

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C05/396207/KL RK 21-174

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/396207 / KL RK 21-174

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**[K.]**

wonende te [...],

klaagster,

tegen

**[N.]**,

notaris te [...],

gemachtigde: mr. L.C. Dufour.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 7 maart 2022 behandeld, waarbij de notaris, bijgestaan door haar gemachtigde, vanwege de vooraangekondigde afwezigheid van klaagster, digitaal is gehoord.

### **2. De feiten**

2.1 Op 12 maart 2012 is overleden [V.] (hierna: erflater). In zijn laatste testament heeft erflater zijn kinderen als erfgenaam uitgesloten en zijn echtgenote tot erfgename benoemd onder de voorwaarde dat hetgeen resteert uit de nalatenschap van erflater na overlijden van zijn echtgenote, toekomt aan de kleinzoon van erflater (hierna: de erfgenaam). De echtgenote van erflater is overleden op 26 maart 2013. De erfgenaam heeft de nalatenschap aanvaard onder het voorrecht van boedelbeschrijving.

2.2 Op 25 juli 2013 is in bedoelde nalatenschap de verklaring voor erfrecht afgegeven door notaris [A.] te [...].

2.3 De vier kinderen van erflater hebben aanspraak gemaakt op hun legitieme portie.

2.4 Op verzoek van de legitimarissen is de notaris bij beschikking van de rechtbank Noord-Nederland van 15 maart 2017 tot vereffenaar benoemd.

2.5 De notaris heeft bij de inventarisatie van de nalatenschap van de zoon van erflater vernomen dat tot de nalatenschap behoort het woonhuis aan de [...] te [...] (hierna: het huis).

De notaris heeft vanaf 2017 achtereenvolgens vastgesteld dat het huis bewoond was en dat er volgens de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) meer dan 10 personen op het adres ingeschreven stonden. Volgens de zoon van erflater woonde er een antikraakwacht in het huis. Verder is de notaris gebleken dat de ondergrond van het huis mogelijk vervuild was omdat op een deel van het perceel een benzinstation had

gestaan. Alvorens over te gaan tot verkoop diende onderzoek te worden gedaan naar bodemvervuiling.

2.6 Toen de notaris zodoende uiteindelijk eerst in 2021 de makelaar kon inschakelen om het huis te gaan verkopen bleek dat klaagster het huis naar haar zeggen op basis van een huurovereenkomst met de zoon van erflater in gebruik had.

2.7 Op 21 januari 2021 en op 29 januari 2021 heeft de kandidaat-notaris van het kantoor van de notaris de situatie telefonisch besproken met klaagster.

2.8 Bij brief van 17 maart 2021 heeft de notaris klaagster laten weten zich op het standpunt te stellen dat klaagster zonder recht of titel in het huis woonde en heeft zij klaagster verzocht voor 31 maart 2021 te laten weten dat zij het huis voor of uiterlijk op 1 mei 2021 zou ontruimen en verlaten.

2.9 Hierna heeft klaagster een advocaat ingeschakeld die namens haar met de door de notaris ingeschakelde advocaat heeft onderhandeld over de beëindiging van het gebruik van de woning. Dit heeft geresulteerd in een vaststellingsovereenkomst die op 17 september 2021 door klaagster is ondertekend, waarbij is overeengekomen dat klaagster de woning uiterlijk per 31 december 2021 ontruimd zal opleveren.

2.10 Op 13 oktober 2021 is de vaststellingsovereenkomst notarieel vastgelegd door notaris [A.] te [...].

2.11 In de periode half oktober 2021 - begin november 2021 is er nog sprake van geweest dat de zoon van klaagster het huis zou kopen. Blijkens de e-mail van de notaris van 18 oktober 2021 hebben de notaris en de zoon afgesproken dat hij het huis voor een bedrag van € 230.000,00 zou kunnen kopen indien hij daarvoor de financiering rond zou hebben voor

1 november 2021. Toen dit niet mogelijk bleek heeft de notaris het huis in de reguliere verkoop gezet.

2.12 Op 5 januari 2022 is het huis - na voorafgaande aanzegging - door de deurwaarder ontruimd.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klaagster verwijt de notaris nalatigheid. De notaris zou zich niet aan de regels hebben gehouden en eigen wetten bepalen. Klaagster heeft deze stelling onderbouwd aan de hand van een viertal klachtonderdelen, die hierna beoordeeld worden.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris,

toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer is van oordeel dat de verwijten die klaagster de notaris maakt niet terecht zijn en/of geen tuchtrechtelijk verzuim opleveren. Ter toelichting volgt hierna een bespreking van de verschillende door klaagster voorgestelde klachtgronden.

4.3 *Ontvankelijkheid*

De kamer passeert het ontvankelijkheidsverweer van de notaris. De omstandigheid dat klaagster geen erfgenaam is neemt niet weg dat zij als (voormalig) gebruiker van het tot de nalatenschap behorende huis, een redelijk belang heeft bij de afwikkeling van de nalatenschap waar het in deze klacht om gaat, namelijk het (voortgezet) gebruik en verkoop van de woning, en dus een klachtrecht op grond van de Wna.

#### *4.4 Inhoudelijk*

Uitgangspunt bij de beoordeling van bedoelde klachtonderdelen is dat de notaris eerst in maart 2017 als vereffenaar bij de afwikkeling van de nalatenschap is betrokken. Als onweersproken staat bovendien vast dat het zowel in omvang als in samenstelling een gecompliceerde nalatenschap betreft.

#### *4.5 Klachtonderdeel 1 Al jaren niet naar de woning omgekeken.*

4.5.1 Klaagster stelt dat zij al vanaf november 2015 in het huis woont en altijd netjes haar huur heeft betaald, maar dat zij na aanstelling van de notaris als vereffenaar in 2017 eerst jarenlang niets van haar vernomen heeft. Zou de notaris eerder van zich hebben laten horen dan had klaagster eerder en makkelijker een ander huis hebben kunnen zoeken en vinden. Klaagster stelt zich kennelijk op het standpunt dat er vanwege tijdsverloop geen juridische grond is geweest voor het handelen van de notaris. De kamer is van oordeel dat dit argument geen doel treft.

4.5.2 De kamer overweegt in dit verband als volgt. De notaris treedt hier op als vereffenaar van een complexe nalatenschap. Ook het huis zelf, als onderdeel van deze nalatenschap, is niet een eenvoudig te waarderen en/of te verdelen vermogensbestanddeel, met name ook vanwege (het onderzoek naar) de noodzaak tot bodemsanering. Het is daarom verklaarbaar dat de notaris eerst in 2021, toen zij tot verkoop van het huis kon overgaan, tot de ontdekking kwam dat klaagster daar naar haar zeggen niet als anti-kraakwacht, maar op basis van een huurovereenkomst woonde. De notaris heeft vervolgens op voldoende zorgvuldige en voortvarende wijze de verblijfsaanspraak en -titel van klaagster onderzocht. Hetzelfde geldt voor de wijze waarop de notaris met de advocaat van klaagster afspraken gemaakt heeft over de - voldoende ruime - ontruimingstermijn, en de tot die tijd te betalen gebruiksvergoeding (die, gelet op de staat van het pand, veel lager lag dan de eerder betaalde 'huur') en ook voor de manier waarop de notaris uiteindelijk is overgegaan tot ontruiming. De kamer ziet daarom geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt over de timing en het tempo van de ontruimingsactie van de notaris. Dit klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.

#### *4.6 Klachtonderdeel 2 De notaris zou zich arrogant gedragen hebben ten opzichte van klaagster*

4.6.1 Klaagster stelt dat de notaris haar telefonisch heeft benaderd met de mededeling dat zij het huis zou moeten ontruimen. Klaagster verwijt de notaris dat zij dit standpunt is blijven innemen, ook toen klaagster haar de huurovereenkomst met de zoon van erflater toegestuurd had. Klaagster verwijt de notaris dat zij zonder de situatie ter plekke te hebben gezien uitsluitend gericht is geweest op ontruiming.

4.6.2 De kamer begrijpt weliswaar dat het voor klaagster problematisch was dat zij bij gebrek aan huurbescherming door de notaris met een ontruimingsverplichting geconfronteerd werd, maar dit vormt geen grond de notaris arrogant gedrag te verwijten. De stellingname van klaagster is nimmer, zo is onweersproken, onderbouwd met een schriftelijke huurovereenkomst.

4.6.3 Hetzelfde geldt voor het feit dat de notaris niet ter plekke geweest is. Er is geen (fatsoens)regel die in dit geval voorschrijft dat de notaris feitelijk naar het te ontruimen huis gaat, tenzij er sprake zou zijn van objectieve redenen voor de notaris om hier een

onderzoek in te stellen. Daarvan is hier echter niet gebleken. Overigens is het pand gezien door een makelaar die hierover aan de notaris gerapporteerd heeft.

4.6.4 Ook verder ziet de kamer in het gestelde geen aanknopingspunten die het verwijt dat klaagster de notaris hier maakt kunnen dragen, laat staan tot een tuchtrechtelijk verwijt maken. De klacht op dit onderdeel is daarom ongegrond.

*4.7 Klachtonderdeel 3) De notaris heeft klaagster gedwongen de VSO te tekenen*

4.7.1 Klaagster stelt dat de notaris haar heeft gedwongen de vaststellingsovereenkomst te ondertekenen en dat zij met dwangsommen strooit.

4.7.2 De kamer overweegt dat klaagster bij de onderhandeling over de vaststellingsovereenkomst is bijgestaan door een advocaat en dat de vaststellingsovereenkomst door een andere notaris in een notariële akte is vastgelegd. Daarbij is een aangepaste, aanzienlijk lagere, gebruiksvergoeding en een redelijke ontruimingstermijn vastgelegd. Hiermee is de eigen positie van klaagster in dit proces naar het oordeel van de kamer voldoende gewaarborgd geweest en is er geen grond om van dwang van de notaris te spreken.

Het is wel begrijpelijk dat het voor klaagster confronterend is/was dat de vaststellingsovereenkomst ook bepalingen bevat die zien op de oplegging van een dwangsom, echter zoals klaagster ook bij haar advocaat daarover had kunnen navragen, komt een dergelijke dwangsom pas aan de orde op het moment dat de gemaakte afspraken door klaagster niet nagekomen worden. De kamer is daarom al met al van oordeel dat de klacht op dit punt ongegrond is.

*4.8 Klachtonderdeel 4) De zoon van klager is gepasseerd als koper van het huis.*

4.8.1 Uit het gemotiveerde en onweersproken verweer van de notaris volgt dat de zoon van klaagster wel degelijk in de gelegenheid is gesteld om het huis te kopen. Echter bij gebrek aan (mogelijkheden om) een taxatierapport (op te maken) ten behoeve van de financiering heeft de zoon van deze gelegenheid geen gebruik kunnen maken. Dit gegeven komt echter voor rekening en risico van (de zoon van) klaagster zelf en vormt geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris. Daarvoor is in dit verband ook overigens geen aanleiding. De klacht wordt daarom ook op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.9 Dit leidt tot de volgende beslissing.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. M.L. Braaksma, mr. H.J.T. Vos, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 30 maart 2022.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.