

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 20-01

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 16 november 2020 inzake de klacht onder nummer 20-01 van:

[klaagster] (hierna te noemen: klaagster),

[klager],

hierna ook tezamen te noemen: klagers,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen op 8 januari 2020,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek, met bijlagen,
- de dupliek, met bijlagen.

Gelet op de van kracht zijnde corona-maatregelen heeft er met toestemming van partijen geen mondelinge behandeling plaatsgevonden. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld middels repliek en dupliek hun zienswijze nader toe te lichten.

De feiten

Op 9 september 2016 is de moeder van klagers, mevrouw [A] (hierna te noemen: erf-laatster), overleden. Bij testament zijn broer [B] en zuster [X] benoemd tot executeurs. Met [X] hebben klagers al jaren geen contact meer. In de nalatenschap zat een woning. Notaris [notaris] te [vestigingsplaats] was in eerste instantie belast met de afwikkeling van de nalatenschap. De communicatie tussen de executeurs en de erfgenamen verliep via de notaris.

In april 2018 is de notaris benaderd door de executeurs met de vraag of zij iets kon betekenen bij de afwikkeling van de nalatenschap.

Op 25 juni 2019 heeft de comparitie van partijen bij de rechtbank Den Haag geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst, welke is vastgelegd in een proces-verbaal.

De klacht

De executeurs hielden zich niet aan de gemaakte afspraken. Al snel werd duidelijk dat het hun bedoeling was dat de woning van erflaatster voor zo'n laag mogelijk bedrag werd verkocht aan de dochter van [B], [C]. Zonder overleg met de erfgenamen, hebben de executeurs voor de notaris gekozen. De notaris wilde alleen met klagers spreken met de executeurs erbij.

Klagers voelen zich absoluut niet gehoord door de notaris. Op een notaris rust een zorgplicht. Een notaris dient met de belangen van alle erfgenamen rekening te houden. Op een notaris rust ook een onderzoeksplicht. Het is een tijd lang onduidelijk geweest of de woning kon worden overgedragen zonder toestemming van de erfgenamen die beneficiair aanvaard hadden. De koopovereenkomst die door [C] zelf was opgesteld klopte niet. Vervolgens ging de overdracht niet door en de notaris heeft daarna haar verzekering ingeschakeld, omdat zij aansprakelijk was gesteld door klagers. Een nieuwe koopovereenkomst werd door de rechter als ondeugdelijk bestempeld. Klagers hebben toen beslag gelegd, omdat er weer een nieuwe datum voor overdracht was vastgelegd. Uiteindelijk is er een vaststellingsovereenkomst gesloten en is de woning aan [C] geleverd, ver onder de marktwaarde.

De erfgenamen hebben nog een bedrag van € 4.000,- per persoon tegoed.

Het verweer van de notaris

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Omdat de executeurs van mening waren dat de afwikkeling van de nalatenschap in een impasse zat, hebben zij de notaris benaderd.

Het testament van erflaatster bevatte een gecompliceerde regeling. Er was door erflaatster bepaald dat aan ieder van haar twee zonen een aandeel in de woning werd gelegateerd tegen inbreng van een bedrag in de nalatenschap. De omvang van de erfdelen van de kinderen was afhankelijk van het al dan niet aanvaarden van de legaten door de zonen.

De executeurs hadden de notaris gevraagd om een bespreking te beleggen met alle erfgenamen en de executeurs om te bezien of zij tot een overeenkomst tot verdeling konden komen. Helaas wilden de erfgenamen niet op de uitnodiging in gaan.

De notaris begreep na enige tijd dat alleen [B] besloten had het legaat te aanvaarden. Sinds 8 augustus 2017 was er conservatoir beslag gelegd op de woning door een zwager van de erfgenamen. Hij had beslag op de woning gelegd wegens een vordering van zijn overleden echtgenote uit de nalatenschap van haar vader. De notaris had van de executeurs begrepen dat deze vordering uit de nalatenschap van hun overleden vader uitsluitend kon worden voldaan uit verkoop van de woning. De executeurs hebben vervolgens besloten het "resterend aandeel" in de woning (niet zijnde het legaat) te verkopen aan [C]. Aan de notaris was gevraagd de levering te verzorgen, alsmede afgifte van het legaat aan [B]. Nadat de notaris de erfgenamen daarover had geïnformeerd heeft klaagster beslag gelegd op de woning, zodat de levering niet door kon gaan. Uiteindelijk zijn partijen tot overeenstemming gekomen tijdens een zitting. Daarna heeft het notariskantoor de levering verzorgd. Na ontvangst van de aanslag erfbelasting is deze namens de erfgenamen voldaan van het saldo op de kwaliteitsrekening en is vervolgens overgegaan tot overboeking van het resterend saldo.

De notaris heeft nimmer aan partijen aangegeven dat zij als partijnotaris optrad. De notaris heeft uitsluitend in opdracht van de executeurs de levering van de woning en de aangifte erfbelasting verzorgd.

De executeurs hadden zelf een koopovereenkomst op laten stellen door [C], die werkzaam is op een makelaarskantoor. [C] had de notaris gevraagd behulpzaam te zijn bij de omschrijving van het verkochte. Het betrof immers geen heel woonhuis, maar een aandeel daarin. De notaris is niet op de hoogte van het feit dat de rechter de koopovereenkomst als ondeugdelijk heeft bestempeld.

Nadat de notaris klaagster had geïnformeerd over de voorgenomen overdracht van de woning, ontving de notaris van de advocaat van klaagster, mr. [advocaat] (hierna te

noemen: de advocaat) een aansprakelijkheidstelling, gedateerd 18 juli 2018. De notaris heeft dit doorgestuurd naar haar verzekeringsmaatschappij.

De uitbetaling van de gelden heeft geheel conform het proces-verbaal plaatsgevonden. Klaagster heeft hiervan een overzicht ontvangen. Het verschil van € 4.000,- dat klaagster tekort meent te komen is verklaarbaar. Immers het bedrag van € 2.644 in verband met de verschuldigde erfbelasting en een bedrag van € 907,50 in verband met haar aandeel in de kosten van het notariskantoor. Op de nota van afrekening waren kosten opgenomen van het notariskantoor die volgens het proces-verbaal voor rekening van de erfgenamen kwamen. In totaal € 6739,70. Dat er op het overzicht "geschat" staat bij de notariskosten is een omissie, waarvoor de notaris haar excuses aanbiedt.

De executeurs waren bevoegd de woning te verkopen en te leveren zonder toestemming van de erfgenamen. Zij hadden met een "ruimschoots voldoende" verklaring aangetoond dat de nalatenschap ruimschoots toereikend was om de schulden van de nalatenschap te voldoen.

De notaris heeft aangevoerd dat klaagster niet is benadeeld door haar handelen. Doordat erflaterster in haar testament over aandelen in haar woning had beschikt, kon de woning niet op de vrije markt worden verkocht. Dat is de notaris niet te verwijten. De notaris heeft de advocaat van klaagster constant op de hoogte gehouden van de stand van zaken.

Repliek

Klaagster heeft bij repliek het volgende gesteld. Omdat het niet mogelijk was om op een normale manier met de executeurs te communiceren, hebben klagers in december 2017 de advocaat ingeschakeld.

Op 7 juli 2018 heeft klaagster de notaris verzocht om een bespreking, zonder executeurs en op eigen kosten, om kennis te maken en geïnformeerd te worden over de gang van zaken. Dit is geweigerd door de notaris.

In de ogen van klagers heeft de notaris zich wel gedragen als partij-notaris. Klagers voelen zich niet gehoord of gezien door de notaris. Haar wijze van handelen heeft schade veroorzaakt en is niet constructief geweest.

De notaris heeft willens en wetens meegewerkt aan de uitvoering van de koopovereenkomst, terwijl zij ermee bekend was dat er een hoger bod lag van een derde en het feit dat [C] dochter is van executeur [B] en daarom niet als hoogste bieder kan worden beschouwd.

Klaagster heeft nog aangevoerd dat zij en haar echtgenoot hadden aangeboden gelden aan de nalatenschap voor te schieten uit privé om de schuld aan de zwager te voldoen en zodoende druk van de ketel te halen en verdere rechtszaken en kosten te voorkomen. De notaris heeft niets met dit voorstel gedaan.

Dupliek

De notaris heeft bij dupliek het volgende aangevoerd. De opdracht die de notaris bij aanvang van de executeurs had gekregen was om te bezien of zij iets kon betekenen in de afwikkeling van de nalatenschap die zeer stroef verliep. Een poging daartoe is mislukt, waardoor een deel van de opdracht aan de notaris was beëindigd. Vervolgens heeft zij enkel de verkoop van de woning begeleid en zorggedragen voor de afdracht van de erfbelasting.

Het is onjuist dat de notaris een bespreking met de echtgenoot van klaagster en daarna met klaagster zelf geweigerd zou hebben. Het leek de echtgenoot van klaagster niet zinvol gezien de onenigheid en daarom is er geen bespreking geweest.

De notaris heeft, als notaris en niet als partij-notaris, uitvoering gegeven aan de koop-overeenkomst. Ook al was de nalatenschap beneficiair aanvaard, toch waren de executeurs bevoegd omdat de nalatenschap ruimschoots voldoende was. De executeurs hebben dat verklaard en wilden de woning verkopen om de schulden van de nalatenschap te voldoen. Het is niet aan de notaris om te beoordelen aan wie een woning moet worden verkocht. Deze beslissing is aan de executeurs. Dat de executeurs de woning tegen een hogere prijs hadden kunnen verkopen, is de notaris niet te verwijten. Dat de koper de dochter was van één van de erfgenamen, doet daar niet aan af. Gezien de omstandigheden dat een deel van de woning in eigendom was van één van de zonen van erflaatster, was dat niet heel vreemd of opmerkelijk.

De erfgenamen zijn gedurende de periode steeds door de notaris op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen. Indien de erfgenamen dit nodig achtten hebben zij actie ondernomen naar de executeurs. Verder heeft de notaris voordat zij overging tot actie gewacht totdat er tussen alle betrokkenen overeenstemming was bereikt over de verkoop in een procedure die resulteerde in een vaststellingsovereenkomst. De notaris heeft gehandeld conform de vaststellingsovereenkomst. Klaagster heeft die ook ondertekend.

De notaris heeft geheel gehandeld conform het proces-verbaal.

Dat de erfbelasting niet is meegenomen in het proces-verbaal, daar hebben klagers gelijk in. Niemand had gedacht aan de erfbelasting. Het was de notaris die partijen daar op heeft gewezen. De executeurs hebben vervolgens de notaris gevraagd zorg te dragen voor de aangifte.

Het voorstel van klaagster om een bedrag uit privé voor te schieten, was de notaris niet bekend. Blijkbaar was notaris [de notaris] daar wel van op de hoogte. De executeurs hebben blijkbaar besloten niet in te gaan op het voorstel van klaagster, maar hier weet de notaris niets van.

Alleen [B] had het legaat aanvaard. Uitvoering van het legaat hield in dat niet de volle eigendom van de woning kon worden verkocht. Klagers geven aan dat de potentiële koper ervan op de hoogte was dat [B] er zou blijven wonen en desondanks een bod heeft uitgebracht. [B] zou er echter niet alleen blijven wonen, maar hij zou ook deels eigenaar van de woning zijn. De notaris is derhalve van mening dat daarom het resterende deel van de woning niet geschikt was voor verkoop op de vrije markt. Uiteindelijk zijn het de executeurs die hierover beslissen en niet de notaris.

Uiteindelijk zijn de mogelijkheden die je als notaris hebt in een ruzieboedel beperkt.

Toen een gezamenlijke bespreking er niet in bleek te zitten, heeft de notaris zich gericht op uitvoering van de haar gegeven opdrachten te weten de levering van het huis, de uitvoering van het proces-verbaal en de afdracht van de erfbelasting. Hoewel dat opdrachten waren die de executeurs zonder instemming van de erfgenamen konden doen, heeft de notaris de erfgenamen steeds op de hoogte gesteld. De notaris heeft daarmee zorgvuldig en transparant gehandeld.

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 vat de klacht als volgt samen. Klagers verwijten de notaris dat zij zich als partijnotaris heeft gedragen. De notaris heeft geen rekening gehouden met de belangen

van klagers en zij voelen zich niet gehoord. Verder is de woning tegen een te laag bod verkocht.

De Kamer overweegt het volgende. Niet is gebleken dat de notaris heeft gehandeld als partijnotaris. Ook is niet gebleken dat de notaris de belangen van klagers niet in acht heeft genomen en dat zij hen niet heeft gehoord. Door klagers zijn ook geen stukken overlegd waaruit dat zou blijken.

Vast is komen te staan dat de notaris in eerste instantie door de executeurs was verzocht om te kijken of zij de erfgenamen nader tot elkaar kon brengen. Toen dat niet lukte, heeft de notaris zich ingezet voor een goede uitvoering van het proces-verbaal en de afdracht erfbelasting. Die werkzaamheden heeft zij verricht als onafhankelijk notaris. Zij was bij haar handelen afhankelijk van de executeurs, maar heeft de erfgenamen op de hoogte gesteld.

In het proces-verbaal staat het volgende:

“1. Het perceel aan de [adres] te [vestigingsplaats] (hierna het perceel) zal in zijn geheel, met erkenning van het huurrecht van [B], worden verkocht en geleverd, kosten koper, aan de dochter van [B] en haar echtgenoot voor een bedrag van € 250.000. Dit bedrag is tot stand gekomen door schikkingsonderhandelingen tussen de erfgenamen en vertegenwoordigd niet de werkelijke waarde van het perceel ten tijde van het overlijden van erflaatster. Notaris [de notaris] zal de leveringsakte passeren. De levering zal uiterlijk 1 augustus 2019 plaatsvinden”.

De notaris en de erfgenamen hadden zich hier aan te houden. De levering heeft uiteindelijk plaatsgevonden op basis van de vaststellingsovereenkomst, die klagers zelf getekend hebben. De notaris kan derhalve niet verweten worden dat de woning tegen een te lage prijs is verkocht. De notaris was geen partij bij de overeenkomst, dat waren alleen de erfgenamen. De klacht is op alle onderdelen ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.J. Groenhof en E.S. Voskamp, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 november 2020.

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.