

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-58

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag
Beslissing d.d. 13 februari 2019 inzake de klacht onder nummer 18-58 van:

[klager],
hierna ook te noemen: klager,

tegen

[oud-notaris],
notaris te [vestigingsplaats], thans oud-notaris,
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen bij de Kamer in het ressort 's-Hertogenbosch op 25 juli 2018,
- het antwoord van de notaris.

Het procesverloop

De voorzitter van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch heeft op 7 augustus 2018 de president van het gerechtshof te Amsterdam verzocht een andere Kamer voor het notariaat aan te wijzen voor de behandeling van de onderhavige klacht, nu de notaris plaatsvervangend lid is geweest van de Kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch van januari 2013 tot 1 mei 2018. Bij beslissing van 16 augustus 2018 heeft de president van het gerechtshof te Amsterdam op de voet van artikel 99 lid 8 van de Wet op het notarisambt (Wna) de Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag aangewezen teneinde zich met de behandeling van voormelde klacht te belasten.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 januari 2019. Daarbij waren aanwezig klager met zijn echtgenote en de notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Op het notariskantoor is de afwikkeling van de nalatenschap van mevrouw [M] (hierna te noemen: erflaatster) in behandeling. Erflaatster is op 2 juli 2016 overleden.

Bij testament van 11 november 2015, verleden voor de notaris, heeft erflaatster de notaris benoemd tot executeur en afwikkelingsbewindvoerder. De notaris heeft deze benoeming aanvaard. Erflaatster heeft onder de last van een legaat, al haar (zestien) neven en nichten benoemd tot haar erfgenamen, ieder voor gelijke delen. Klager is een

neef van erflaatster en dus één van de erfgenamen. Twee erfgenamen hebben de nalatenschap verworpen.

De nalatenschap bestond onder andere uit een perceel grond met daarop een oude boerderij met agrarische bestemming. De kadastrale ligging van het onroerend goed in combinatie met het naburige perceel met schuur, leidde tot een complexe situatie voor wat betreft verkoopmogelijkheden. Dit omdat de schuur pal aan het perceel van de nalatenschap grenst en daardoor een belemmering vormt ten aanzien van mogelijkheden die potentiële kopers kunnen verkrijgen om de bestemming te wijzigen voor het bouwen van een burgerwoning. De schuur van de buurman diende hiervoor te worden gesloopt. De buurman is een neef van erflaatster. Hij heeft de nalatenschap verworpen. Verder is een duur plan vereist om de agrarische bestemming te wijzigen naar woonbestemming.

Op 20 juni 2017 heeft onder leiding van de notaris een overleg plaatsgevonden tussen de erfgenamen om te inventariseren wat de wensen van de erfgenamen waren met betrekking tot het onroerend goed. Klager en zijn zuster hadden beiden interesse in het onroerend goed. De WOZ-waarde bedroeg € 61.000,-.

Op 25 oktober 2017 stuurt de notaris de volgende email aan alle erfgenamen:

“Geachte erfgenaam / erfgename,

Op de mail van dinsdag 17 oktober jl. hebben 9 van de 14 erfgenamen met een keuze gereageerd.

Een overgrote meerderheid heeft gekozen voor optie b (€ 50.500,00), aangezien dit een onvoorwaardelijk bod betreft.

Evenwel is het bod lager dan de richtprijs van € 61.000,00 (WOZ-waarde). Dit is verklaard door onzekerheid over de bestemming en bouwmogelijkheden en extra kosten voor verwijderen asbest.

Door deze stand van zaken zal het bod van [N] worden gehonoreerd, tenzij binnen 2 weken een hoger onvoorwaardelijk bod dan € 50.500,00 voor [adres] door één van de erfgenamen wordt uitgebracht. Als dat gebeurt zal ik een nieuw voorstel doen.

Op vrijdag 10 november a.s. zal ik u definitief over [adres] berichten”.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris dat hij in zijn rol van executeur en afwikkelingsbewindvoerder niet heeft gehandeld zoals een goed notaris betaamt. De notaris heeft de woning tegen het laagste bod gegund. Verder heeft hij geldende gedragsregels geschonden en is hij lichtzinnig omgegaan met procedures en voorschriften.

Tijdens het overleg op 20 juni 2017 heeft klager de notaris gevraagd om uitstel te krijgen tot 31 december 2017. De notaris vond dit niet acceptabel, terwijl hij zelf al bijna een jaar bezig was met bepaalde onderzoeken en taxatie van het object. Bovendien had hij al een halfjaar voorbij laten gaan door een delegatie van drie familieleden (door de erfgenamen aangewezen), waaronder ook de zuster van klager als vertegenwoordiger van die familietak, de mogelijkheden van gezamenlijke ontwikkeling van het perceel te laten onderzoeken. Uiteindelijk was de eindconclusie vanuit de delegatie dat daartoe onvoldoende mogelijkheden zouden zijn. Het was beter om het object aan de erfgenamen of extern te gaan verkopen via een makelaar. De notaris was van mening dat er spoed moest worden betracht met de afwikkeling van de nalatenschap nadat ruim een jaar bijna geen vooruitgang was geboekt.

Toen begin september 2017 bleek dat de uiterlijke biedingsdatum 15 september 2017 niet door klager gehaald kon worden, heeft klager de notaris nogmaals om uitstel gevraagd tot 31 december 2017. Daarop heeft de notaris besloten om slechts een extra

termijn tot uiterlijk 13 oktober 2017 toe te staan nadat hij gepeild had via een e-mailbericht aan de rest van de erfgenamen. Rond die datum was het klager nog steeds niet gelukt om voldoende informatie bij de gemeente [P] te kunnen verkrijgen over de mogelijkheden van het bouwplan dat klager bij de gemeente had voorgelegd. Dat was de reden dat klager een voorwaardelijk bod heeft gedaan van € 60.500,-, in tegenstelling tot het veel lagere bod van zijn zuster van € 50.500,-. De voorwaarde bestond eruit dat klager en zijn echtgenote eerst toestemming zouden krijgen van de gemeente [P] om op het perceel een burgerwoning te mogen bouwen. Bij brief van 23 juni 2017 wees de notaris het bod af met de opmerking dat het een onvoorwaardelijk bod diende te zijn. De conclusie van de notaris na de biedingsronde was dat beide bidders niet voldeden aan de vooraf geformuleerde voorwaarden afgesproken tijdens het familieoverleg op 20 juni 2017. De notaris heeft vervolgens een e-mailbericht naar alle erfgenamen gestuurd met de vraag of wellicht iemand van de erfgenamen geïnteresseerd zou zijn om alsnog een (nieuw) bod uit te brengen. Hiervoor werd een termijn verleend tot 8 november 2017. Voor klager was dit de aanleiding om een concrete schets van het bouwplan bij de gemeente voor te leggen. Omdat de kwaliteitscommissie het bouwplan positief heeft beoordeeld heeft klager op 7 november 2017 alsnog een onvoorwaardelijk bod uitgebracht van € 55.555,-. Voor de rest had niemand van de erfgenamen gereageerd op de e-mail en zou klager het hoogste bod hebben uitgebracht. Ondanks dat dit bod voldeed aan de eisen vanuit het familieoverleg heeft de notaris het bod niet goedgekeurd. De notaris stelde zich op het standpunt dat klager niet gerechtigd was om dit bod in tweede instantie uit te brengen. De notaris stelt dat dit niet de bedoeling was en geeft wel toe dat dit uit de e-mail van 25 oktober 2017 niet als zodanig is gebleken.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De notaris erkent dat het tuchtrecht ook van toepassing is op zijn functioneren als executeur/afwikkelingsbewindvoerder, immers erflaatster had er bewust voor gekozen om een notaris als zodanig te benoemen. Uit de gespreksnotities bleek dat erflaatster haar naaste familieleden graag als erfgenamen wilde benoemen, maar zij voorzag ook dat zij er onderling niet uit zouden komen. Door het benoemen van een afwikkelingsbewindvoerder kan er ten allen tijde gehandeld worden ook als de erfgenamen niet op één lijn zouden zitten.

In het algemeen kijkt de notaris tevreden terug op de afwikkeling van de nalatenschap van erflaatster. Op één van de eerste bijeenkomsten bleek dat de familie graag zelf zoveel mogelijk wilde regelen en dat de taak van de notaris beperkt kon blijven tot de meer administratieve taken en het meekijken vanaf de zijlijn en bijsturen waar nodig. Per familietak werden contactpersonen benoemd voor de onderlinge contacten en de contacten met het notariskantoor. Er vonden ook buiten de notaris bijeenkomsten plaats tussen de erven onderling. Verdeling van inboedel en financiële middelen had in goed overleg plaatsgevonden.

Over de woning is actief overlegd met de erfgenamen. Een aantal opties waren mogelijk. Huis verkopen in de staat en met de bestemming zoals het is. Zelf ontwikkelen en bestemming wijzigen en daarna samen verkopen of verkopen aan erfgenamen die interesse hebben.

Op de diverse bijeenkomsten heeft de notaris nooit zijn formele beslissingsmacht hoeven te gebruiken.

Op de bijeenkomst op 20 juni 2017 is besloten om geïnteresseerden voor de woning, waaronder klager, tot 15 september 2017 de kans te geven een bod uit te brengen op de woning met de WOZ-waarde van € 61.000,- als richtprijs. Omdat er vooraf al het nodige onderzoek door familie was gedaan werd dit als een redelijke termijn beschouwd.

Op verzoek van klager is uitstel verlengd tot 13 oktober 2017. Klager brengt dan een voorwaardelijk bod uit waarmee hij bewust een risico loopt. Het enige andere bod was een nog lager maar onvoorwaardelijk bod van € 50.500,- uitgebracht door de zuster van klager.

Deze biedingen heeft de notaris voorgelegd aan de erven met een aantal opties. Daarbij heeft de notaris zijn voorkeur uitgesproken voor het onvoorwaardelijke maar veel lagere bod. Hierbij speelde mee dat een meerderheid van de erven de afwikkeling met betrekking tot de woning zo snel mogelijk wilden afwerken en dat de voorwaarde van klager een open einde had. Onbekend was of en zo ja wanneer de toestemming van de gemeente verkregen zou worden. Een merendeel van de erfgenamen gaf aan te willen kiezen voor het onvoorwaardelijke lagere bod. Omdat de notaris niet het risico wilde lopen dat een erfgenaam achteraf zou zeggen "voor dat lagere bedrag had ik het huis ook wel willen hebben" wilde de notaris de andere erfgenamen de kans geven ook een bod lager dan de WOZ waarde uit te brengen. Het woord "andere" is weggefallen in de e-mail van 25 oktober 2017. Die e-mail is niet door de notaris opgesteld maar wel door hem geïnstrueerd.

Het was zeker niet de bedoeling van de notaris een volledig nieuwe biedronde open te stellen. De notaris erkent dat het zwakke punt van zijn handelen in voornoemde e-mail zit. Achteraf gezien had de notaris de e-mail wellicht beter niet kunnen versturen. De notaris heeft klager meerdere malen uitgelegd hoe de e-mail tot stand is gekomen en dat het woord "andere" er zeker in had moeten staan.

Het heeft de notaris overigens verbaasd dat klager binnen een paar weken opeens wel een onvoorwaardelijk bod kon doen. Het verbaast de notaris ook dat iemand die pas na één van de eerste bijeenkomsten aangeeft interesse te hebben in de woning, opeens zo vasthoudend is met betrekking tot de woning.

De notaris kan zich niet aan de indruk onttrekken dat er meer aan de hand was. De onderlinge verhoudingen tussen de erven waren naar het oordeel van de notaris goed. In ieder geval spraken zij met elkaar. Mogelijk dat er op de achtergrond en vanuit het verleden tussen de erven allerlei zaken speelden die intern een rol hebben gespeeld bij de afwikkeling en invloed hebben gehad op bepaalde standpunten, maar die waren voor de notaris niet zichtbaar of kenbaar, zodat dit de notaris niet kan worden verweten. Met zijn handelwijze heeft de notaris geen partij gekozen of willen kiezen. Integendeel, mogelijk is hij zelfs te voorzichtig geweest. Het zou voor de notaris veel makkelijker zijn geweest als hij direct na het bekend worden van de biedingen een bod had gegund. Niemand had hem tegen kunnen houden, maar dit past niet bij het handelen van een notaris, aldus de notaris.

De beoordeling van de klacht

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.

De Kamer overweegt het volgende. Als executeur stond het de notaris vrij zelf te kiezen welke methodes gehanteerd werden om tot een verdeling te komen. Door de e-mail van 25 oktober 2017 is de verkeerde suggestie gewekt dat klager nogmaals mocht bieden. Dit verdient niet de schoonheidsprijs, maar de Kamer ziet hierin geen schending van de tuchtnorm.

Verder is vast komen te staan dat de notaris principieel het nieuwe bod van klager heeft geweigerd, omdat het nooit zijn intentie is geweest om een nieuwe biedronde open te stellen.

De klacht is derhalve ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.J. Groenhof en P.H.B. Gorsira, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 13 februari 2019.

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.