor de notaris en uw kantoor. Al eerder heeft uw kantoor op basis van onjuiste en onvolledige informatie een akte opgemaakt en gepasseerd. Nu meer dan 2 jaar later wilt u deze akte rectificeren met een passage die ook helemaal niet klopt. (...) Er is helemaal geen mondelinge overeenkomst. Waar haalt u dat vandaan? (...) De enige rectificatie die er moet komen is dat in de akte van*

*12 maart 2021 ten onrechte is verwezen naar een vonnis waarin helemaal niet is opgenomen wat in die akte wordt beweerd.*

2.15. De moeder heeft een factuur van de kandidaat-notaris ontvangen voor het opstellen van de akte van verdeling ten bedrage van € 1.401,45 inclusief btw. Op 25 maart 2021 is naar de erven van erflater, op het adres van de moeder en de dochter, een creditnota gestuurd.

2.16. Vervolgens zijn de kosten voor het opstellen van de akte van verdeling bij de dochter in rekening gebracht bij factuur van 16 maart 2021 en zijn aan de dochter op 6 april 2021 en 20 april 2021 herinneringen gestuurd omdat betaling van de factuur uitbleef.

2.17. Op 1 augustus 2021 heeft de kandidaat-notaris per e-mail aan de moeder bericht:

*'Als reeds eerder toegezegd, gemakshalve onder verwijzing naar de bijlage, het afschrift van de verdelingsakte.*

*Nogmaals onze excuses voor het ongemak ten aanzien van de abusievelijk verzonden facturen.'*

### **3. De klacht**

3.1. Klaagsters verwijten de kandidaat-notaris niet zorgvuldig te hebben gehandeld bij het opstellen van de akte van verdeling en evenmin in de gevoerde correspondentie daarna. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

5. de kandidaat-notaris heeft in de akte van verdeling ten onrechte opgenomen dat uit vonnissen van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 27 november 2019 en 11 maart 2020 blijkt dat tot het ondernemingsvermogen van de eenmanszaak [C] behoort het recht van economisch eigendom van het winkelpand op de begane grond en de kelder, gelegen aan het [adres] te [plaatsnaam] (hierna: het winkelpand);

6. de kandidaat-notaris heeft ten onrechte een factuur naar de moeder gestuurd voor het opstellen van de akte van verdeling en vervolgens, nadat hij die eerdere factuur had gecrediteerd, ten onrechte voor diezelfde akte een factuur en herinneringen naar de dochter gestuurd;

8. de moeder heeft pas na diverse verzoeken een afschrift van de akte van verdeling van de kandidaat-notaris ontvangen. De dochter heeft tot op heden geen afschrift van de akte van verdeling ontvangen.

3.2. De kandidaat-notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

### **4. De beoordeling**

*Is de kandidaat-notaris verantwoordelijk?*

4.1. De kandidaat-notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling desgevraagd verklaard tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid op zich te nemen ter zake de



gepasseerde akte van verdeling. Weliswaar is deze gepasseerd door de notaris van het kantoor waar de kandidaat-notaris werkzaam is, maar de kandidaat-notaris heeft al het voorbereidende werk gedaan en hij is nadien bij het dossier betrokken gebleven toen de moeder en de dochter daarover nog vragen hebben gesteld.

### *Ontvankelijkheid*

4.2. De kandidaat-notaris heeft allereerst aangevoerd dat de moeder niet-ontvankelijk is in haar klacht omdat zij geen partij was bij de akte van verdeling.

4.3. Op grond van artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) kan 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).

4.4. De kamer is van oordeel dat de moeder belanghebbende is. De moeder was namelijk ten tijde van het overlijden van erflater nog met hem gehuwd. Daarnaast was het de kandidaat-notaris bekend dat bij de rechtbank Zeeland-West-Brabant gerechtelijke procedures waren gevoerd. In de akte van verdeling is immers een ontbindende voorwaarde opgenomen, die verwijst naar twee – nog niet in kracht van gewijsde zijnde – uitspraken van voormelde rechtbank inzake het vermogen van erflater en de moeder, [C] en het registergoed aan het [adres] te [plaatsnaam].

### *Reikwijdte van het tuchtrecht*

4.5. 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.

Artikel 17 lid 1 Wna bepaalt dat een notaris zijn ambt uitoefent in onafhankelijkheid en de belangen behartigt van alle bij de rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. De zorgplicht van een notaris brengt ook mee dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten.

Deze bepaling is ook op toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen van toepassing.

#### *Klachtonderdeel 1*

4.6. Klaagsters stellen dat de kandidaat-notaris ten onrechte in de akte van verdeling heeft opgenomen dat uit vonnissen van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 27 november 2019 en 11 maart 2020 blijkt dat het recht van economisch eigendom met betrekking tot het winkelpand tot het ondernemingsvermogen van de eenmanszaak [C] behoort en daarmee in de nalatenschap van erflater valt. De kandidaat-notaris heeft erkend dat dit niet uit voormelde vonnissen blijkt en zich daarvoor bij klagsters verontschuldigd.

4.7. De kandidaat-notaris heeft erop gewezen dat hij, nadat hij de opdracht van [B], die als executeur en afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd was om de nalatenschap van erflater te verdelen, ontving, aanvullende informatie heeft opgevraagd en ontvangen. Bij de mondelinge behandeling heeft hij verklaard dat hij uit die aanvullende stukken – onder meer de brief van [F] van [administratiekantoor] van 24 februari 2021 – concludeerde dat de economische eigendom van het winkelpand tot het ondernemingsvermogen van de eenmanszaak [C] behoort. Bovendien stond hij onder tijdsdruk omdat [B] voor 15 maart 2021 bij de gemeente [plaatsnaam] een aanvraag voor een exploitatievergunning voor de coffeeshop moest indienen.

4.8. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer voorop dat de onderzoeksplicht en de zorgplicht van een kandidaat-notaris met zich meebrengen dat hij met inachtneming van de belangen van alle betrokken partijen de rechtszekerheid dient te waarborgen. Hieruit vloeit voort dat een kandidaat-notaris geen akte opmaakt zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten naar de juistheid van de daarin door hem vast te leggen feiten.

4.9. Vast staat dat in de twee vonnissen van de rechtbank Zeeland-West-Brabant niet is vermeld dat het recht van economisch eigendom met betrekking tot het winkelpand tot het ondernemingsvermogen van de eenmanszaak [C] behoort en dus in de nalatenschap van erflater valt. Bij de mondelinge behandeling heeft de kandidaat-notaris erop gewezen dat weliswaar niet uit beide vonnissen dit recht van economisch eigendom blijkt, maar wel uit door hem nader opgevraagde stukken, waaronder die van [administratiekantoor]. Uit die stukken concludeerde hij dat de economische eigendom van het winkelpand tot het ondernemingsvermogen van de eenmanszaak [C] behoort. Hij heeft dit echter niet nader geverifieerd door dit bijvoorbeeld na te vragen bij de moeder en/of de dochter, verklaarde hij desgevraagd bij de mondelinge behandeling.

De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris heeft nagelaten deugdelijk onderzoek te verrichten. Hij heeft in de akte van verdeling onjuiste feiten vermeld. Hij heeft daarmee ook zijn zorgplicht verzaakt. De kamer acht dit tuchtrechtelijk verwijtbaar en daarom wordt dit klachtonderdeel gegrond verklaard. Dat sprake was van tijdsdruk en dat [B] als executeur en afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd was om de nalatenschap van erflater te verdelen, zoals de kandidaat-notaris verklaarde, maakt dit oordeel niet anders.

### *Klachtonderdelen 2 en 3*

4.10. Ook het tweede en derde klachtonderdeel worden gegrond verklaard. De kandidaat-notaris ontving van [B] opdracht voor het opstellen van – onder meer – de akte van verdeling. Hij heeft een ontwerp van die akte opgesteld. De moeder en de dochter zijn hierbij door hem niet betrokken: zij ontvingen geen ontwerp en de moeder is ook geen partij geweest bij de akte. De akte van verdeling is vervolgens op het kantoor waar de kandidaat-notaris werkzaam is, gepasseerd. De factuur voor het opstellen en passeren van die akte is daarna naar de moeder gestuurd. Nadat zij daarover reclameerde bij de kandidaat-notaris, ontving de moeder een creditnota en werd de factuur naar de dochter gestuurd. Nadat betaling van die factuur uitbleef, werden herinneringen naar de dochter gestuurd.

4.11. De dochter was, omdat zij erfgenaam is van erflater, partij bij de akte van verdeling, die op 12 maart 2021 is gepasseerd. Ieder die partij is in een akte, heeft recht op een afschrift van de akte. De moeder heeft de kandidaat-notaris diverse malen gevraagd om toezending van een afschrift van de akte van verdeling. De kandidaat-notaris heeft daaraan pas gehoor gegeven nadat de moeder te kennen gaf daarvoor toestemming van de dochter te hebben. Het afschrift ontving de moeder op 1 augustus 2021. De kandidaat-notaris heeft verzuimd een afschrift naar de dochter te sturen, naar zijn zeggen omdat hij van de dochter geen contactgegevens had.

4.12. Bij de mondelinge behandeling heeft de kandidaat-notaris bevestigd dat het versturen van de facturen naar eerst de moeder en daarna de dochter 'ontzettend slordig' was. Ook het niet sturen van een afschrift naar de dochter was volgens hem een vergissing.

4.13. De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door facturen en herinneringen te sturen naar de moeder en de dochter, die geen opdrachtgever waren voor de akte van verdeling en door niet onmiddellijk na het passeren van de akte van verdeling uit eigen beweging een afschrift van die akte naar de dochter te sturen.

De stelling van de kandidaat-notaris dat hij niet beschikte over contactgegevens van de dochter faalt. In de akte van verdeling is immers haar adres vermeld en de factuur voor het opstellen van die akte en herinneringen zijn ook naar dat adres gezonden.

### *Conclusie en maatregel*

4.14. De kandidaat-notaris heeft bijzonder onzorgvuldig gehandeld bij de totstandkoming van de akte van verdeling. De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris met zijn handelwijze zijn kerntaken als kandidaat-notaris heeft veronachtzaamd door onvoldoende onderzoek te verrichten naar de juistheid van de in de akte opgenomen feiten en daarbij niet de mate van onafhankelijkheid te betrachten die van hem verwacht mocht worden. De kamer acht het handelen van de kandidaat-notaris waar het betreft het onterecht versturen van facturen onzorgvuldig. Hetzelfde geldt voor het niet onmiddellijk na het passeren van de akte van verdeling versturen van een afschrift van die akte naar de dochter. Als gevolg van zijn handelen en nalaten heeft de kandidaat-notaris het vertrouwen geschaad dat rechtzoekenden in

het notariaat moeten kunnen stellen. De kamer rekent dit alles de kandidaat-notaris aan.

4.15. In het voordeel van de kandidaat-notaris weegt mee dat hij inzicht in zijn handelen heeft getoond. Hoewel de kandidaat-notaris een blanco tuchtrechtelijk verleden heeft, is de kamer van oordeel dat niet kan worden volstaan met een zakelijke terechtwijzing in de vorm van een waarschuwing. Gezien de ernst van de verweten gedragingen is naar het oordeel van de kamer de maatregel van een berisping gerechtvaardigd.

#### *Proceskosten*

4.16. De kandidaat-notaris moet op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klagsters betaalde griffierecht van elk € 50,00 aan hen vergoeden omdat de kamer de klacht gegrond verklaart.

4.17. De kamer ziet aanleiding om de kandidaat-notaris op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder a Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klagsters in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, forfaitair vastgesteld op elk een bedrag van € 50,00;

4.18. De kandidaat-notaris moet het griffierecht en de hiervoor genoemde kosten binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden aan klagster vergoeden. Klagsters moeten daarvoor tijdig hun rekeningnummer schriftelijk doorgeven aan de kandidaat-notaris.

4.19. Verder ziet de kamer aanleiding om de kandidaat-notaris op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder b Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 2.000,00 met een wegingsfactor 1, dus in totaal € 2.000,00. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot het hanteren van een andere wegingsfactor. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De kandidaat-notaris zal hiervoor een nota ontvangen van het LDCR in Utrecht.

## **5. De beslissing**

De kamer:

5.1. verklaart de klacht gegrond;

5.2. legt aan de kandidaat-notaris de maatregel van berisping op;

5.3. veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan elk van klagsters een bedrag van:

- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;

- € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klaagster;

5.4. veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 2.000,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.19. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. C. Kool, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. H.M.A. Albicher, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2024 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

*Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*