

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23-12

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 22 november 2023 inzake de klacht onder nummer 23-12 van:

[klager],

hierna: klager,

tegen:

mr. [notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

gemachtigden: mrs. D.K. Baas en L. Carrière-Verlinden, advocaten te Arnhem,

hierna: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennis genomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 25 april 2023.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlagen, ontvangen.

1.3 Op 14 augustus 2023 heeft de Kamer een verzoek van klager tot toevoeging van stukken door de notaris aan het dossier, ontvangen.

1.4 Bij e-mailbericht van 24 augustus 2023 is dit verzoek afgewezen.

1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 oktober 2023. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris, de laatste bijgestaan door mr. D.K. Baas. Van het verhandelde zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. Beide partijen hebben pleitnotities overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 11 maart 2021 is de heer [X] (erflater) in Denemarken overleden.

2.2 Erflater was gehuwd met mevrouw [Y] (de vrouw). Sinds 2006 woonden zij in Denemarken. Erflater had vier zoons, waaronder klager (tezamen: de kinderen).

2.3 Op 30 november 1990 had erflater een testament gemaakt. De vrouw (voor 1/100e deel) en de kinderen (voor het overige deel) zijn tezamen benoemd tot enig erfgenamen. In het testament is verder een keuzelegaat en een legaat van vruchtgebruik ten behoeve van de vrouw opgenomen. Ook is de vrouw benoemd tot executeur.

2.4 In 2008 hebben erflater en de vrouw een appartement gekocht aan het [adres] (het appartement). Sinds 2018 verhuurden zij één kamer aan [A] (de koper).

2.5 Begin 2022 is de vrouw verhuisd naar het appartement.

2.6 Op 4 juli 2022 heeft de vrouw het appartement verkocht aan de koper voor een bedrag van

€ 228.000,-. Ook hebben partijen een schenkingsovereenkomst gesloten, waarbij de vrouw een bedrag van € 53.000,- aan de koper heeft geschonken. De notaris kreeg vervolgens de opdracht om zorg te dragen voor het passeren van de akte van levering van het appartementsrecht.

2.7 Bij e-mailbericht van 12 augustus 2022 heeft het notariskantoor de vrouw het volgende bericht:

“In het testament is aan u het vruchtgebruik gelegateerd gekoppeld met een erfgenaamschap van 1/100 en dat rijmt niet met het feit, dat u als enig gerechtigde bent aangewezen.

Ook is in het testament aan u de keuze gelaten om te kiezen voor onder meer de onroerende goederen tegen inbreng van de waarde in de nalatenschap.

Indien u bij de uitvoering van het testament heeft gekozen voor de onroerende goederen, dient daar een akte van zijn opgemaakt met de vier kinderen; is zo'n verdeling van de nalatenschap opgemaakt?

Indien er geen rekening is gehouden met de uitvoering van het testament heeft het onze voorkeur, dat de vier kinderen hun medewerking verlenen aan de overdracht.”

2.8 Op 14 augustus 2022 heeft klager de notaris een e-mailbericht gestuurd met de mededeling dat de kinderen niet akkoord gaan met de verkoop van het appartement en dat zij niet zullen meetekenen voor de levering.

2.9 Op 26 augustus 2022 heeft de notaris de akte van levering van het legaat en de akte van levering van het appartement gepasseerd.

3. De klacht

3.1 Klager stelt dat de vrouw niet beschikkingsbevoegd was. Erflater en de vrouw waren in gemeenschap van goederen gehuwd. Na het overlijden was deze gemeenschap ontbonden en ontstond er een onverdeelde gemeenschap. Zowel de vrouw als de kinderen waren medegerechtigden. Zolang de gemeenschap onverdeeld was, waren zij alleen tezamen bevoegd om te beschikken. Klager verwijt de notaris dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld, omdat zij de situatie niet heeft onderkend en heeft gefaciliteerd dat de vrouw door de levering van het legaat de niet legitieme handelingen kon voortzetten.

3.2 Verder wordt de notaris verweten dat zij onvoldoende heeft gecommuniceerd met de kinderen, dat de levering van het legaat juridisch niet juist is en dat zij geen onderzoek heeft verricht naar de wil van de vrouw.

Na een telefoongesprek op 18 augustus 2022 van klager met de notaris is er geen contact meer geweest. Pas na de leveringsdatum kwamen de kinderen er achter dat het legaat was afgegeven aan de vrouw en het appartement geleverd was aan de koper.

Bij de levering van het legaat is er juridisch iets misgegaan. In het testament waren voorwaarden opgenomen voor wat betreft het legaat. Omdat de inbreng van de waarde van het legaat nooit is vastgesteld kon het legaat niet worden afgegeven. Er kon pas aan de afgifte van het legaat worden toegekomen als de gemeenschap was verdeeld. Daarvan was echter geen sprake.

Verder heeft de notaris onvoldoende onderzoek verricht naar de wil van de vrouw. De vrouw verkeerde in rouw en stress werd haar snel te veel. Zij had veel spanning ondervonden na de verkoop (met verlies) van de woning in Denemarken. Na de gemaakte afspraken met de koper zag de vrouw geen weg meer terug. Verkoop tegen WOZ-waarde was al opmerkelijk, laat staan een schenking van € 53.000,- aan een derde. De notaris stuurde aan op een snelle afhandeling van het dossier, zonder de belangen van alle belanghebbenden objectief te behartigen.

3.3 Klager stelt dat de totale schade € 112.000,- bedraagt, bestaande uit de schenking van € 53.000,- tezamen met het verschil tussen de verkoop tegen WOZ-waarde van € 228.000,- en de geschatte waarde van € 287.000,-.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 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.

5.2 De kern van de klacht ziet op het verwijt aan de notaris dat de vrouw niet beschikkingsbevoegd was om het huis te leveren aan de koper. Vast staat dat de notaris alleen opdracht had gekregen om zorg te dragen voor de levering van het appartement. Omdat erflater een keuzelegaat had opgenomen in zijn testament ten behoeve van de vrouw en hij haar tot executeur had benoemd was zij ongeclausuleerd bevoegd om het legaat aan zichzelf uit te keren en het appartement aan zichzelf te leveren. Toestemming van de andere erfgenamen was niet vereist. Dat de vrouw ervoor koos om achteraf de waarde van de krachtens legaat tegen inbreng afgegeven goederen vast te stellen, doet niets af aan de goederenrechtelijke werking van de levering.

5.3 Nadat zij het legaat aan zichzelf had geleverd was alleen zij gerechtigd tot het appartement. Zij was derhalve beschikkingsbevoegd om het appartement aan de koper te leveren. Andere recht- of belanghebbenden waren er niet. De notaris heeft niet klachtwaardig gehandeld door mee te werken aan die levering. De klacht is ongegrond.

5.4 Voor zover de klacht ziet op wilsonbekwaamheid van de vrouw overweegt de Kamer het volgende. De notaris heeft de wil van de vrouw onderzocht en vastgesteld dat zij wilsbekwaam was. Omdat de notaris niet twijfelde aan de wilsbekwaamheid behoefde zij het Stappenplan beoordeling wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening niet te volgen. Verder is onvoldoende gesteld over de wilsonbekwaamheid van de vrouw voor het oordeel dat de notaris in redelijkheid niet tot haar inschatting heeft kunnen komen. Dat de vrouw spanningen ervaarde en een schenking aan koper wilde doen (en heeft gedaan) is daarvoor niet voldoende. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.5 Ook overigens wordt in hetgeen in het klaagschrift is aangevoerd geen grond gevonden voor het oordeel dat de notaris klachtwaardig zou hebben gehandeld.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, R.R. Roukema en M. Zwankhuizen, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 22 november 2023.

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.