

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2019/26

Klachtnummer : SHE/2019/26

Datum uitspraak : 21 oktober 2019

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

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

**[klaagster]** (hierna: klaagster),  
wonende in [woonplaats],  
gemachtigde: de heer mr. [naam],

tegen

**[de notaris]** (hierna: de notaris),  
gevestigd in [vestigingsplaats].

#### 1. De procedure

1.1. Bij brief van 18 april 2019 heeft klaagster een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op dezelfde dag per e-mail door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.

1.2. Bij brief van 1 mei 2019 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De notaris heeft bij brief van 14 mei 2019 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend.

1.4. Daarna heeft de plaatsvervangend voorzitter van de kamer bepaald dat de klacht mondeling moet worden behandeld tijdens een zitting van de kamer.

1.5. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 16 september 2019, waarbij klaagster, de gemachtigde van klaagster en de notaris zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht. De gemachtigde van klaagster heeft dat mede aan de hand van pleitnotities gedaan, die hij aan de kamer heeft overhandigd.

#### 2. De feiten

2.1. Op [dag] maart 2016 is de zus van klaagster, mevrouw [naam] (hierna: erflaatster), overleden. Erflaatster heeft niet bij testament over haar nalatenschap beschikt en op grond van de wet als haar erfgenamen achtergelaten:

- zeven broers en zussen, onder wie klaagster;
- elf neven en nichten (kinderen van vóóroverleden broers en zussen).

2.2. Eén van de broers van klaagster, de heer [naam] (hierna: de broer), heeft de notaris verzocht erflaatsters nalatenschap af te wikkelen. Die opdracht heeft de notaris aanvaard. Hij heeft de erfgenamen een verklaring van zuivere aanvaarding en een beperkte boedelvolmacht toegezonden. Alle erfgenamen, dus ook klaagster, hebben deze verklaring en volmacht ondertekend.

2.3. Op 5 augustus 2016 heeft de notaris een verklaring van erfrecht opgemaakt, waaruit volgt dat alle erfgenamen de nalatenschap zuiver hebben aanvaard en een beperkte volmacht tot beheer en vereffening hebben gegeven aan de notaris en de medewerkers van zijn kantoor.

2.4. Vanaf 2 november 2011 tot het moment van overlijden heeft erflaatsters vermogen onder bewind gestaan. Alle erfgenamen hebben de door de laatste bewindvoerder opgemaakte rekening en verantwoording voor akkoord ondertekend.

2.5. Tot de nalatenschap van erflaatster beho(o)r(d)en de saldi van een aantal (spaar)bankrekeningen en de volgende onroerende zaken:

- a. het woonhuis aan de [plaatselijke aanduidingen] (hierna: het woonhuis [A]);
- b. de onverdeelde helft van de bedrijfsruimte aan de [plaatselijke aanduidingen] (hierna: de bedrijfsruimte [B]);
- c. de bedrijfsruimten aan de [plaatselijke aanduidingen] (hierna: de bedrijfsruimten [C]);
- d. de bedrijfsruimte aan de [plaatselijke aanduidingen] (hierna: de bedrijfsruimte [D]).

2.6. Ten aanzien van de bedrijfsruimte [D] hadden erflaatster en de broer op 18 oktober 2005 een huurovereenkomst gesloten, die is neergelegd in een onderhandse akte van dezelfde datum. Deze akte is op 26 oktober 2005 bij de belastingdienst geregistreerd. Op grond van deze huurovereenkomst huurde (en huurt) de broer genoemde bedrijfsruimte voor een huurprijs van € 2.400,-- op jaarbasis. In artikel 4.5 van de huurovereenkomst staat vermeld dat de huurprijs jaarlijks niet wordt geïndexeerd en artikel 9 van de huurovereenkomst luidt als volgt:

*“9. Huurder en verhuurder komen overeen dat huurder het eerste recht van koop heeft voor de getaxeerde waarde van € 40.000,-- (onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik) zoals vermeld in het taxatierapport d.d. 03 oktober 2005.”*

2.7. Bij brief van 16 maart 2017 heeft de notaris het volgende te kennen gegeven aan klaagster:

*“Inzake de nalatenschap van [erflaatster] zend ik u hierbij ter informatie kopieën van de drie taxatierapporten van de volgende onroerende zaken:*

1. *het woonhuis [A] met een taxatiewaarde van € 265.000,00;*

2. de bedrijfsruimte [B], met een taxatiewaarde van € 250.000,00, van welk registergoed de helft toebehoort aan de nalatenschap en de helft aan de heer [naam];
3. de bedrijfsruimten [C] met een taxatiewaarde van € 95.000,00.

*Ik wijs u er op dat vanwege de omvang van de taxatierapporten de bijlagen niet zijn gekopieerd. Indien u die bijlagen wenst in te zien, kunt u mij uw e-mailadres opgeven, zodat ik u die stukken per e-mail kan toezenden.*

*In de huurovereenkomst van het woonhuis [A] wordt aan de huurder (...) het eerste recht van koop verleend.*

*Het pand [D] is niet getaxeed, omdat in de huurovereenkomst aan [de broer] als huurder het eerste recht van koop wordt verleend tegen een destijds vastgestelde prijs van € 40.000,00.*

*Van [de broer] heb ik vernomen dat hij bereid is de hiervoor sub 3 omschreven bedrijfsruimten aan te kopen tegen voormelde taxatiewaarde van € 95.000,00.*

*In verband met het bovenstaande treft u hierbij tevens een verklaring aan, waarmee u aangeeft dat u met een en ander akkoord gaat.*

*Tevens geeft u in die verklaring volmacht aan ieder van mijn kantoormedewerkers om namens u de nodige stukken te ondertekenen, zoals koopovereenkomsten, akten van levering en/of verdeling.*

*Vriendelijk verzoek ik u die verklaring te ondertekenen, de datum van ondertekening in te vullen en de verklaring vervolgens zo spoedig mogelijk aan mij terug te zenden in bijgevoegde retourenveloppe.”*

2.8. Bij laatstgenoemde brief heeft de notaris een “akkoordverklaring en volmacht” ter ondertekening gevoegd. In deze volmacht staat, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [ ] is geplaatst, onder andere het volgende vermeld:

*“De ondergetekende:  
mevrouw (...) [klaagster] (...),  
verklaart:  
(...)*

**AKKOORD TE GAAN MET HET NAVOLGENDE:**

- dat het hiervoor sub 1 omschreven woonhuis [het woonhuis [A]] te koop zal worden aangeboden aan mevrouw [naam] tegen een koopprijs van € 265.000,00;
- dat uitvoering wordt gegeven aan het eerste recht van koop van de heer [naam] [de broer] betreffende het pand [D] tegen de vastgestelde prijs van € 40.000,00;
- dat de hiervoor sub 3 omschreven bedrijfsruimten [de bedrijfsruimten [C]] te koop zullen worden aangeboden aan de heer [naam] [de broer] tegen een koopprijs van € 95.000,00.

**VOLMACHT**

*De ondergetekende verklaart hierbij tevens volmacht te verlenen aan:  
alle medewerkers, werkzaam ten kantore van [de notaris], notaris te [vestigingsplaats],  
om namens ondergetekende:*

A. één of meer koopovereenkomsten, dan wel akten van levering en/of verdeling, te ondertekenen betreffende de hiervoor sub 1 tot en met 3 omschreven onroerende zaken, alsmede voormeld pand [D], en wel tegen de hiervoor genoemde (aanbiedings)prijzen,

- B. voormelde registergoederen te leveren aan de betreffende verkrijger(s);
- C. de koopprijzen te ontvangen en daarvoor kwijting te verlenen;
- D. te dezer zake de nodige akten en stukken te doen opmaken en te tekenen en verder al datgene meer te verrichten wat de gevolmachtigden nodig of nuttig mochten oordelen, alles met de macht tot substitutie.”

2.9. Bij brief van 3 mei 2017 heeft de notaris de definitieve aanslag erfbelasting aan klagster toegezonden. In deze brief staat onder meer het volgende vermeld:

*“Ter informatie meld ik u nog het volgende:*

1. (...)
2. *Op mijn brief aan alle erfgenamen d.d. 16 maart jl. met een akkoordverklaring en volmacht hebben nog niet alle erfgenamen gereageerd. Mocht u die akkoordverklaring en volmacht nog niet hebben ondertekend en aan mij teruggezonden, dan verzoek ik u vriendelijk dat alsnog te doen.*
3. *Gebleken is dat er voor de overname van de bedrijfsruimten [C] thans twee gegadigden zijn, te weten de heer [naam] en [de broer]. Het is mogelijk dat nog meer geïnteresseerden zich bij mij melden. Ik stel voor dat ik, zodra vaststaat welke personen de gegadigden zijn, ieder van hen uitnodig om aan mij een eenmalig, schriftelijk en bindend bod uit te brengen, welk bod hoger dient te zijn dan de taxatiewaarde van € 95.000,00. Aan de hoogsteieder zullen dan de bedrijfsruimten worden gegund. Zonder uitdrukkelijk tegenbericht uwerzijds, neem ik aan dat u hiermee akkoord kunt gaan.”*

2.10. Uiteindelijk is met toestemming en medewerking van alle erfgenamen het woonhuis [A] verkocht en geleverd aan een derde. Ook de bedrijfsruimte [B] is met toestemming en medewerking van alle erfgenamen en van de mede-eigenaar verkocht en geleverd aan een derde. De aan de erfgenamen toekomende verkoopopbrengsten van genoemde panden zijn gestort op de derdengeldenrekening van de notaris.

2.11. Tussen erflaatsters erfgenamen is geen overeenstemming bereikt over de verdeling dan wel levering van de bedrijfsruimten [C] en de bedrijfsruimte [D].

2.12. Bij brief van 30 april 2018 heeft de notaris het overzicht van ontvangsten en uitgaven met betrekking tot erflaatsters nalatenschap en zijn declaratie met urenstaat aan klagster toegezonden. Aan klagster is verzocht om bij akkoordbevinding de verklaring op de laatste pagina van het overzicht te ondertekenen, waarmee zij tevens volledige kwijting en décharge zou verlenen aan de notaris en zijn medewerkers. In bedoelde brief staat verder het volgende vermeld:

*“Voor de goede orde wijs ik u er op dat ik pas tot uitbetaling van de erfdelen zal overgaan, nadat ik van alle erfgenamen het ingevulde en ondertekende overzicht heb terug ontvangen.*

*(...)*

*Na uitbetaling van de erfdelen zal ik mijn werkzaamheden beëindigen en mijn dossier sluiten.*

*Zoals u weet behoren tot de nalatenschap nog de panden [D] en [C]. De eigendom van deze panden is thans nog onverdeeld tussen de erfgenamen.*

*Zodra overeenstemming bestaat bij alle erfgenamen over de wijze van verdeling of de verkoop aan derden, kan een en ander notarieel worden geregeld. Indien blijkt dat geen overeenstemming mogelijk is, kan iedere erfgenaam het oordeel van de rechter vragen.”*

2.13. Klaagster heeft het overzicht van ontvangsten en uitgaven, in tegenstelling tot de andere erfgenamen, nog niet ondertekend.

### **3. De klacht**

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig en afhankelijk heeft gehandeld bij de afwikkeling van de nalatenschap van erflaatster. De klacht bestaat uit de volgende klachtonderdelen.

#### **1. de bedrijfsruimte [D]**

a) De notaris heeft in de bij brief van 16 maart 2017 aan klagster toegezonden “*akkoordverklaring en volmacht*” een zeer lage waarde van € 40.000,-- voor de bedrijfsruimte [D] opgenomen, enkel op grond van een mededeling van een mede-erfgenaam, huurder, professionele verhuurder en onroerend goed handelaar, zijnde de broer, over een eerste recht van koop uit een huurovereenkomst van 18 oktober 2005.

b) De notaris heeft naar dit eerste recht van koop en de in 2005 gefixeerde waarde-bepaling op basis van een taxatierapport van 3 oktober 2005 geen nader onderzoek ingesteld, terwijl de enorme afwijking van de gefixeerde waarde van het eerste recht van koop ten opzichte van de WOZ-waarde in het overlijdensjaar 2016 daartoe wel aanleiding geeft.

c) De notaris heeft de huurovereenkomst met het eerste recht van koop en het daarbij behorende taxatierapport met betrekking tot de bedrijfsruimte [D] niet verstrekt aan de overige erfgenamen, hij heeft hierover aan hen geen onafhankelijk advies gegeven en de stukken ook niet voorzien van een juridische kanttekening.

d) De notaris heeft zich verweven met de belangen van de broer en onvoldoende onafhankelijkheid getoond. Hierdoor heeft de notaris niets in de weg gelegd tegen de poging van de broer om middelen te onttrekken aan de boedelverdeling met een waarde van minimaal € 148.000,-- (verschil tussen het bedrag dat staat vermeld in de op 16 maart 2017 door de notaris toegezonden “*akkoordverklaring en volmacht*” met betrekking tot de bedrijfsruimte [D] en de WOZ-waarde uit 2017) tot € 173.000,-- (verschil tussen het bedrag dat staat vermeld in genoemde “*akkoordverklaring en volmacht*” met betrekking genoemde bedrijfsruimte en de WOZ-waarde uit 2019).

#### **2. de bedrijfsruimten [C]**

De notaris heeft - anders dan hij stelt in zijn brief van 3 mei 2017 - gegadigden niet in de gelegenheid gesteld een bod uit te brengen op de bedrijfsruimten [C].

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

### **4. De beoordeling**

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 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.

*Klachtonderdelen 1.a tot en met 1.d met betrekking tot de bedrijfsruimte [D]*

4.2. In de kern komen de klachtonderdelen 1.a tot en met 1.d er op neer dat klaagster de notaris verwijt dat hij bij de afwikkeling van erflaatsters nalatenschap ten aanzien van de bedrijfsruimte [D] is afgegaan op de tussen erflaatster en de broer op 18 oktober 2005 gesloten huurovereenkomst. Volgens klaagster had de notaris in zijn bij brief van 16 maart 2017 aan erflaatsters erfgenamen toegezonden “*akkoordverklaring en volmacht*” niet moeten opnemen dat ieder van de erfgenamen akkoord gaat met de uitvoering van het in de huurovereenkomst neergelegde eerste recht van koop van de broer tegen de vastgestelde prijs van € 40.0000,--. Klaagster is van mening dat de notaris nader onderzoek had moeten doen naar de (wijze waarop de) huurovereenkomst en het bijbehorende taxatierapport (tot stand is/zijn gekomen).

De notaris voert hiertegen aan dat erflaatsters erfgenamen, onder wie klaagster, verplicht zijn om de door erflaatster gesloten huurovereenkomst na te komen. Voor zover klaagster de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst en het taxatierapport betwist, dient zij volgens de notaris bij de civiele rechter een oordeel te vragen.

4.3. De kamer volgt de notaris in zijn verweer. Vast staat dat erflaatster op 18 oktober 2005 een huurovereenkomst heeft gesloten met de broer ten aanzien van de bedrijfsruimte [D]. Deze huurovereenkomst is neergelegd in een onderhandse akte en geregistreerd bij de belastingdienst. De akte is door erflaatster ondertekend en op elke pagina voorzien van haar paraaf. Deze huurovereenkomst is nimmer door erflaatster of haar bewindvoerder ontbonden. De notaris is dus voor het bestaan en de inhoud van de huurovereenkomst niet alleen afgegaan op een mededeling van de broer. Voorts staat vast dat erflaatsters erfgenamen, onder wie klaagster, de bedrijfsruimte [D] onder algemene titel door erfopvolging hebben verkregen (artikel 3:80 lid 2 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW)). Dit betekent dat zij tegenover de broer in dezelfde rechtsverhouding zijn komen te staan als erflaatster. De erfgenamen zijn dus (zie voor het huurrecht artikel 7:229 BW) getreden in de verplichtingen voortvloeiende uit onder meer het eerste recht van koop, opgenomen in de huurovereenkomst. Dat de notaris bij het opmaken van genoemde “*akkoordverklaring en volmacht*” is uitgegaan van de huurovereenkomst, geeft daarom geen blijk van een partijdige houding.

Hoewel de inhoud van de huurovereenkomst wellicht vragen kan oproepen bij klaagster ten aanzien van de overeengekomen huurprijs en het eerste recht van koop ten behoeve van de broer, is het - anders dan klaagster meent - niet aan de notaris om de huurovereenkomst “open te breken” of te wijzigen. Een ontbinding, vernietiging of wijziging van de huurovereenkomst kan in onderling overleg tussen de erfgenamen en de broer of door tussenkomst van de civiele rechter tot stand komen. Voor de notaris is hierin geen rol weggelegd. Hij is niet bevoegd de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst en het bijbehorende taxatierapport te beoordelen. De notaris heeft klaagster hierop ook gewezen bij brief van 30 april 2018. Klaagster heeft ter zitting desgevraagd te kennen gegeven dat zij de rechtsgeldigheid van de huurovereenkomst nog niet aan de orde heeft gesteld bij de rechter. Zo lang de huurovereenkomst niet is aangetast, kan de notaris dus niet anders dan hiervan uit te gaan.

4.4. Overigens heeft de notaris benadrukt dat - juist nu tussen erflaatsters erfgenamen (nog) geen overeenstemming bestaat over de uitvoering van het in de huurovereenkomst neergelegde eerste recht van koop - hij geen akte van verdeling en/of levering heeft gepasseerd ten aanzien van de bedrijfsruimte [D]. De bedrijfsruimte [D] is nog steeds onverdeeld en van uitvoering van het eerste recht van koop door de notaris is dus geen sprake.

4.5. Verder is niet gebleken dat de notaris ten opzichte van klaagster is tekortgeschoten in de verstrekking van informatie of stukken.

4.6. Op grond van het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. De klachtonderdelen 1.a tot en met 1.d zullen daarom ongegrond worden verklaard.

#### *Klachtonderdeel 2 met betrekking tot de bedrijfsruimten [C]*

4.7. Klaagster verwijt de notaris dat hij - anders dan de notaris stelt in zijn brief van 3 mei 2017 - andere gegadigden dan de broer niet in de gelegenheid heeft gesteld een bod uit te brengen op de bedrijfsruimten [C]. De notaris betwist dat en verwijst juist naar de brief van 3 mei 2017 om zijn stelling te onderbouwen dat hij alle erfgenamen/gegadigden in de gelegenheid heeft gesteld een bod uit te brengen, hetgeen volgens hem heeft geresulteerd in een tweede bod van een andere broer van klaagster (hierna: andere gegadigde). Deze andere gegadigde heeft zijn bod echter weer ingetrokken.

4.8. De kamer volgt de notaris in zijn verweer. Bij dit oordeel speelt met name het volgende een rol.

i. Klaagster heeft erkend dat ook een andere gegadigde een bod heeft uitgebracht op de bedrijfsruimten [C], maar dat deze persoon zijn bod later weer heeft ingetrokken.

ii. De gemachtigde van klaagster heeft ter zitting desgevraagd te kennen gegeven dat iedereen kon meebieden.

Eerst ter zitting heeft klaagster gesteld dat de kinderen van mevrouw [naam] ook interesse hadden in de bedrijfsruimten [C], maar dat zij door de notaris zijn verwezen naar de dochter van de broer. De notaris heeft betwist dat bedoelde kinderen zich bij hem hebben gemeld.

Het had naar het oordeel van de kamer vervolgens op de weg van klaagster gelegen om haar stellingen op dit punt nader te motiveren en/of te onderbouwen, hetgeen zij heeft nagelaten.

4.9. Net als ten aanzien van de bedrijfsruimte [D] heeft de notaris ook met betrekking tot de bedrijfsruimten [C] geen akte van verdeling en/of levering gepasseerd, omdat tussen erflaatsters erfgenamen (nog) geen overeenstemming bestaat over de toedeling/verkoop hiervan. De bedrijfsruimten [C] waren ten tijde van de zitting dus eveneens onverdeeld.

4.10. Op grond van het vorenstaande is de kamer van oordeel dat klaagster klachtonderdeel 2 onvoldoende feitelijk en/of juridisch heeft onderbouwd, zodat dit klachtonderdeel ongegrond zal worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 21 oktober 2019 door mr. P.M. Knaapen, 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.*