

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2018/1

Klachtnummer : SHE/2018/1
Datum uitspraak : 17 september 2018

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

mevrouw [naam klaagster] (klaagster),
de heer [naam klager] (klager),
(gezamenlijk te noemen: klagers),
mede namens de erfgenamen van mevrouw [naam erflaatster],
wonende in [woonplaats klagers],

tegen

notaris de heer mr. [naam notaris] (de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats],
gemachtigde: mr. J. Cliteur.

1. De procedure

1.1. Klagers hebben bij brief van 2 januari 2018 een klacht ingediend tegen de notaris. Het klaagschrift is op 3 januari 2018 binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer).

1.2. De notaris heeft op 6 februari 2018, ontvangen op 9 februari 2018, een verweerschrift (met bijlagen) ingediend, waarna de (plaatsvervangend) voorzitter heeft bepaald dat de klacht ter zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3. De klacht is behandeld ter zitting van 18 juni 2018. Zowel klaagster als klager alsmede de notaris zijn in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1. Klagers zijn twee van de 24 erfgenamen van mevrouw [naam erflaatster] (geboren op 8 mei 1924; hierna: erflaatster). Erflaatster is op 15 februari 2017 overleden.

2.2. Op 28 oktober 2016 heeft erflaatster een uiterste wilsbeschikking gemaakt. Deze akte is destijds gepasseerd door mevrouw mr. [naam notaris], destijds toegevoegd notaris en bevoegd om akten te passeren in het protocol van de notaris. In deze laatste wilsbeschikking is als executeur van de nalatenschap een notaris verbonden aan het kantoor van de notaris aangewezen. Bij deze laatste wilsbeschikking was gevoegd een handgeschreven codicil gedateerd 26 september 2002. Het pand aan de [adres] te [plaats] (hierna: het perceel) maakt deel uit van de nalatenschap.

2.3. Alle erfgenamen hebben ten behoeve van de notaris een uitgebreide boedelvolmacht getekend. Deze boedelvolmacht verleent volmacht aan de notaris om "alle daden van beheer en beschikking te verrichten" waaronder onder meer begrepen "het verkopen en leveren van goederen, waaronder registergoederen".

2.4 Op 18 juli 2017 heeft de notaris een verklaring van erfrecht opgemaakt. De notaris heeft een kopie daarvan op dezelfde dag aan de erfgenamen verzonden en daarbij het volgende medegedeeld:

"De woning gelegen aan de [adres] te [postcode plaats] zal in eerste instantie worden getaxeerd door een onafhankelijk makelaar, te weten [naam makelaardij] Makelaardij. Eén van de erfgenamen heeft al aangegeven belangstelling te hebben voor de voor-noemde woning.

De inboedel is door mij gefotografeerd. Een overzicht treft u voor de goede orde bijgaand aan. In mijn brief van 6 april had ik u reeds gevraagd om aan te geven of u voorkeur heeft voor één van de goederen. U kunt nog tot 1 september aangeven waar u belangstelling voor heeft. Na deze datum zal de boedel worden verdeeld onder belangstellenden, dan wel worden verkocht.

Door mij zal worden beheerd de ervenrekening van overledene. Het laatst bekende saldo van de privérekening is € 23.636,18 (saldo per 19-06). Controle van de handelingen op de bankrekening vindt plaats door zowel een boekhouder als een externe accountant."

2.5 Op 11 augustus 2017 is de marktwaarde van het perceel door een makelaar getaxeerd op € 180.000,00.

2.6. Op 22 november 2017 heeft de notaris aan klaagster een brief gestuurd waarin hij haar informeert dat er een erfdienstbaarheid rust op het perceel en dat met die waardebeperking in de taxatiewaarde van € 180.000,00 geen rekening is gehouden alsmede dat er een bod van € 170.000,00 ligt waarvan de notaris besloten heeft dit te accepteren.

2.7. Op 11 december 2017 is de woning van erflaatster voor een bedrag van € 170.000,00 onderhands verkocht.

2.8. Op 24 januari 2018 heeft de makelaar de notaris per mail bevestigd dat de koopprijs van € 170.000,00 van het perceel een marktconforme waarde is.

2.9. Op 26 februari 2018 is het perceel geleverd.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij de nalatenschap van erflaatster incorrect heeft afgehandeld. Meer specifiek verwijten klagers de notaris dat hij: (1) het bestaan van een spaarrekening in eerste instantie voor klagers heeft verzwegen; (2) de woning van erflaatster ten onrechte onderhands en voor een te laag bedrag heeft verkocht en ten slotte (3) willen klagers vragen stellen bij hoe de notaris is omgegaan met het regelen van toegang tot het huis van erflaatster en daarmee samenhangende de bescherming van haar spullen.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. De inhoud van dit verweer zal hierna nader worden besproken voor zover dit relevant is voor de beoordeling van de klacht.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 eerste lid Wet op het notarisambt (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.

4.2. De kamer ziet zich allereerst voor de vraag gesteld wie er in deze zaak zijn aan te merken als klagers. Mevrouw [naam klaagster] en de heer [naam klager] hebben mede namens “de erfgenamen van mevrouw [naam erflaatster]” de klacht ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft de ambtelijk secretaris van de kamer op 10 januari 2018 bij klagers verzocht om machtigingen waaruit bleek dat zij gemachtigd waren de klacht mede namens alle erfgenamen in te stellen. Op het verzoek van 10 januari 2018 zijn door de kamer geen machtigingen ontvangen maar hebben klagers meerdere achterbladen van de klacht met meerdere handtekeningen ingediend. Naar het oordeel van de kamer is het enkel ondertekenen van de laatste pagina van de klacht niet aan te merken als een toereikende machtiging aan klagers om de klacht mede namens overige erfgenamen in te dienen en hen in deze tuchtzaak te vertegenwoordigen. Dit brengt met zich dat de kamer de overige erfgenamen niet als klagers in de onderhavige zaak zal aanmerken.

Klachtonderdeel 1

4.3. Ten aanzien van het onderdeel dat de notaris het bestaan van een spaarrekening van erflaatster zou hebben verzwegen is de kamer van oordeel dat de notaris op geen enkele manier deze indruk heeft gewekt. De notaris heeft gesteld dat hij met zijn brief van 18 juli 2017 aan de erfgenamen niet beoogde een volledige weergave van het vermogen van erflaatster te geven maar slechts aan de erven wilde aangeven dat de nalatenschap positief was en dat zij zonder bezwaren tot zuivere aanvaarding konden overgaan. De kamer heeft geen aanwijzingen dat de notaris anders dan op de daarvoor door de KNB voorgeschreven wijze met de financiële gegevens van erflaatster is om-

gegaan. Uit de (concept) aangifte erfbelasting blijkt dat ook aangifte is gedaan van de spaarrekening.

Klachtonderdeel 2

4.4. Wat betreft het klachtonderdeel dat de notaris de woning van erflaatster ten onrechte onderhands en voor een te laag bedrag heeft verkocht overweegt de kamer als volgt. Klagers hebben beiden een uitgebreide boedelvolmacht getekend die de notaris de bevoegdheid geeft om de woning onderhands en zonder vooroverleg te verkopen. De verklaring van zuivere aanvaarding met boedelvolmacht geeft de notaris nadrukkelijk de bevoegdheid tot het 'verkopen en leveren van goederen, waaronder registergoederen en effecten onder de voorwaarden en voor een koopsom door de gevolmachtigde (dat wil zeggen de notaris) te bepalen'. Dit neemt echter niet weg dat een notaris gehouden is om zorgvuldig gebruik te maken van een uitgebreide boedelvolmacht. In dit geval, waarin een erfgenaam een bod heeft uitgebracht op de woning van erflaatster, was het passend geweest om de erven, zeker die een bod hebben gedaan, mee te nemen in het proces van verkoop van de woning. De notaris schrijft op 22 november 2017 aan klaagster dat hij een bod heeft ontvangen van € 170.000,00 en dat hij besloten heeft om gebruik te maken van dit bod. Het had in dit geval wellicht de voorkeur verdiend als de notaris aan klaagster gelegenheid had geboden om een nieuw bod uit te brengen. De notaris heeft echter gehandeld binnen de reikwijdte van de verleende volmacht en daarom komt de kamer tot de slotsom dat de notaris op dit klachtonderdeel niet tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld heeft.

Klachtonderdeel 3

4.5. Ten aanzien van het onderdeel dat klagers vragen willen stellen bij hoe de notaris is omgegaan met het regelen van toegang tot het huis van erflaatster en daarmee samenhangende de bescherming van haar spullen overweegt de kamer als volgt. De verantwoordelijkheid van de notaris begint pas vanaf het moment dat hij ook daadwerkelijk in actie is gekomen, de beschikking heeft gekregen over de sleutels van de woning en daarmee de toegang tot de woning heeft kunnen krijgen. Uit hetgeen klagers zelf hebben verklaard ter zitting blijkt dat zij niet weten of de sieraden waarover erflaatster zou hebben beschikt er nog waren toen de notaris werd ingeschakeld en de beschikking heeft gekregen over de sleutels van de woning. De notaris heeft verklaard dat de sieraden niet (meer) aanwezig waren toen hij in beeld kwam. Niet valt in te zien welk tuchtrechtelijk verwijt de notaris in dit verband zou kunnen worden gemaakt.

4.6. De slotconclusie is dat geen van de klachtonderdelen slaagt.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. S.J.H. Hagemann-Rietbroek, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 17 september 2018 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 het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.