

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2024/01 en SHE/2024/02

Klachtnummers : SHE/2024/1 en SHE/2024/2

Datum uitspraak : 1 juli 2024

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klachten van:

[klaagster] (hierna: klaagster)

wonende in [woonplaats]

gemachtigden: mevrouw [naam] en de heer [naam] (kinderen van klaagster)

tegen

1) [notaris 1] (hierna: notaris 1, klacht SHE/2024/1)

gevestigd in [vestigingsplaats]

2) [notaris 2] (hierna: notaris 2, klacht SHE/2024/2)

gevestigd in [vestigingsplaats]

(hierna samen: de notarissen)

gemachtigde: de heer mr. P.H. Kramer, advocaat in Amsterdam

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- de klachten, door de kamer per e-mail ontvangen op 29 december 2023 en de op dezelfde dag namens klaagster per post verzonden bijlagen bij de klacht;
- de e-mail (met bijlage) van (de gemachtigden van) klaagster van 3 januari 2024;
- de e-mail (met bijlagen) van (de gemachtigden van) klaagster van 30 januari 2024;
- het verweerschrift (met bijlagen) van de notarissen;
- de e-mail (met bijlagen) van (de gemachtigden van) klaagster van 2 mei 2024.

1.2. De klachten zijn mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 13 mei 2024. De gemachtigden van klaagster, de notarissen en de gemachtigde van de notarissen zijn daarbij aanwezig geweest en hebben hun standpunt over en weer toegelicht. De gemachtigden van klaagster en de gemachtigde van de notarissen hebben dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die zij aan de kamer hebben overhandigd.

2. De feiten

De klachten gaan over de op 20 april 2016 gepasseerde (levens)testamenten van mevrouw [naam] (hierna: erflaatster), de handelwijze van de notarissen als gevolmachtigde van erflaatster en/of hun feitelijk handelen (namens een executeur-afwikkelingsbewindvoerder) bij de afwikkeling van erflaatsters nalatenschap. Voor de beoordeling van de klachten acht de kamer de volgende feiten van belang.

Algemeen

2.1. Klaagster en erflaatster zijn nichten van elkaar.

2.2. Erflaatster heeft een groot deel van haar leven samen met haar broer, de heer [naam broer] (hierna: de broer), en haar zus, mevrouw [naam zus] (hierna: de zus), gewoond in de (inmiddels voormalige) boerderij aan de [adres gegevens boerderij] (hierna: de woning).

2.3. Tot 2010 werd door de broer en de twee zussen ter plaatse een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. De woning deed daarbij dienst als bedrijfswoning. Het agrarisch bedrijf is in 2010 geëindigd; de broer en de twee zussen zijn daarna in de woning blijven wonen.

2.4. De broer is in 2013 overleden. Sindsdien waren erflaatster en de zus gezamenlijk eigenaar van de woning (met bijgebouwen) en negen kadastrale percelen landbouw- en bosgrond ter grootte van in totaal ongeveer 11,8 hectare. De heer [A] (hierna: [A]) had (een deel van) de percelen landbouwgrond in gebruik.

2.5. De heer [B] (hierna: [B]) heeft sinds het overlijden van de broer de administratie van erflaatster en de zus gevoerd.

2.6. Toen erflaatster in juli 2014 op grond van het besluit van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) van 3 juli 2014 naar een zorginstelling is verhuisd, bleef de zus alleen achter in de woning.

2.7. In 2015 is erflaatster verhuisd naar een andere zorginstelling.

2.8. Op 20 april 2016 heeft notaris 1 de testamenten en levenstestamenten van erflaatster en de zus gepasseerd.

Testament erflaatster

In haar testament heeft erflaatster (kort gezegd) alle eerdere uiterste wilsbeschikkingen herroepen en de zus tot enige erfgename benoemd, indien

erflaatster voor de zus zou komen te overlijden. Voor het geval zij tegelijk met of na de zus zou komen te overlijden, heeft erflaatster twaalf personen tot erfgenamen benoemd, onder wie klaagster, [A] en [B]. Erflaatster heeft [B] en de Stichting Executele en Bewind [namen van de notarissen] Notarissen c.s. (hierna: de Stichting) tezamen benoemd tot executeurs-afwikkelingsbewindvoerders. De notarissen zijn (wisselend) als bestuurders aan de Stichting verbonden. De feitelijke werkzaamheden van de Stichting worden door hen en de aan hun notariskantoor verbonden (kandidaat-)notarissen en medewerkers uitgevoerd.

In het testament staat over het afwikkelingsbewind onder andere het volgende vermeld:

“Executeur-afwikkelingsbewindvoerder

Ik stel tevens een afwikkelingsbewind in en ik benoem de betreffende executeur, tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder. (...)

De executeur-afwikkelingsbewindvoerder is om welke reden ook, zonder meer, bevoegd tot beschikking over de tot de nalatenschap behorende goederen en behoeft voor beschikkingshandelingen geen toestemming te hebben van de (overige) erfgenamen. Het bewind eindigt na de verdeling van mijn nalatenschap en in ieder geval vijf jaar na de dag van mijn overlijden.”

Levenstestament erflaatster

In haar levenstestament heeft erflaatster (kort gezegd) een algemene volmacht gegeven aan [B] en de Stichting. Op grond van de volmacht zijn de gevolmachtigden tezamen en ieder afzonderlijk bevoegd om namens erflaatster rechtshandelingen te verrichten en om haar niet-vermogensrechtelijke (medische) belangen te behartigen.

2.9. Onderaan het testament en het levenstestament staat vermeld dat deze akten niet door erflaatster zijn ondertekend in verband met een lichamelijke beperking. Beide akten zijn alleen door notaris 1 ondertekend.

2.10. In 2018 is de zus verhuisd naar een verzorgingstehuis.

2.11. Op [datum] 2020 is de zus overleden. Zij heeft op grond van haar testament erflaatster als haar enige erfgename achtergelaten. Erflaatster heeft de nalatenschap van de zus beneficiair aanvaard. De zus heeft [B] en de Stichting tezamen benoemd tot executeurs-afwikkelingsbewindvoerders. Zij hebben die benoeming aanvaard.

2.12. De woning en de percelen landbouw- en bosgrond kwamen na het overlijden van de zus volledig in eigendom toe aan erflaatster.

2.13. Op [dag] januari 2021 is erflaatster overleden zonder achterlating van afstammelingen. Als gevolg van het vooroverlijden van de zus zijn de in het testament van 20 april 2016 genoemde twaalf personen opgekomen in erflaatsters nalatenschap. Aangezien een aantal van deze personen is vooroverleden, heeft erflaatster negen erfgenamen achtergelaten, onder wie klaagster, [A] en [B]. Deze negen erfgenamen hebben de nalatenschap beneficiair aanvaard.

Klaagster heeft haar eerdergenoemde dochter (hierna: klaagsters dochter) en zoon - die tevens haar gevolmachtigden zijn in deze klachtprocedure - tezamen volmacht gegeven om erflaatsters nalatenschap af te wikkelen en alle daden van beheer en beschikking te verrichten.

2.14. [B] en de Stichting hebben de benoeming tot executeurs-afwikkelingsbewindvoerders in erflaatsters nalatenschap op 21 respectievelijk 25 januari 2021 aanvaard.

2.15. Op 25 januari 2021 heeft een collega van de notarissen een verklaring van executele in erflaatsters nalatenschap opgemaakt. Uit deze verklaring van executele volgt dat [B] en de Stichting gedurende de executele tezamen bevoegd zijn om de tot erflaatsters nalatenschap toebehorende goederen te beheren en hierover te beschikken.

2.16. Op 12 mei 2021 heeft een collega van de notarissen een verklaring van erfrecht/executele in erflaatsters nalatenschap opgemaakt.

2.17. Tussen de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders en zes van de negen erfgenamen van erflaatster is een geschil ontstaan over de wijze waarop de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders hun taken hebben uitgeoefend. Op 4 januari 2022 hebben die zes erfgenamen aan de Stichting en [B] verzocht om terug te treden als executeurs-afwikkelingsbewindvoerders. Uiteindelijk hebben de zes erfgenamen en de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders een compromis gesloten en is [naam vennootschap] B.V. (hierna: [C]) in de plaats gesteld van [B]. Een notaris van een ander notariskantoor heeft de betreffende akte *In de plaatsstelling executeur* op 27 juni 2022 verleden.

2.18. Op 4 juli 2022 hebben zes van de negen erfgenamen van erflaatster de kantonrechter verzocht om de Stichting ontslag te verlenen als executeur-afwikkelingsbewindvoerder. De Stichting heeft op haar beurt een tegenverzoek gedaan en verzocht om haar te ontslaan als executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

2.19. Bij beschikking van 12 mei 2023 heeft de kantonrechter van de rechtbank Oost-Brabant de Stichting met ingang van dezelfde datum ontslagen als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap.

Gang van zaken met betrekking tot de percelen landbouwgrond

2.20. Medio 2020 heeft [B] opdracht gegeven aan de heer [naam] RM van [naam] bedrijfsmakelaarskantoor] (hierna: [D]) om de leegstaande woning en de percelen landbouw- en bosgrond te taxeren. Uit de *Makelaarsverklaring indicatie verwachte verkoopopbrengst* van [D] van 27 juli 2020 blijkt dat hij de marktwaarde van de percelen landbouw- en bosgrond - in onverpachte staat - heeft bepaald op in totaal € 795.000,--. Hiervan maken de percelen landbouwgrond met de kadastrale nummers 706, 886 en 887 deel uit, die [D] samen heeft gewaardeerd op € 510.000,--.

2.21. [B] en notaris 1 hebben via [D] contact gezocht met [A] en hem gevraagd of hij een aantal percelen landbouwgrond wilde kopen.

2.22. Bij e-mail van 4 november 2020 heeft (een medewerkster van) [D] [B] en notaris 1 laten weten dat [A] zich op het standpunt stelde dat hij de pachter was van alle percelen landbouwgrond. Verder staat het volgende in de e-mail vermeld:

“Hij [kamer: [A]] heeft alle betalingen met betrekking tot de pacht voldaan via bank met omschrijving ‘betaling pacht landbouwgrond’. Hierdoor lopen we tegen het probleem aan dat we niet vrij van pacht kunnen overdragen aan derden. [A] gaf aan dat hij de mondelinge pachtafspraken schriftelijk wil laten vastleggen door een pachtvaststelling aan te vragen bij de pachtkamer.

[B] heeft maandag de pachtbetaling van de afgelopen 3 jaar naar ons verzonden. Doordat hij aantoonbaar de grond in gebruik heeft gehad tegen een betaling is het erg aannemelijk dat er een pachtvastlegging komt.

De waarde van grond in verpachte staat ligt lager dan de marktwaarde in vrije staat, zoals opgenomen in onze makelaarsverklaring. Wij zullen de makelaarsverklaring wijzigen en een waarde geven voor de grond in verpachte staat. De notaris dient dit GEWIJZIGDE rapport te hanteren met betrekking tot de aangifte bij de belastingdienst.

Ons voorstel is om met de heer [A] aan tafel te gaan om tot een oplossing te komen. Graag vernemen we jullie reactie of dat jullie mee willen naar de heer [A].”

2.23. Op 12 november 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen [D], [B], [A] en de zoon van [A]. Naar aanleiding van dit gesprek heeft (een medewerkster van) [D] op 13 november 2020 een e-mail gestuurd naar mevrouw [naam] (een medewerkster van de notarissen, hierna: de medewerkster), notaris 1 en [B]. In deze e-mail staat het volgende vermeld:

“Gistermiddag heeft [D] een afspraak gehad met de heer [B] en de heren [naam A].

De heren [naam A] claimen pacht op verschillende percelen. Zij gaven aan de percelen kadastraal bekend (...) nummers 706, 886 en 887 te willen aankopen en afstand te doen van de percelen kadastraal bekend (...) nummers 710, 621 en 971. Bijgaand ontvangt u een overzicht waarin de financiële gevolgen van de pacht zijn weergegeven.

De heren [naam A] gaan intern overleggen of dat zij het op deze manier willen afwerken en komen hier dinsdag op terug. Wij moeten dan een reactie geven. Wij vragen u vóór dinsdag contact op te nemen met [B] om de zaak door te spreken. We willen deze verkoop dit jaar in een overeenkomst vastleggen in verband met het eventueel overlijden van één van de eigenaren.”

Bij de e-mail is namens [D] een bijlage gevoegd waarin de makelaar de eerder op 27 juli 2020 vastgestelde marktwaarde van de drie percelen landbouwgrond met de kadastrale nummers 706, 886 en 887 - in onverpachte staat - heeft verhoogd van € 510.000,-- naar afgerond € 524.100,--. Uit de bijlage volgt ook dat [D] de marktwaarde van deze drie percelen in verpachte staat heeft bepaald op afgerond € 419.300,--. Het verschil tussen de twee laatstgenoemde waarden is 20 procent.

Het in de e-mail genoemde voorstel hield in dat de Stichting en [B] de genoemde drie percelen aan [A] zouden verkopen tegen een koopprijs van € 419.300,-- en dat [A] afstand zou doen van vermeende pachtrechten ten aanzien van de overige percelen landbouwgrond.

2.24. Bij e-mail van 16 november 2020 heeft de medewerkster aan [D] laten weten dat de Stichting en [B] akkoord gaan met het hiervoor genoemde voorstel. In deze e-mail staat het volgende vermeld:

“Inmiddels heb ik intern overleg gehad betreffende het voorstel van de heren [naam A] alsook heb ik overleg gehad met mijn mede-executeur, de heer [B].

Hierbij kunnen wij u aangeven dat wij akkoord kunnen gaan met het feit dat de heren [naam A] de percelen kadastraal bekend (...) nummers 706, 886 en 887 zullen aankopen uit de nalatenschap en afstand doen van de percelen kadastraal bekend (...) nummers 710, 621 en 971.

Wij stemmen in met een koopprijs voor de heren [naam A] welke 20% lager is dan de getaxeerde waarde.”

2.25. Op 1 december 2020 is een schriftelijke koopovereenkomst gesloten op grond waarvan [B] en de Stichting de drie percelen landbouwgrond met de kadastrale nummers 706, 886 en 887 overeenkomstig het hiervoor genoemde voorstel aan [A] (en zijn echtgenote) hebben verkocht voor een koopprijs van € 419.300,-- . Bepaald is dat de kosten voor het opmaken van de akte van levering voor rekening van de verkoper komen en de overige kosten van de overdracht voor rekening van de koper zijn.

2.26. Op 29 december 2020 zijn de overige percelen landbouw- en bosgrond aan een plaatselijke melkveehouder verkocht tegen een koopprijs van € 227.250,-- kosten koper.

2.27. Bij e-mail van 22 januari 2021 heeft klagsters dochter een brief van klagster aan notaris 2 gestuurd met de vraag of klagster erfgename is van erflaatster en of ingeval van een bevestigend antwoord een kopie van erflaatsters testament kan worden verstrekt.

2.28. Op 26 januari 2021 heeft klagsters dochter aan [B] en cc aan (onder andere) de medewerkster gevraagd of klagster erfgename is van erflaatster. In de e-mail staat onder andere het volgende vermeld:

“Erfgenamen hebben op grond van artikel 4:148 BW het recht om de executeur alle gewenste inlichtingen te vragen omtrent de afwikkeling van de nalatenschap.

Ervan uitgaande dat je inderdaad in het testament als executeur bent aangewezen en mijn moeder inderdaad erfgenaam is, maakt zij van die bevoegdheid gebruik.

Namens mijn moeder verzoek ik je om haar volledig te informeren over de voorgenomen verkoop van de woning (...) en (landbouw en industrie)gronden van [erflaatster]. Met name wenst zij informatie over de volgende vragen:

1. (...) Daarnaast zou zij graag beschikken over twee onafhankelijke taxatierapporten van de woning en gronden, opgemaakt door een NRVV taxateur. Mochten deze rapporten niet of niet volledig beschikbaar zijn, dan doet zij het voorstel om [naam] ([makelaarskantoor E] (...)) als één van de taxateurs aan te wijzen.

2. (...)

3. Zijn de landbouwgronden, toebehorende aan [erflaatster], belast met pacht en zo ja, hoe is de pachtovereenkomst tot stand gekomen? Dit brengt ook de vraag of de verkoop van de landbouwgronden eerst aan de pachter moet worden aangeboden en goedkeuring behoeft van de grondkamer.

(...)

In afwachting van deze antwoorden en in afwachting van een tweede taxatierapport, verzoekt mijn moeder je om elke transactie (en met name de levering die volgens jou al volgende week gepland staat) van onderdelen van de nalatenschap aan te houden en dit aan haar te bevestigen (nogmaals aannemende dat zij erfgenaam is). Eerst als duidelijk is (a) wie de erfgenamen zijn en (b) of de vermogensbestanddelen tegen een marktconforme prijs worden verkocht kan een en ander wat haar betreft worden voortgezet."

2.29. Bij e-mail van 27 januari 2021 heeft de medewerkster, mede namens [B], het volgende aan klagsters dochter laten weten:

"[Erflaatster] is op [dag] januari jl. overleden.

In dat kader heeft op 21 januari jl een gesprek bij ons op kantoor plaats gevonden en zullen in vervolg daarop de betrokken erfgenamen worden geïnformeerd.

Dit gebeurt nadat door ons voor de betrokken erfgenamen de nodige documenten zijn opgemaakt, hetgeen enige tijd vergt.

Wij vinden het erg jammer dat het lijkt dat de handelingen van de executeur in twijfel worden getrokken zonder dat de executeur in de gelegenheid is geweest om de betrokken erfgenamen te informeren.

Dit kan zelfs pas nadat de erfgenamen de nalatenschap ook hebben aanvaard aldus geen afstand hebben gedaan.

Het zou prettig zijn indien u ons schrijven van deze week zou willen afwachten. Naar ik aanneem wordt voor de erfgenamen dan ook meer duidelijk in het kader van de verdere gang van zaken."

2.30. Op 29 januari 2021 heeft notaris 2 (de dochter van) klagster telefonisch meegedeeld dat klagster één van de erfgenamen van erflaatster is. Op dezelfde dag heeft de medewerkster klagster per brief geïnformeerd over erflaatsters nalatenschap, de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders en hun vergoeding en het verdere verloop van de afwikkeling. Aan klagster is geadviseerd om erflaatsters nalatenschap beneficiair te aanvaarden. Een volmacht tot beneficiaire aanvaarding is bij de brief bijgevoegd.

2.31. De Stichting en [B] hebben de levering van de percelen landbouwgrond aan [A] uitgesteld.

2.32. In opdracht van de Stichting heeft [makelaarskantoor F] de percelen landbouw- en bosgrond getaxeerd. In het door deze makelaar opgemaakte *Beknopt waarderingsverslag* van 30 maart 2021 is de vrije verkoopwaarde van de percelen landbouw- en bosgrond in onverpachte staat bepaald op in totaal € 798.000,--. De makelaar heeft de vrije verkoopwaarde van de drie aan [A] verkochte percelen landbouwgrond vastgesteld op € 571.000,-- in onverpachte staat en op € 250.500,-- in verpachte staat.

2.33. Op 7 mei 2021 zijn de in december 2020 aan de plaatselijke melkveehouder verkochte percelen landbouw- en bosgrond geleverd.

2.34. Bij e-mail van 11 juni 2021 heeft klagsters dochter aan notaris 2 en de medewerkster vragen gesteld over onder andere de pachtkwestie.

2.35. In opdracht van de Stichting heeft [makelaarskantoor G] (hierna: [G]) onderzocht of de percelen landbouwgrond waren belast met pacht en zo ja, of [A] dan de pachter was. Bij brief van 29 juli 2021 heeft [G] geconcludeerd dat van pacht geen sprake was. Weliswaar had [A] tot en met 2020 betaald voor het gebruik van een aantal percelen landbouwgrond, maar naar het oordeel van [G] was geen sprake van het bedrijfsmatig eigen gebruik van de percelen landbouwgrond door [A] of de maatschap van hem en zijn echtgenote.

2.36. De Stichting heeft prof. mr. [naam] (hierna: [de professor]) vervolgens om een second opinion gevraagd. Bij verslag van 20 augustus 2021 heeft [de professor] de onderzoeksresultaten van [G] onderschreven.

2.37. Vervolgens heeft [advocatenkantoor H] zich in opdracht van [A] gebogen over de juridische positie van [A] ten aanzien van de aan hem verkochte percelen landbouwgrond. Bij brief van 25 november 2021 heeft dit advocatenkantoor een beschouwing gestuurd waarin wordt geconcludeerd dat een succesvolle vordering tot schriftelijke vastlegging en eventuele voortzetting van de pachtovereenkomst tussen erflaatster en [A] ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst in de rede lag.

2.38. Bij verslag van 1 december 2021 heeft [de professor] onder andere het volgende aan notaris 2 meegedeeld:

“De onzekerheid omtrent het welslagen van de pachtclaim rechtvaardigt een lagere 'afslag' op de koopsom in vrije en onbezwaarde staat dan de bij een succesvolle pachtclaim gebruikelijke 40-50%. Een percentage van 20 houdt het (globale) midden tussen geen enkele afslag en een volledige afslag in verband met reguliere verpachting. Deze onderbouwing acht ik, gezien de aangeleverde feiten en omstandigheden, volledig aanvaardbaar. Op deze wijze wordt, binnen de grenzen van het tussen partijen te bereiken compromis, zoveel mogelijk recht gedaan aan de belangen van alle betrokken partijen.

De nadere beoordeling van de kans van slagen van een mogelijke pachtclaim, zoals weergegeven in de brief d.d. 29-7-2021 van ing. [naam] van [G], alsmede in de brief

d.d. 25 november 2021 van mr. [naam] van [advocatenkantoor H], geven geen aanleiding tot een andere conclusie. De vaststelling van de koopsom doet ook na lezing van beide brieven, mijns inziens nog steeds volledig recht aan de uitgangspunten en juridische posities van de betrokken partijen.”

2.39. Bij e-mail van 30 november 2021 heeft [makelaarskantoor F] de volgende conclusie aan notaris 2 gestuurd:

“Omdat er dus sprake is van een pachtverhouding tussen partijen maar nog niet schriftelijk tussen partijen is vastgelegd, kan zowel de pachter als de verpachter het verzoek doen om deze pachtverhouding schriftelijk vast te laten leggen (artikel 7:317 lid 2 BW).

Dit gegeven heeft effect op de marktwaarde van gronden omdat deze niet vrij van pacht en gebruik zijn. De zogenaamde pachtdruk. In het algemeen kan gesteld worden dat de waarde in verpachte staat ca. 30% tot 50% is van de marktwaarde, uiteraard afhankelijk van de kwaliteit van de gronden, de ligging en hoogte van pachtsom, etc. In casu zal er dus zeker rekening mee gehouden moeten worden dat er sprake is van een pachtdruk, al zal het niet helemaal leiden tot een waarde in verpachte staat omdat het recht nog niet bestendig is door de rechter. Het zou redelijk zijn indien de marktwaarde zou komen tot een bedrag van ca. 40% tot 60% van de marktwaarde, zijnde ca. € 3,75 - € 4,25 per m².”

2.40. Bij e-mail van 15 december 2021 heeft klagsters dochter onder andere het volgende aan notaris 2 (en cc aan onder andere [B]) te kennen gegeven:

“Zoals ik u al heb medegedeeld hebben we nog de nodige vragen en opmerkingen over de koopovereenkomst die u en de heer [B] hebben gesloten met [A]. Deze mail stuur ik ook naar de heer [B] omdat hij net als u als gevolmachtigde en executeur betrokken is.

Kort samengevat zijn we van mening dat:

*1. U en de heer [B] in december 2020 geen koopovereenkomst met [A] hadden mogen sluiten voor een waarde die uitgaat van pachtrechten van [A]. U had **voor** het sluiten van de koopovereenkomst met Mts [naam A] als gevolmachtigde volgens het levenstestament en executeur van de dames [naam erflaatster] een volledig en deskundig onderzoek moeten doen naar de beweerde pacht. Dat is naar onze mening niet gebeurd en dat rekenen we u aan.*

De nu beschikbare informatie overtuigt ons evenmin en er is ook sprake van tegenstrijdigheden in de berichtgeving van [A]. Naar onze mening is er geen sprake van pacht van [A].

We wijzen u in dat verband op het volgende:

(...)

2. De in uw opdracht verrichte taxatie niet zorgvuldig en juist is gebeurd en ook is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten waardoor de nalatenschap mogelijk wordt benadeeld.

Er is slechts op basis van een waardebeoordeling van makelaar [D] d.d. juli 2020 (€ 510.000,-) onderhandeld met Dhr [A]. Die waardebeoordeling is echter geen taxatie. Dat de waarde niet kan kloppen blijkt ook uit de waardebeoordeling van [makelaarskantoor F] uit maart 2021 die op € 571.000,- uitkomt. Ook daarna is er geen taxatie verricht.

3. U geen deugdelijke verklaring geeft waarom op de koopsom nog een pachtkorting van 20% is toegepast en waarom u heeft geaccepteerd dat de kosten van de levering ten laste van de verkoper (de nalatenschap) komen terwijl het toch gebruikelijk is dat de koper de notariskosten betaalt.

Conclusie

Op grond van bovenstaande zijn wij van mening dat u en de heer [B] als gevolmachtigden op grond van het levenstestament en als executeurs niet zorgvuldig hebben gehandeld en de nalatenschap mogelijk schade hebben toegebracht door een koopovereenkomst te sluiten met [A] tegen een te lage prijs en rekening houdend met pacht, terwijl die niet is aangetoond. Daarvoor houden we u en de heer [B] aansprakelijk.

U hebt de taak om die schade zoveel mogelijk te beperken. Dat betekent naar onze mening dat u en de heer [B] er zich er maximaal voor moeten inspannen om met [A] tot een verhoging van de koopprijs te komen zonder pachtkorting en dat hij de kosten voor zijn rekening neemt. Daar hoort ook een deugdelijke taxatie bij van de waarde van de percelen in het economisch verkeer door een ter zake kundig taxateur.

(...)"

2.41. Op 25 augustus 2022 heeft [A] conservatoir beslag tot levering gelegd op de in december 2020 aan hem verkochte percelen landbouwgrond.

2.42. Op 22 september 2022 heeft [A] de Stichting en [C] gedagvaard. Zij hebben vervolgens een vaststellingsovereenkomst gesloten op grond waarvan het aandeel van [A] als mede-erfgenaar in erfgoed nalatenschap is verrekend met de koopprijs van de verkochte percelen landbouwgrond, onder de voorwaarde dat [A] hiermee zijn volledige erfdeel had gekregen en deze percelen landbouwgrond vóór 1 januari 2023 zouden worden geleverd. De gerechtelijke procedure is in januari 2023 geroyeerd.

2.43. Op 30 december 2022 heeft een notaris van een ander notariskantoor de akte van levering gepasseerd waarbij de aan [A] verkochte percelen landbouwgrond aan hem zijn geleverd voor een bedrag van € 369.300,--. De kosten van de akte van levering zijn ten laste van erfgoed nalatenschap gebracht. Op dezelfde datum heeft ook de Stichting de kosten voor het opstellen van de akte van levering bij de erfgenamen van erfgoedster in rekening gebracht.

Gang van zaken met betrekking tot de woning

2.44. Medio 2020 heeft [B] opdracht gegeven aan [D] om de leegstaande woning en de percelen landbouw- en bosgrond te taxeren. Uit de *Makelaarsverklaring indicatie verwachte verkoopopbrengst* van [D] van 27 juli 2020 blijkt dat hij de marktwaarde van de woning heeft bepaald op € 600.000,--.

2.45. [B] en notaris 1 hebben aan [D] opdracht gegeven om de woning te koop aan te bieden.

2.46. Op 13 november 2020 is namens [D] een e-mail gestuurd naar de medewerkster, notaris 1 en [B]. Bij die e-mail is een bijlage gevoegd waarin [D] de eerder op 27 juli 2020 vastgestelde marktwaarde van de woning heeft verhoogd van € 600.000,-- naar € 635.000,--.

2.47. Op 29 december 2020 heeft (onder andere) klaagsters dochter samen met [B] de woning bezocht om de inboedel te bekijken. [B] heeft haar toen verteld dat er al een geïnteresseerde was voor de woning. Later op die dag heeft klaagsters dochter [B] per mail laten weten dat het verstandig zou zijn om de woning publiekelijk in de verkoop te zetten (via Funda en de website van de makelaar). [B] heeft deze e-mail doorgestuurd naar de medewerkster.

2.48. Op 21 januari 2021, dus [aantal] dagen na het overlijden van erflaatster, hebben de dochter van de bewoonster aan de [adresgegevens van het buurperceel van de woning] en haar echtgenoot (beiden makelaar, hierna: de beoogde kopers) in een e-mail aan [D] een bod uitgebracht op de woning van € 605.000,--. Op dezelfde dag zijn [B] en de Stichting mondeling akkoord gegaan met dit bod.

2.49. Bij e-mail van 22 januari 2021 heeft klaagsters dochter een brief van klaagster aan notaris 2 gestuurd met de vraag of klaagster erfgename is van erflaatster en of ingeval van een bevestigend antwoord een kopie van erflaatsters testament kan worden verstrekt. In de begeleidende e-mail heeft klaagsters dochter nog het volgende vermeld:

“Verder begrepen we van Dhr [B], die executeur is van het testament van [erflaatster], dat hij op het punt staat haar woning met bijbehorende gronden te verkopen.

Mijn moeder weet uiteraard niet of zij erfgenaam is, maar aannemende dat dit het geval zou zijn, is haar vraag waarom er geen taxatierapporten beschikbaar zijn van de woning opgemaakt door meerder taxateurs. De woning met bijbehorende gronden is ook niet te koop gezet op de website van de makelaar ([D] in [plaatsnaam]), noch op Funda (zie bijgaand). De makelaar heeft, voor zover zij begrijpt, ook zelf geen bezichtigingen uitgevoerd. Hij heeft dit overgelaten aan de heer [B], die ons informeerde dat hij uitsluitend kopers rondleidt die niet begrijpen dat het om een locatie met een (zware) bedrijfsbestemming gaat.

Het verbaast mijn moeder dus dat het pand niet met het juiste profiel actief te koop wordt aangeboden, zodat de juiste geïnteresseerden worden bereikt.

Kennelijk staat de heer [B] nu op het punt om het onderhands aan de burens te verkopen, omdat hij tot dusver geen geschikte kopers zou hebben kunnen vinden.

Hoewel mijn moeder uiteraard begrijpt dat het aan de executeurs is om de boedel te waarderen en vervolgens te verdelen, roept deze gang van zaken bij haar terecht vragen op.

Misschien kunt haar daarover adviseren, mocht zij inderdaad als erfgenaam zijn genoemd.”

2.50. Bij e-mail van 26 januari 2021 is namens [D] een concept-koopovereenkomst met betrekking tot de woning gestuurd naar notaris 1, [B], de medewerkster en de beoogde kopers.

2.51. Op dezelfde dag heeft klagsters dochter aan [B] en cc aan (onder andere) de medewerkster gevraagd of klagster erfgename is van erflaatster. In de e-mail staat onder meer het volgende vermeld:

“Erfgenamen hebben op grond van artikel 4:148 BW het recht om de executeur alle gewenste inlichtingen te vragen omtrent de afwikkeling van de nalatenschap.

Ervan uitgaande dat je inderdaad in het testament als executeur bent aangewezen en mijn moeder inderdaad erfgenaam is, maakt zij van die bevoegdheid gebruik.

Namens mijn moeder verzoek ik je om haar volledig te informeren over de voorgenomen verkoop van de woning, inclusief inboedel, en (landbouw en industrie)gronden van [erflaatster]. Met name wenst zij informatie over de volgende vragen:

1. (...) *Daarnaast zou zij graag beschikken over twee onafhankelijke taxatierapporten van de woning en gronden, opgemaakt door een NRVV taxateur. Mochten deze rapporten niet of niet volledig beschikbaar zijn, dan doet zij het voorstel om [naam] ([makelaarskantoor E] (...)) als één van de taxateurs aan te wijzen.*

2. *Verder zou zij graag geïnformeerd worden over de bevoegdheden van de executeurs, alsmede over de vraag of de waardering van de boedel voldoende is om vorderingen van derden te voldoen.*

3. (...)

4. *Zijn er nog andere vermogensbestanddelen, behalve de woning (...) en de landbouwgronden van [erflaatster]?*

5. *Ook rijst de vraag waarom de woning, inboedel en gronden (...) met zoveel haast na het overlijden van [erflaatster] onderhands moet worden verkocht aan de burea. Je informeerde mijn moeder (via mij) in december 2020 - toen nog als gevolmachtigde van het leven testament van [erflaatster] - dat je voornemens bent de woning te verkopen en vroeg haar of zij geïnteresseerd is in onderdelen van de inboedel. [Erflaatster] zou op haar hoge leeftijd namelijk toch niet meer in de woning kunnen terugkeren. Dat begreep mijn moeder en zij heeft haar interesse kenbaar gemaakt met dien verstande dat zij in verband met het overlijden van [erflaatster] heeft aangegeven dat zij graag eerst hoort wie erfgenamen zijn om te voorkomen dat er een geschil komt over onttrekking van spullen aan de boedel. Wat zij echter niet begrijpt is waarom de betrokken makelaar, [D], de woning en gronden niet via de reguliere kanalen (zijn eigen website en die van de makelaarsorganisaties waarbij hij is aangesloten) te koop aanbiedt, waarom hij geen bezichtigingen met geïnteresseerde kopers uitvoert, waarom hij geen verkoopbrochure heeft opgesteld en waarom de woning, inclusief alles wat daarin staat (ook onderdelen die waardevol zijn en/of emotionele waarde hebben), nu hals over kop aan de burea moet worden verkocht. Uit de brochure die deze makelaar blijkens de PDF metadata pas in de middag van 4 januari 2021 heeft laten maken en aan mijn broer heeft toegezonden,*

blijkt namelijk dat hij sinds juli 2020 is betrokken bij de verkoop. Je zou verwachten dat hij na zes maanden een beeld heeft gekregen van de waarde van de grond/woning en deze via de reguliere kanalen zou hebben gepresenteerd. Dat is niet gebeurd. Een verkoopprijs ontbreekt (ook in de brochure van 4 januari 2021). Onduidelijk is dus waarom verkoop aan de burens, dat wil zeggen hun dochter en haar man die beide (bedrijfs)makelaar zijn, de enige optie zou zijn. Zij bieden - als mijn broer het goed van je heeft begrepen - een bedrag tussen de 5 en 6 ton en willen de woning inclusief alle inboedel snel kopen. Dat komt neer op een grondprijs van EUR 60 à 70 ,- per m2. Welk belang is ermee gediend om zulke druk uit te oefenen? De burens kunnen de gronden aan de [adresgegevens van de woning] vanwege de (zware) industriële bestemming toch niet zelf bewonen ter uitoefening van hun beroep. (...) Deze schimmige situatie roept dan ook argwaan op (misschien onterecht) en dient opgehelderd te worden. Pas dan kunnen erfgenamen beoordelen of de makelaar in kwestie zijn best heeft gedaan om het perceel tegen de hoogst mogelijke prijs te verkopen en dus of hun belangen worden beschermd.

6. (...)

In afwachting van deze antwoorden en in afwachting van een tweede taxatierapport, verzoekt mijn moeder je om elke transactie (en met name de levering die volgens jou al volgende week gepland staat) van onderdelen van de nalatenschap aan te houden en dit aan haar te bevestigen (nogmaals aannemende dat zij erfgenaam is). Eerst als duidelijk is (a) wie de erfgenamen zijn en (b) of de vermogensbestanddelen tegen een marktconforme prijs worden verkocht kan een en ander wat haar betreft worden voortgezet.”

2.52. Bij e-mail van 27 januari 2021 heeft de medewerkster, mede namens [B], het volgende aan klagsters dochter laten weten:

“[Erflaatster] is op [dag] januari jl. overleden.

In dat kader heeft op 21 januari jl een gesprek bij ons op kantoor plaats gevonden en zullen in vervolg daarop de betrokken erfgenamen worden geïnformeerd.

Dit gebeurd nadat door ons voor de betrokken erfgenamen de nodige documenten zijn opgemaakt, hetgeen enige tijd vergt.

Wij vinden het erg jammer dat het lijkt dat de handelingen van de executeur in twijfel worden getrokken zonder dat de executeur in de gelegenheid is geweest om de betrokken erfgenamen te informeren.

Dit kan zelfs pas nadat de erfgenamen de nalatenschap ook hebben aanvaard aldus geen afstand hebben gedaan.

Het zou prettig zijn indien u ons schrijven van deze week zou willen afwachten. Naar ik aanneem wordt voor de erfgenamen dan ook meer duidelijk in het kader van de verdere gang van zaken.”

2.53. Op dezelfde dag heeft klagsters dochter het volgende per mail aan de medewerkster en [B] te kennen gegeven:

“Dank voor uw bericht. Mijn moeder heeft helemaal geen haast, maar mijn moeder wordt gedwongen om zo te reageren mede naar aanleiding van het bericht dat de woning (...) volgende week al geleverd wordt zonder dat duidelijk is tegen welke prijs (naar wij van [B] begrijpen in ieder geval onder EUR 600000,-). Ik hecht de e-mail aan waaruit dit blijkt.

Inmiddels hebben we informatie ontvangen van de heer (...), algemeen directeur van [makelaarskantoor E], beëdigd taxateur en bekend met de situatie in [plaatsnaam]. Uit zijn e-mail blijkt dat deze prijs op basis van de objectieve gegevens van de gemeente [plaatsnaam] zelf, verre van marktconform is. Het verschil is meer dan 100%. Ik hecht die informatie aan.

Als u mijn moeder vraagt om rustig te wachten op de documenten die u haar deze week gaat sturen, dan wil ik haar best geruststellen. Maar dan verwacht ik dat uw kantoor c.q. de executeur ook geen onomkeerbare transacties verricht.”

Bij de e-mail heeft klaagsters dochter een verklaring van de algemeen directeur van [makelaarskantoor E] gevoegd waarin hij meedeelt dat hij de woning niet van binnen heeft gezien en waarin hij verder onder andere het volgende vermeldt:

“Rekenend komen we dan op een waarde van minimaal € 1.000.000,- tot wellicht € 1.200.000,- afhankelijk van de bebouwingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan.

Zelfs indien we een aftrek rekenen ivm de directe nabijheid van [naam brouwerij] en vooral de milieustraat van de gemeente, ga ik uit van een waarde van minimaal € 850.000,- a € 900.000,-“

2.54. Bij e-mail van 27 januari 2021 heeft de medewerkster gereageerd op de concept-koopovereenkomst met betrekking tot de woning. In de e-mail aan [D] en cc aan [B] en de notarissen staat onder andere het volgende vermeld:

“Graag wil ik hierbij reageren op de concept koopovereenkomst betreffende [de woning].

De concept koopovereenkomst heb ik met [notaris 2] besproken en wij hebben de navolgende opmerkingen c.q. verzoeken om de koopovereenkomst op de volgende punten aan te passen:

- Overdracht over 4 weken (dit is een reële termijn).*
- Levering hij ons op kantoor ivm de vererving. Namelijk indien akte elders passeert brengt dit extra kosten mee voor de verkoper in het kader van de vererving welke door de notaris elders ook in de akte dient te worden opgenomen.*
- Een winstverrekenbeding opnemen voor een periode van 6 maanden (dit i.v.m. de geruchten dat het pand binnen kort tijdsbestek zou worden doorverkocht.”*

2.55. Op 29 januari 2021 heeft notaris 2 (de dochter van) klaagster telefonisch meegedeeld dat klaagster één van de erfgenamen van erflaatster is en dat de transactie met betrekking tot de woning voorlopig niet zal doorgaan. Op dezelfde dag heeft de medewerkster klaagster per brief geïnformeerd over erflaatsters nalatenschap, de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders en hun vergoeding en het

verdere verloop van de afwikkeling. Aan klaagster is geadviseerd om erflaatsters nalatenschap beneficiair te aanvaarden. Een volmacht tot beneficiaire aanvaarding is bij de brief bijgevoegd.

2.56. In opdracht van de Stichting heeft [makelaarskantoor F] de woning gewaardeerd. Uit de e-mail van 4 februari 2021 aan de medewerkster blijkt dat deze makelaar de woning heeft gewaardeerd op afgerond € 900.000,--.

2.57. Op 5 februari 2021 heeft [D] op verzoek van [B] en de Stichting telefonisch aan de beoogde kopers laten weten dat de koop van de woning geen doorgang kon vinden tegen een prijs van € 605.000,-- en dat de woning bij inschrijving zou worden verkocht.

2.58. Op 8 maart 2021 hebben [B] en de Stichting de verkoopopdracht aan [D] ingetrokken.

2.59. Op 21 juni 2021 hebben de beoogde kopers conservatoir beslag tot levering gelegd op de woning. Zij stelden zich op het standpunt dat er op 21 januari 2021 tussen hen, [B] en de Stichting een koopovereenkomst met betrekking tot de woning tot stand was gekomen voor een koopprijs van € 605.000,-- en wilden dat [B] en de Stichting de vermeende koopovereenkomst zouden nakomen.

2.60. In opdracht van de Stichting heeft [G] de woning getaxeerd. Uit een taxatierapport van juni 2021 volgt dat deze makelaar de marktwaarde van de woning heeft vastgesteld op € 880.000,--.

2.61. Op 5 juli 2021 hebben de beoogde kopers [B] en de Stichting gedagvaard in een bodemprocedure en gevorderd dat zij zouden worden veroordeeld om de vermeende koopovereenkomst met betrekking tot de woning na te komen.

2.62. Op 23 november 2021 hebben [B] en de Stichting de beoogde kopers in kort geding gedagvaard en kort gezegd gevorderd dat de beoogde kopers zouden worden veroordeeld om het op de woning gelegde beslag op te heffen.

2.63. Bij vonnis in kort geding van 6 januari 2022 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant de beoogde kopers veroordeeld om het op de woning gelegde beslag op te heffen. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is voldoende aannemelijk geworden dat de woning ten tijde van de gestelde totstandkoming van de koopovereenkomst in januari 2021 voor het laatst feitelijk door de zus was gebruikt als een woning in de zin van artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW), dat wil zeggen een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Daarom slaagt het beroep van [B] en de Stichting op het schriftelijkheidsvereiste: tussen hen en de beoogde kopers is geen geldige koopovereenkomst tot stand gekomen omdat deze niet schriftelijk is aangegaan. De voorzieningenrechter heeft de beoogde kopers veroordeeld het beslag op te heffen.

2.64. Op verzoek van de beoogde kopers zijn de notarissen daarna in het kader van een voorlopig getuigenverhoor gehoord op 16 november 2022 en is de medewerkster gehoord op 25 januari 2023.

2.65. In de daaropvolgende bodemprocedure tussen de beoogde kopers enerzijds en [B] en de Stichting anderzijds (waarbij [C] als rechtsopvolger van [B] in zijn plaats in het geding is betrokken) heeft de rechtbank Oost-Brabant bij vonnis van 7 juni 2023 de vorderingen van de beoogde kopers (tot onder andere nakoming van de vermeende koopovereenkomst) afgewezen.

Nadien hebben [C] en de beoogde kopers op 11 augustus 2023 een vaststellingsovereenkomst gesloten, op grond waarvan (kort gezegd) de beoogde kopers afzien van een appel en [C] de proceskostenveroordeling niet invordert.

2.66. De woning is vervolgens verkocht aan een derde tegen een koopprijs van € 1.450.000,-- kosten koper. De levering van de woning heeft op 31 augustus 2023 plaatsgevonden.

Gang van zaken met betrekking tot de erfbelasting in de nalatenschap van de zus

2.67. Begin 2021 is door [B] en de Stichting aangifte erfbelasting gedaan in de nalatenschap van de zus. In deze aangifte is geen beroep gedaan op de partnervrijstelling.

2.68. Op 5 maart 2021 hebben onder andere de gevolmachtigden van klaagster een gesprek gehad met notaris 1 en de medewerkster. In dit gesprek is onder meer gesproken over de aangifte erfbelasting in de nalatenschap van de zus. De medewerkster heeft toegezegd dat zij de belastingdienst alsnog zou verzoeken om de partnervrijstelling toe te passen.

2.69. Op 18 mei 2021 heeft de belastingdienst de aanslag erfbelasting in de nalatenschap van de zus overeenkomstig de aangifte vastgesteld op € 387.986,--, te betalen door (de erfgenamen van) erflaatster.

2.70. Op 25 juni 2021 is het bedrag van de aanslag erfbelasting in de nalatenschap van de zus van € 387.986,-- ten laste van erflaatsters nalatenschap aan de belastingdienst voldaan.

2.71. Bij brief van 25 juni 2021 heeft de medewerkster bezwaar aangetekend tegen de aanslag erfbelasting in de nalatenschap van de zus.

2.72. Bij beschikking van 23 juli 2021 is de belastingdienst aan het gemaakte bezwaar tegen de aanslag erfbelasting in de nalatenschap van de zus tegemoetgekomen door de partnervrijstelling toe te passen. Het bedrag van de vermindering van de aanslag van € 332.153,-- heeft de belastingdienst op 12 augustus 2021 overgemaakt op bankrekeningnummer [X] van de notarissen. Op 3 januari 2022 hebben de notarissen een bedrag van € 337.042,01 van deze bankrekening overgemaakt naar de derdengeldenrekening inzake de erven van erflaatster.

3. De klachten

3.1. Gelet op het klaagschrift en het verhandelde tijdens de mondelinge behandeling begrijpt de kamer dat de klachten tegen de notarissen (kort gezegd) uiteenvallen in de volgende onderdelen.

Klachtonderdelen gericht tegen notaris 1 (SHE/2024/1)

1. Notaris 1 heeft onvoldoende zorgvuldigheid betracht bij de beoordeling van de wilsbekwaamheid van erflaatster toen hij op 20 april 2016 haar testament en levenstestament passeerde. Volgens klaagster waren er destijds meerdere indicatoren aanwezig die voor notaris 1 aanleiding hadden moeten vormen om de wilsbekwaamheid van erflaatster nader te (laten) beoordelen. Ook heeft notaris 1 onvoldoende gewaarborgd dat erflaatster haar wil op onafhankelijke wijze - zonder beïnvloeding van derden - aan notaris 1 heeft kunnen overbrengen.
2. Notaris 1 heeft als vertegenwoordiger van de Stichting, die handelde in hoedanigheid van gevolmachtigde van erflaatster, tijdens het verkooptraject van de percelen landbouw- en bosgrond onzorgvuldig gehandeld en hij is tekortgeschoten in zijn onderzoek naar de correcte waarde van de percelen. Zo heeft hij nagelaten om een tweede waardering van deze percelen te vragen en advies in te winnen bij een pachtdeskundige.

Klachtonderdeel gericht tegen notaris 2 (SHE/2024/2)

3. Notaris 2 heeft als vertegenwoordiger van de Stichting, die handelde in hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap, het op verzoek van de Stichting in augustus 2021 door [de professor] uitgebrachte verslag te laat - namelijk pas in augustus 2022 - aan klaagster verstrekt.

Klachtonderdelen gericht tegen notaris 1 en notaris 2 (SHE/2024/1 en 2)

4. De notarissen hebben (als vertegenwoordigers van de Stichting, die handelde in hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap) onzorgvuldig gehandeld en zij zijn tekortgeschoten in hun onderzoek naar de correcte waarde van de woning. Zo hebben zij nagelaten om een tweede waardering van de woning te vragen. Ook hebben zij erflaatsters erfgenomen niet met bekwame spoed op de hoogte gesteld van de nalatenschap, de waarde van de boedel en het verkooptraject van de woning.
5. De notarissen hebben een teruggave van de belastingdienst behorend tot de nalatenschap van erflaatster een langere periode op hun kantoorrekening in plaats van de kwaliteitsrekening laten staan.

3.2. De notarissen hebben verweer gevoerd tegen de klachten. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

Voordat de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van de klachten kan toekomen, moet eerst ambtshalve worden beoordeeld of de klachten ontvankelijk zijn.

Is tijdig geklaagd over levenstestament (klachtonderdeel 1)?

4.1. Op grond van artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt (Wna) kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde (hierna: de klager) kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Als de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

4.2. Volgens vaste rechtspraak van het gerechtshof Amsterdam (de hoogste notariële tuchtrechter, hierna: het hof) begint deze wettelijke driejaarstermijn te lopen op de dag na de dag waarop de klager daadwerkelijk bekend is met het verweten handelen of nalaten van de notaris. Daarbij is de objectieve kennis van dat handelen of nalaten bepalend. Niet vereist is dat de klager op dat moment ook bekend is met de juridische (of tuchtrechtelijke) beoordeling van dit handelen of nalaten. Anders gezegd: de driejaarstermijn begint niet pas te lopen op het moment dat de klager zich realiseert dat de notaris mogelijk een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken.

4.3. Volgens de wetsgeschiedenis is het stellen van een termijn vanuit een oogpunt van rechtszekerheid nuttig en nodig omdat de notaris niet tot in lengte van jaren moet kunnen worden achtervolgd met onderzoeken naar zijn handelen (Eerste Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 33 569, C, p. 3).

4.4. De beslissing tot niet-ontvankelijkheid blijft achterwege als de gevolgen van het handelen of nalaten van de notaris redelijkerwijs pas na het verstrijken van de driejaarstermijn bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend zijn aan te merken.

4.5. Bij e-mail van 16 april 2019 heeft klagsters dochter onder andere het volgende aan [B] meegedeeld:

“Dank voor de telefonische toelichting gisteren. Ik heb mijn moeder intussen geïnformeerd dat u een paar jaar gelegen in het levenstestament van [erflaatster] bent aangewezen als haar gevolmachtigde.”

Hieruit volgt - en dat heeft de dochter (tevens gemachtigde) van klagster tijdens de mondelinge behandeling ook erkend - dat klagster met het bestaan van het levenstestament van erflaatster medio april 2019 bekend is geworden. Klagster had dus toen al kennis van het verweten handelen en nalaten van notaris 1. Daarom is de kamer van oordeel dat de driejaarstermijn medio april 2019 is gaan lopen. Nu de klacht op 29 december 2023 - dus na het verstrijken van die termijn - bij de kamer is ingediend, is klachtonderdeel 1, voor zover dat betrekking heeft op het levenstestament, niet-ontvankelijk. Het feit dat klagster naar eigen zeggen pas omstreeks mei 2021 bekend is geworden met de inhoud van het levenstestament leidt niet tot een ander oordeel. De klacht van klagster ziet in de kern immers niet op de inhoud van het levenstestament, maar op de totstandkoming daarvan. Nu klagster omstreeks mei 2021 kennis heeft genomen van de inhoud van het levenstestament moet zij in ieder geval vanaf dat moment redelijkerwijs bekend worden geacht met de

gevolgen van de verweten gedraging van notaris 1 zodat ook de in artikel 99 lid 21 Wna genoemde extra termijn van een jaar toepassing mist. De kamer komt daarmee niet toe aan de inhoudelijke beoordeling van het door klaagster aan het adres van notaris 1 gemaakte verwijt ten aanzien van het levenstestament van erflaatster.

Belang bij de klachtonderdelen 1 tot en met 4?

4.6. Bij de beoordeling van de vraag of een klacht ontvankelijk is, stelt de kamer voorop dat op grond van artikel 99 lid 1 Wna ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht kan indienen. Het begrip 'enig redelijk belang' moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

“(...) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep. (...)”
(Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27).

4.7. Voor zover de klacht van klaagster ziet op het testament van erflaatster van 20 april 2016 (klachtonderdeel 1), is de kamer van oordeel dat klaagster daarbij enig redelijk belang heeft, nu uit het feit dat zij op grond van dat testament erflaatsters erfgename is haar belang bij het testament voortvloeit.

4.8. De klachten gaan ook over de handelwijze van de notarissen namens de Stichting, die is opgetreden als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap (klachtonderdelen 3 en 4). Bij die handelwijze van de notarissen is klaagster rechtstreeks betrokken geweest.

Hoewel klaagster niet rechtstreeks betrokken is geweest bij de handelwijze van notaris 1, voor zover hij namens de Stichting is opgetreden als erflaatsters gevolmachtigde (klachtonderdeel 2), is de kamer van oordeel dat klaagster als erfgename van erflaatster bij haar klacht over dat handelen een voldoende indirect/afgeleid belang heeft.

Toetsnorm

4.9. Op grond van artikel 93 lid 1 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. Zo moet een notaris het ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de

rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna).

De notarissen als executeur-afwikkelingsbewindvoerder en/of gevolmachtigde

4.10. Volgens vaste rechtspraak van het hof kan een notaris ook tuchtrechtelijk aansprakelijk zijn voor het handelen in een andere hoedanigheid dan notaris dat voldoende verband houdt met zijn hoedanigheid van notaris in relatie tot het daarbij passende gedragsniveau, zonder dat het handelen uitsluitend aan een notaris is voorbehouden. Anders gezegd, een notaris is ook voor zijn handelen of nalaten in een andere hoedanigheid dan notaris aan tuchtrechtspraak onderworpen als hij daardoor de eer en het aanzien van het notarisambt schaadt of dat handelen of nalaten een notaris niet betaamt (zie hof Amsterdam 19 oktober 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2918).

4.11. In deze zaak hebben de notarissen mede namens de Stichting gehandeld, die is opgetreden als gevolmachtigde van erflaatster en als executeur-afwikkelingsbewindvoerder in haar nalatenschap. Naar het oordeel van de kamer houden de gedragingen van een executeur-afwikkelingsbewindvoerder en van een gevolmachtigde voldoende verband met het daarbij passende gedragsniveau van een notaris, zodat de notarissen zich ook voor hun handelen als (indirect) gevolmachtigde en executeur-afwikkelingsbewindvoerder tuchtrechtelijk moeten verantwoorden.

Klachtonderdeel 1 tegen notaris 1 (totstandkoming testament)

Standpunt klaagster

4.12. Klaagster heeft naar voren gebracht dat er verschillende indicatoren aanwezig waren, die voor notaris 1 aanleiding hadden moeten vormen om in 2015 en 2016 nader onderzoek te (laten) doen (door een arts) naar de wilsbekwaamheid en onafhankelijke wilsvorming van erflaatster. Notaris 1 heeft dit nagelaten. Klaagster wijst op de volgende indicatoren/omstandigheden.

1. Erflaatster verbleef sinds juli 2014 op grond van het besluit van CIZ van 3 juli 2014 in een gesloten zorginstelling. Dit besluit berustte op de Wet bijzondere opnemingspsychiatrische ziekenhuizen.
2. Erflaatster was lichamelijk gehandicapt (zij zat in een rolstoel en kon haar handen niet gebruiken) en leed aan matig gevorderde dementie, fase 2. Zij was kwetsbaar en volledig afhankelijk van anderen.
3. Erflaatster had in 2015 de hoge leeftijd van 91 jaar.
4. Erflaatster verzorgde haar eigen administratie niet meer zelf. Dat werd gedaan door [B].
5. De relatie van notaris 1 met erflaatster gaat niet verder terug dan 15 oktober 2013. Op die datum heeft de notaris een testament voor erflaatster gepasseerd waarbij erflaatster [B] in plaats van klaagster tot executeur heeft benoemd. Slechts een kleine twee jaar later heeft de zus notaris 1 benaderd en verzocht om een nieuw testament voor erflaatster op te maken.
6. De zus heeft in de woning een gesprek gehad met notaris 1 over het testament van erflaatster. Erflaatster was niet aanwezig bij dat gesprek. De zus werd 'administratief' geassisteerd door [B].

7. Notaris 1 heeft een concept van het testament naar de zus gestuurd en niet naar erflaatster zelf.
8. [B] werd in het testament tot één van de erfgenamen benoemd. Bovendien werd hij tezamen met de Stichting benoemd tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

Notaris 1 heeft het testament, zonder de aanwezigheid van getuigen, namens erflaatster getekend en hij heeft nagelaten het testament volledig aan haar voor te lezen.

Standpunt notaris 1

4.13. Notaris 1 is eind 2015 door de zus verzocht langs te komen voor een bespreking aan huis. Notaris 1 heeft de zus op 15 december 2015 uitgebreid gesproken over de (levens)testamenten van de zus en erflaatster. Notaris 1 kan zich dit gesprek nog goed herinneren. Het vond plaats aan de keukentafel. Notaris 1 kreeg van de zus te horen dat erflaatster niet bij het gesprek aanwezig kon zijn, omdat zij vanwege haar lichamelijke beperkingen in een zorginstelling verbleef. Dat paste in het beeld dat notaris 1 van erflaatster had. Hij kende haar al langer en wist hoe haar fysieke gesteldheid was geweest. Notaris 1 kon zich dan ook goed voorstellen dat de zus de benodigde zorg niet meer aan erflaatster kon geven en erflaatster dus niet meer kon thuis wonen.

4.14. Notaris 1 was bekend met de zorginstelling waar erflaatster verbleef. Hij wist dat daar brede zorg werd aangeboden aan senioren (zowel dementerende senioren als senioren met fysieke beperkingen). Notaris 1 betwist dat erflaatster op een gesloten afdeling zou hebben gelegen. Dat blijkt volgens hem uit niets. Als erflaatster al op een gesloten afdeling zou hebben gelegen, dan was dat voor notaris 1 in ieder geval niet kenbaar. Hij komt regelmatig op gesloten afdelingen en dan is dat goed te merken (deuren zijn op slot met een code bijvoorbeeld). Notaris 1 kon echter gewoon naar de kamer van erflaatster toe en hij kon daar ook weer gewoon vertrekken. De noodzaak voor plaatsing op een gesloten afdeling valt vanwege de fysieke beperkingen van erflaatster ook niet goed in te zien. Los daarvan brengt het enkele feit dat iemand op een gesloten afdeling is geplaatst niet met zich dat diegene (steeds en voortdurend) wilsonbekwaam is en ook steeds zo zal overkomen.

4.15. Notaris 1 is na het gesprek met de zus naar erflaatster toe gegaan. Ook dit gesprek kan notaris 1 zich nog goed herinneren. Erflaatster lag vanwege haar fysieke gesteldheid in bed, maar zij herkende notaris 1 bij binnenkomst direct. Notaris 1 heeft aan de rand van het bed uitvoerig onder vier ogen met erflaatster gesproken. Daarbij is (met haar toestemming) besproken wat de zus wilde regelen in het testament.

4.16. Na de eerste bespreking op 15 december 2015 heeft notaris 1 het concept van het testament opgesteld en op 30 december 2015 ter beoordeling aan erflaatster toegezonden. Dit concept is naar de zorginstelling gestuurd waar erflaatster verbleef. Eind maart 2016 is de passeerafspraak van 20 april 2016 ingepland. Er is dus niet over één nacht ijs gegaan of onder (enige) tijdsdruk gewerkt. Op 20 april 2016 is notaris 1 conform afspraak als eerste naar erflaatster gegaan voor de passeerafspraak. Ook dit gesprek heeft onder vier ogen plaatsgevonden. Volgens notaris 1 herkende erflaatster hem bij binnenkomst opnieuw direct en wist zij desgevraagd waarvoor hij kwam. Notaris 1 heeft erflaatster gevraagd of zij het

concept had gelezen en dat bevestigde zij. Vervolgens heeft notaris 1 het testament nogmaals uitvoerig met erflaatster doorgesproken. Erflaatster was helder, kon de inhoud goed volgen en heeft steeds bevestigd dat de inhoud overeenkwam met haar wil. Vanwege de fysieke beperkingen van erflaatster heeft notaris 1 het testament met erflaatsters toestemming alleen ondertekend.

4.17. Hoewel er objectieve indicatoren waren die relevant zijn in het kader van het Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid ten behoeve van notariële dienstverlening (hierna: het Stappenplan) en notaris 1 zich van die indicatoren ook bewust was, heeft hij niet getwijfeld aan de wilsbekwaamheid van erflaatster. Notaris 1 had erflaatster door de jaren heen vaker gesproken en zij kwam ook tijdens zijn bezoeken in 2015 en 2016 helder over. Hetgeen notaris 1 haar had verteld en uitgelegd was haar duidelijk en zij stemde daarmee in. Notaris 1 heeft vragen van erflaatster beantwoord, zoals dat gebruikelijk is om te doen. Notaris 1 had de indruk dat erflaatster de gevolgen van het testament kon overzien. Er was bovendien geen sprake van een complex te noemen testament. Dat erflaatster onder andere notaris 1 wenste aan te wijzen als executeur-afwikkelingsbevindvoerder kwam notaris 1 ook niet vreemd voor, gelet op de jarenlange relatie met haar familie, die aanmerkelijk verder teruggaat dan door klaagster wordt gesteld. Het testament sloot ook aan bij het feit dat [B] al vele jaren naar tevredenheid de financiële belangen van erflaatster en de zus behartigde. Zo beschikte [B] al langer over een (bancaire) volmacht. De inhoud van het testament, die overeenstemde met de inhoud van het testament van de zus, was passend bij het leven van erflaatster en hetgeen zij belangrijk vond. Er bestond dan ook geen twijfel bij notaris 1 dat het testament conform erflaatsters wil was.

Notaris 1 wijst er nog op dat hij ten tijde van het opstellen en passeren van het testament niet bekend was met het besluit van het CIZ van 3 juli 2014. Zo'n besluit betekent bovendien niet dat iemand dan steeds en voortdurend wilsonbekwaam zou zijn of ook steeds zo zou overkomen.

4.18. Aangezien notaris 1 geen reden had om te twijfelen aan de wilsbekwaamheid van erflaatster, zag hij ook geen aanleiding de voorlezing en/of ondertekening van het testament in aanwezigheid van getuigen te laten plaatsvinden. Notaris 1 wijst erop dat de Hoge Raad zich op 25 maart 2016 (ECLI:NL:HR:2016:504) heeft uitgelaten over de beperkte waarde van het in het bijzijn van getuigen passeren van een akte. Volgens de Hoge Raad is de betrokkenheid van de notaris op zichzelf al voldoende waarborg. Aan deze uitspraak wordt ook gerefereerd in de herziene versie van het Stappenplan van de KNB van april 2021.

Oordeel kamer

4.19. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer het volgende voorop. Als uitgangspunt geldt dat iedereen aan wie op grond van de wet de bekwaamheid daartoe niet is ontzegd bij testament uiterste wilsbeschikkingen kan maken. Een notaris dient daaraan in beginsel zijn ministerie te verlenen en moet op verlangens van een testateur doen wat is vereist om diens uiterste wilsbeschikkingen in een testament vast te leggen. Zoals bij elke akte moet de notaris de wilsbekwaamheid van de betrokkene beoordelen. Volgens vaste jurisprudentie van het hof moet bij de beoordeling van de wilsbekwaamheid van een betrokken cliënt primair worden uitgegaan van de eigen waarneming van de notaris, aan wie in dat kader

beoordelingsruimte toekomt. Pas bij gereede twijfel aan de wilsbekwaamheid is verder onderzoek aangewezen. Het Stappenplan biedt hiervoor een handreiking.

4.20. In het Stappenplan staan indicatoren vermeld die aanleiding kunnen zijn voor een nadere beoordeling van de wilsbekwaamheid. Als een notaris - ook al heeft hij kennis van het bestaan van één of meer indicatoren - geen aanleiding behoeft te hebben om te twijfelen aan de wilsbekwaamheid van een cliënt, hoeft hij het Stappenplan niet te volgen. Van belang hierbij is onder meer de indruk die een cliënt in een gesprek maakt. Ook als achteraf uit een rapport van een deskundige of getuigenverklaringen valt af te leiden dat een cliënt op het moment van een bespreking of passeren van de akte (mogelijk) niet als wilsbekwaam kon worden aangemerkt, betekent dit nog niet zonder meer dat dit ook aan de notaris duidelijk had moeten zijn geweest. Of dit zo is, hangt af van de omstandigheden van het geval (zie hof Amsterdam 23 mei 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1067).

4.21. De kamer overweegt dat het verder tot de kernverantwoordelijkheid van een notaris behoort om te waken voor een vrije en onafhankelijke wilsvorming van degene die een testament maakt. Een notaris dient dan ook al het nodige te doen om zich ervan te vergewissen dat de betrokkene bij het vormen en uiten van zijn of haar wil niet op ongewenste wijze is of wordt beïnvloed door (de aanwezigheid van) een derde. Een notaris heeft de vrijheid om te bepalen op welke wijze hij/zij uitvoering geeft aan deze verantwoordelijkheid.

4.22. Voordat de kamer nader ingaat op het testament van 20 april 2016 stelt de kamer vast dat erflaatster in 2015 en 2016 niet onder curatele stond en dat haar vermogen niet onder bewind was gesteld, zodat zij in beginsel wilsbekwaam mocht worden geacht in die jaren. In deze klachtprocedure is de vraag aan de orde of de notaris ten tijde van het passeren van het testament op 20 april 2016 moest twijfelen of erflaatster wilsbekwaam was en/of onder invloed stond van derden en nader onderzoek in de gegeven omstandigheden geboden was.

De kamer is van oordeel dat de notaris niet die zorgvuldigheid heeft betracht die in dit geval van hem verwacht had mogen worden. Daarbij acht de kamer de volgende aspecten van belang.

1. Erflaatster verbleef sinds juli 2014 in een zorginstelling. Tijdens de mondelinge behandeling is gebleken dat notaris 1 er in 2015/2016 van uitging dat erflaatster enkel vanwege haar fysieke beperkingen in de zorginstelling verbleef. Hij heeft erflaatster echter niet gevraagd naar de reden van haar verblijf daar en/of hiernaar nader onderzoek ingesteld. Navraag had ertoe kunnen leiden dat hij te horen zou krijgen dat bij erflaatster naast fysieke omstandigheden ook sprake was van de matig gevorderde dementie.
2. Erflaatster was lichamelijk gehandicapt (zij zat in een rolstoel en kon haar handen niet gebruiken) en was daarom volledig afhankelijk van anderen.
3. Erflaatster had in 2015 de hoge leeftijd van 91 jaar.
4. Erflaatster verzorgde haar eigen administratie niet meer zelf. Dat werd gedaan door [B].
5. De zus heeft notaris 1 benaderd en met haar heeft notaris 1 als eerste een gesprek gehad over het testament van erflaatster. Erflaatster was niet aanwezig bij dat gesprek.

6. In zijn ingediende antwoord heeft notaris 1 aangegeven dat:

- hij op 15 december 2015 gewoon naar de kamer van erflaatster kon en uit niets bleek dat zij op een gesloten afdeling verbleef;
- hij op 15 december 2015 uitvoerig met erflaatster heeft gesproken; en
- hij erflaatster tijdens de passeerafspraak op 20 april 2016 heeft gevraagd of zij het concept-testament had gelezen en dat erflaatster dit bevestigde.

Dit valt echter niet te rijmen met de uitlatingen van notaris 1 tijdens de mondelinge behandeling. Zo bleek notaris 1 desgevraagd:

- niet meer te weten of er op 15 december 2015 iemand van de zorginstelling met notaris 1 was meegelopen naar de afdeling waar klaagster verbleef;
 - op 15 december 2015 slechts ongeveer vijftien minuten met klaagster te hebben gesproken;
 - niet bij klaagster te hebben geverifieerd of zij het concept-testament had ontvangen en gelezen; en
 - ervan uit te gaan dat de zus, klaagster of [B] de post van erflaatster (waaronder dus het aan haar toegezonden concept-testament) had meegenomen.
7. Tijdens de mondelinge behandeling heeft notaris 1 aangevoerd dat hij erflaatster op 15 december 2015 over de inhoud van het eerder op die dag gevoerde gesprek met de zus heeft verteld en dat hij erflaatster vervolgens heeft gevraagd of zij met de door de zus weergegeven wensen instemde. De notaris heeft verklaard te denken dat hij erflaatster geen open vragen heeft gesteld over wat zij in haar testament wilde regelen. In het licht van de hiervoor genoemde omstandigheden had het in het door de notaris te verrichten onderzoek op zijn weg gelegen om erflaatster in haar eigen woorden haar wensen kenbaar te laten maken en op die manier uitdrukkelijk te verifiëren of de door de zus gegeven informatie wel juist was en/of erflaatster dit ook zo heeft begrepen. Gesteld noch gebleken is dat hij controlevragen aan erflaatster heeft gesteld.
8. Over de wijze en de inhoud van zijn beoordeling van de wils(on)bekwaamheid van erflaatster heeft de notaris naar eigen zeggen niets vastgelegd in zijn dossier. Van een zorgvuldig handelend notaris had mogen worden verwacht dat hij - ten behoeve van zijn dossiervorming - in ieder geval de kern van zijn twee gesprekken met erflaatster zou hebben vastgelegd.

4.23. Gelet op de hiervoor in 4.22. genoemde aspecten in onderlinge samenhang bezien, heeft de notaris de kamer er niet van kunnen overtuigen dat hij in de gegeven omstandigheden voldoende zorgvuldig is geweest en voldoende aan eigen waarneming heeft gedaan om de wilsbekwaamheid en onafhankelijke wilsvorming van erflaatster naar behoren te kunnen beoordelen. Klachtonderdeel 1 zal daarom ten aanzien van het testament gegrond worden verklaard.

4.24. Overigens mocht notaris 1 - anders dan klaagster meent - op grond van artikel 43 lid 1 en 2 Wna volstaan met een beperkte voorlezing van het testament, omdat erflaatster volgens het testament heeft verklaard van de inhoud van het testament kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen. Ook het inschakelen van getuigen is geen wettelijk vereiste.

Klachtonderdeel 2 tegen notaris 1 (verkoop percelen landbouwgrond aan [A])

Standpunt klaagster

4.25. Klaagster verwijt notaris 1 dat hij de onderhandelingen met [A] over de percelen landbouwgrond snel heeft afgewikkeld in verband met het naderende overlijden van erflaatster. [D] heeft op vrijdag 13 november 2020 aangedrongen op het verkopen van een aantal percelen landbouwgrond aan [A]. Hij had de vrije verkoopwaarde van de betreffende percelen landbouwgrond bepaald op € 524.096,-- en stelde voor om [A] hierop een korting te verlenen van 20 procent. Direct na het weekend, op maandag 16 november 2020, heeft notaris 1 laten weten dat hij akkoord ging met het voorstel. Op 1 december 2020 heeft notaris 1 de percelen landbouwgrond vervolgens aan [A] verkocht. Er was echter geen reden om kort voor het overlijden van erflaatster ruim 7 hectare van de in totaal ruim 11 hectare landbouwgronden te gelde te maken. De nalatenschap van de zus had immers aangetoond dat de boedel geen noemenswaardige schulden kende, maar een positief saldo dat de grens van een miljoen euro en eventuele schulden oversteeg.

Uit een waardering van [makelaarskantoor F] van 30 maart 2021 bleek dat de aan [A] verkochte percelen landbouwgrond veel te laag waren gewaardeerd door [D]. [Makelaarskantoor F] had de marktwaarde van die percelen bepaald op € 571.000,--. De aan [A] verleende korting was dus eigenlijk veel hoger uitgevallen. Notaris 1 kan niet uitleggen waarom er vooruitlopend op de transactie met [A] geen tweede waardering van de percelen landbouwgrond was gevraagd, terwijl dat normaal gesproken wel de praktijk is. Evenmin is uitgelegd waarom er geen aanleiding bestond om vooruitlopend op bedoelde transactie advies in te winnen bij een pachtdeskundige. Klaagster vermoedt dat daar vanwege de grote haast om de gronden voor het overlijden van erflaatster te verkopen geen tijd meer voor was. Dat maakt deze gang van zaken niet alleen ethisch verwerpelijk en een notaris onwaardig, maar het leidt ook tot verwijtbaar en onzorgvuldig handelen. Het belang van erflaatster bij een accuraat bepaalde koopprijs voor de landbouwgronden is door notaris 1 volledig uit het oog verloren.

Pas na de gesloten koopovereenkomst heeft notaris 1 twee pachtdeskundigen ingeschakeld. Zij hebben onafhankelijk van elkaar geoordeeld dat er geen sprake was van pacht. Zij stelden vast dat [A] zelf geen agrarisch bedrijf voerde en de grond in gebruik had gegeven aan zijn zoon.

Als notaris 1 deze adviezen had ingewonnen voordat de koopovereenkomst met [A] was getekend, dan zou dat notaris 1 een andere onderhandelingspositie hebben gegeven en zouden deze gronden naar alle waarschijnlijkheid voor een marktconforme waarde zijn verkocht.

Dankzij het optreden van de nieuwe executeur-afwikkelingsbewindvoerder ([C]) hebben de erfgenamen/familieleden van erflaatster de door notaris 1 veroorzaakte schade zoveel als mogelijk kunnen beperken door met [A] een schikking te treffen. Dat neemt niet weg dat de inzet van [C] en de betrokkenheid van een advocaat bij de door [A] gestarte gerechtelijke procedure, alsmede de uiteindelijke schikking, erflaatsters nalatenschap veel tijd en geld hebben gekost. Door toedoen van notaris 1 zijn de notariële kosten van de overdracht van de percelen landbouwgrond aan [A] zelfs twee keer ten laste van erflaatsters nalatenschap in rekening gebracht.

Standpunt notaris 1

4.26. De aan [A] verkochte percelen landbouwgrond had [A] daarvoor jarenlang in gebruik en hij heeft hiervoor jaarlijks substantiële bedragen betaald aan erflaatster en de zus. De vraag of notaris 1 (on)zorgvuldig heeft gehandeld moet ex tunc worden beantwoord. Het enkele feit dat de landbouwgronden op een later moment op een hoger bedrag zijn gewaardeerd, brengt niet met zich dat notaris 1 onzorgvuldig heeft gehandeld door te vertrouwen op de waardering die eerder door erkend bedrijfsmakelaar [D] is gedaan. Er was voor notaris 1 geen enkele aanleiding om te twifelen aan de juistheid van het door [D] geïndiceerde bedrag. Het is bovendien geen vaste praktijk om een onroerende zaak twee keer te laten waarderen.

Notaris 1 is bij de totstandkoming van de koopovereenkomst begeleid door [D]. [B], [D] en hij hebben in dit verband gesproken over de risico's die voor de erfgenamen kleefden aan het vermeende pachtrecht van [A]. [D] heeft aan notaris 1 meegedeeld dat hij informatie over het pachtrecht had ingewonnen bij [adviesbureau I] (hierna: [I]). Notaris 1 weet dat namens klagster contact is opgenomen met [I] om te vragen of er een dossier bij hen bekend is hierover en dat dat volgens hun contactpersoon niet het geval zou zijn. Dit heeft notaris 1 verbaasd. Voor zover notaris 1 kon en mocht vaststellen, was er door [D] namelijk contact gelegd met [I]. Notaris 1 wijst erop dat dit laatste door [D] schriftelijk is bevestigd aan notaris 2 bij e-mail van 19 juli 2022. Deze e-mail heeft notaris 1 als bijlage 7 overgelegd.

4.27. Notaris 1 heeft de conclusie getrokken dat aan een procedure over de vraag of er daadwerkelijk sprake was van pacht (aanzienlijke) onzekerheid kleefde, terwijl de financiële gevolgen van een voor erflaatsters erfgenamen negatieve beslissing substantieel zouden zijn. Als zou worden geoordeeld dat er inderdaad sprake was van pacht, dan zouden de percelen landbouwgrond een waarde hebben die 40 tot 50 procent lager was dan de vrije verkoopwaarde. Daarnaast was het zeker dat een procedure voor de erfgenamen kosten zou opleveren. Notaris 1 heeft [A] daarom een korting verleend van 20 procent op de aan hem verkochte percelen landbouwgrond in ruil voor het doen van afstand van een eventueel pachtrecht op de andere percelen landbouwgrond. In de korting en het dragen van de kosten van de akte van levering waren het procesrisico en het risico op hoge (proces)kosten verdisconteerd. Daarbij benadrukt notaris 1 dat de korting niet zomaar weggegeven is. Omdat [A] een ander oordeel was toegedaan en fors minder wilde betalen, moest voor deze uitkomst gestreden worden. Notaris 1 is van mening dat hij tegen deze achtergrond wel degelijk rekening heeft gehouden met de belangen van erflaatsters erfgenamen en zorgvuldig heeft gehandeld.

Dat het toch tot een procedure met [A] is gekomen, kan - hoe vervelend ook - notaris 1 niet worden verweten. Met [A] is uiteindelijk een compromis gesloten en de aan hem verkochte percelen landbouwgrond zijn aan hem overgedragen (met dien verstande dat [A] verder zou afzien van zijn erfdeel).

4.28. Na het sluiten van de koopovereenkomst in december 2020 is in juni 2021 aan [G] opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de juistheid van de pachtclaim van [A]. [G] was door erflaatsters erfgenamen voorgedragen. [G] heeft (kort gezegd) geconcludeerd dat vanwege een onjuiste opgave van de landbouwgronden bij RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) de gronden waarschijnlijk niet in gebruik

zijn geweest bij [A], waardoor er geen sprake is van pacht. De conclusies van dit rapport zijn in oktober 2021 met [A] gedeeld. Zijn advocaat ([advocatenkantoor H]) heeft vervolgens een rapport opgesteld, waarin wordt uitgelegd dat er wél sprake was van pacht, aangezien de gronden ondanks gemelde onjuiste opgave bij RVO feitelijk wél in gebruik zijn geweest bij [A].

Notaris 1 had op dat moment dus nog steeds te maken met uiteenlopende visies op de vermeende pachtclaim. Hij heeft beide rapporten uit zorgvuldigheid voorgelegd aan [de professor]. [De professor] is als hoogleraar gespecialiseerd in agrarisch recht en in het bijzonder in pachtrecht. Daarnaast heeft notaris 1 de kwestie aan [makelaarskantoor F] voorgelegd. Beiden kenden de argumenten van [G] en [A] over de vraag of sprake was van pacht (of niet). Aan zowel [de professor] als [makelaarskantoor F] is (afzonderlijk) de vraag gesteld of de prijsstelling, zoals vastgelegd in de koopovereenkomst met [A], juist was. Die vraag hebben zij beiden bevestigend beantwoord, zowel uitgaande van het moment van het sluiten van de koopovereenkomst met [A] als na lezing van beide rapporten van [G] en [advocatenkantoor H].

Tot slot is één en ander nog een keer telefonisch voorgelegd aan [G]. [G] gaf toen aan de overeengekomen prijs (met een korting van 20 procent op de vrije verkoopwaarde), gelet op de onzekerheid over de pachtclaim, redelijk te achten.

Notaris 1 heeft moeten vaststellen dat er verschillende zienswijzen waren en dat zelfs een hoogleraar die gespecialiseerd is in het pachtrecht van oordeel was dat de overeengekomen koopprijs voor de aan [A] verkochte percelen (landbouw)grond redelijk was.

4.29. Gelet op het voorgaande wordt nadrukkelijk betwist dat notaris 1 onzorgvuldig zou hebben gehandeld. Ten overvloede merkt notaris 1 op dat door klaagster ten onrechte wordt gesteld dat de kosten van de akte van levering van de landbouwgronden niet van de kwaliteitsrekening van de nalatenschap afgeschreven hadden mogen worden. Notaris 2 heeft telefonisch met [C] over de nota gesproken en gevraagd of de nota akkoord was. Daarop heeft notaris 2 een bevestiging ontvangen. Notaris 2 heeft van [C] nimmer een verzoek om terugstorting ontvangen.

Oordeel kamer

4.30. Vast staat dat de verkoop van de percelen landbouwgrond vóór het overlijden van erflaatster heeft plaatsgevonden en dat [B] en notaris 1 namens de Stichting (in de beoordeling van klachtonderdeel 2 hierna: notaris 1) zowel samen als ieder afzonderlijk bevoegd waren om op grond van het levenstestament van erflaatster over haar (register)goederen te beschikken. De klacht spitst zich toe op het verkooptraject ten aanzien van de door notaris 1 en [B] aan [A] verkochte percelen landbouwgrond. De kamer zal daarom niet ingaan op de overige percelen landbouw- en bosgrond die aan een plaatselijke melkveehouder zijn verkocht.

4.31. De vraag is of notaris 1 nader onderzoek had moeten doen naar aanleiding van de pachtclaim van [A] en de invloed daarvan op de waarde van de uiteindelijk op 1 december 2020 aan [A] verkochte drie percelen landbouwgrond. De kamer benadrukt dat het in deze klachtprocedure dus niet gaat om de vraag of er sprake was van pacht. Bij haar beoordeling betreft de kamer daarom met name de hiervoor onder

2.20. tot en met 2.25. vermelde feiten. Dat zijn de (ook bij notaris 1 bekende) feiten die zich tot en met het sluiten van de koopovereenkomst op 1 december 2020 hebben voorgedaan en die notaris 1 dus in zijn beslissingen tijdens het verkooptraject heeft kunnen meewegen. De daarna door verschillende deskundigen opgestelde rapporten, het door [A] gelegde beslag en de door hem gestarte gerechtelijke procedure waren op 1 december 2020 nog niet aan de orde. Deze informatie is voor de beoordeling van klachtonderdeel 2 daarom minder van belang.

4.32. Notaris 1 mocht als gevolmachtigde van erflaatster (alleen of samen met [B]) de gang van zaken bepalen en de regie voeren, zolang hij niet onzorgvuldig handelde. Anders dan klaagster is de kamer van oordeel dat uit het verloop van het verkooptraject volgt dat notaris 1 voldoende zorgvuldig heeft gehandeld. Zo heeft hij [D] ingeschakeld om de percelen landbouw- en bosgrond te taxeren. Uit de overgelegde stukken blijkt dat [D] een bedrijfsmakelaar is, die is aangesloten bij VBO (Vereniging van makelaars en taxateurs). Er was daarom in beginsel geen reden voor notaris 1 om aan de deskundigheid van [D] als bedrijfsmakelaar en taxateur te twifelen.

4.33. Naar aanleiding van de door [D] opgestelde verklaring over de verwachte verkoopopbrengst hebben notaris 1 en [B] hem opdracht gegeven om de percelen landbouw- en bosgrond te verkopen en hebben zij hem gevraagd om [A], die (een deel van) de percelen landbouwgrond in gebruik had, te benaderen. Vervolgens is de pachtkwestie naar boven gekomen en heeft notaris 1 de door [D] tijdens het verkooptraject gegeven adviezen (ook ten aanzien van de pachtkwestie) telkens opgevolgd. Bij notaris 1 was bekend dat [A] (een deel van) de percelen landbouwgrond in gebruik had en dat [A] hiervoor ook al een aantal jaren een vergoeding betaalde. Volgens [D] brachten deze twee omstandigheden met zich dat het erg aannemelijk was dat er sprake was van pacht. [D] heeft notaris 1 daarom geadviseerd om aan [A] een korting van 20 procent te verlenen op de marktwaarde van de drie door hem gewenste percelen landbouwgrond. De kamer is van oordeel dat notaris 1 op de visie van [D] over de juridische kwalificatie van het gebruik van de percelen landbouwgrond en op zijn verkoopadvies mocht afgaan en in dit verband mocht vertrouwen op de deskundigheid van de bedrijfsmakelaar. Gesteld noch gebleken is dat er indicatoren waren die met zich brachten dat notaris 1 hieraan had moeten twifelen en een tweede (pacht)deskundige had moeten benaderen.

Daar komt bij dat notaris 1 heeft toegelicht dat hij bij zijn beslissing om af te gaan op het advies van [D] heeft meegewogen dat in de door deze bedrijfsmakelaar voorgestelde korting van 20 procent was verdisconteerd dat:

- [A] afstand zou doen van vermeende pachtrechten ten aanzien van de overige percelen landbouwgrond;
- het risico en de kosten van een eerder door [A] aangekondigde procedure tot pachtvastlegging waren afgewend.

Het gevolg was dat de overige percelen landbouw- en bosgrond in ieder geval in onverpachte staat - dus tegen een hogere marktwaarde - konden worden verkocht. Bovendien bleef het bij de aan [A] verkochte drie percelen landbouwgrond bij een afslag van 20 procent in plaats van mogelijk 30 procent of meer, indien er pacht zou worden vastgesteld.

Tegen deze achtergrond kan naar het oordeel van de kamer niet worden volgehouden dat notaris 1 onzorgvuldig heeft gehandeld en voor de belangen van erflaatster onvoldoende oog heeft gehad. Dat klaagster, indien zij zelf de regie had gehad, anders zou hebben gehandeld, betekent niet dat notaris 1 onzorgvuldig heeft gehandeld.

4.34. Hetzelfde geldt voor het door klaagster aan notaris 1 gemaakte verwijt met betrekking tot de ten laste van erflaatsters nalatenschap betaalde kosten in verband met de (akte van) levering van de percelen landbouwgrond aan [A]. Gelet op het gemotiveerde verweer van notaris 1 heeft de kamer onvoldoende informatie/aanknopingspunten om tot het oordeel te komen dat notaris 1 onzorgvuldig zou hebben gehandeld.

4.35. Op grond van het voorgaande zal klachtonderdeel 2 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3 tegen notaris 2 (verslag van [de professor] te laat verstrekt)

Standpunt klaagster

4.36. Klaagster verwijt notaris 2 dat hij het belang van de Stichting (bij het achterhouden van het op verzoek van de Stichting in augustus 2021 uitgebrachte verslag van [de professor]) zwaarder heeft laten wegen dan het belang van erflaatsters erfgenamen (bij een zo hoog mogelijke opbrengst van de percelen landbouwgrond). Die schijn wordt versterkt door de bemoeienis die notaris 2 heeft gehad met de akte waarbij de percelen landbouwgrond aan [A] zijn geleverd. Notaris 2 heeft hiervoor kosten in rekening gebracht.

Standpunt notaris 2

4.37. Tijdens de mondelinge behandeling heeft notaris 1 slechts meegedeeld dat hij zich niet kan voorstellen dat het in augustus 2021 door [de professor] uitgebrachte verslag zou zijn achtergehouden. Notaris 2 heeft echter geen verweer gevoerd tegen dit klachtonderdeel.

Oordeel kamer

4.38. Het door notaris 2 niet weersproken verwijt is een omissie van onvoldoende gewicht om notaris 2 hierover een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Klachtonderdeel 3 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4 tegen de notarissen (verkooptraject woning)

Standpunt klaagster

4.39. Klaagster stelt dat de notarissen onzorgvuldig hebben gehandeld en ernstig zijn tekortgeschoten in hun onderzoek naar de correcte waarde van de woning. De beoogde kopers (beiden makelaar) hadden al op [dag] januari 2021, dus twee dagen na erflaatsters overlijden, hun eerste bieding op de woning gedaan. De Stichting en [B] hebben op 21 januari 2021 beslist om de woning aan de beoogde kopers te verkopen voor een bedrag van € 605.000,--. Op die datum waren zij echter nog niet

als executeurs-afwikkelingsbewindvoerders van erflaatsters nalatenschap in functie. Dat is pas gebeurd op 25 januari 2021. De Stichting en [B] hebben de beoogde kopers op 21 januari 2021 van hun beslissing op de hoogte gebracht, terwijl erflaatsters erfgenamen (ook na daarom te hebben gevraagd op 22 en 26 januari 2021) nog niet waren geïnformeerd over de inhoud van erflaatsters testament en klagsters dochter [B] al op 29 december 2020 had gewaarschuwd dat de waardering van [D] niet klopte en een tweede taxatie voor de hand lag. De erfgenamen van erflaatster ontvingen pas bij brief van 29 januari 2021 informatie over de nalatenschap en de mogelijkheden om deze te aanvaarden. De notarissen zijn daarmee ernstig tekortgeschoten in hun verplichting om erflaatsters erfgenamen met bekwame spoed op de hoogte te stellen van de nalatenschap en de waarde van de boedel.

4.40. Op 27 januari 2021 is namens klagster een verklaring van de algemeen directeur van [makelaarskantoor E] (die de woning minstens € 300.000,-- hoger waardeerde dan [D]) aan de Stichting en [B] gestuurd. Pas daarna is de verkoop van de woning stopgezet. Dat heeft geleid tot gerechtelijke procedures. De veel hogere waardering van de woning werd later nog door twee andere makelaars/taxateurs bevestigd. Uiteindelijk is de woning door [C] voor € 1.450.000,-- verkocht aan een derde, die in januari 2021 zijn interesse voor de woning ook al kenbaar had gemaakt aan [B] en [D]. De zeer hoge (proces)kosten die de nalatenschap heeft moeten maken om de woning alsnog tegen de correcte waarde te verkopen waren eenvoudig te vermijden geweest als de notarissen na het overlijden van erflaatster twee taxaties hadden gevraagd van deskundige makelaars/taxateurs en daarna de woning tegen het hoogst mogelijke bedrag hadden verkocht. In de nalatenschap waren immers geen schulden aanwezig die ertoe noodzaakten om de woning hals over kop te verkopen. Integendeel, in de nalatenschap was een liquide vermogen aanwezig van circa een miljoen euro.

Standpunt notarissen

4.41. Volgens de notarissen was alleen notaris 1 bij het verkooptraject van de woning betrokken, op een enkel telefonisch contact met (de gemachtigden van) klagster en de beoogde kopers en een notariële beoordeling van de koopovereenkomst na. Klachtonderdeel 4 moet daarom volgens de notarissen ten aanzien van notaris 2 in ieder geval ongegrond worden verklaard.

4.42. Ook ten opzichte van notaris 1 kan de klacht naar de mening van de notarissen geen doel treffen. De vraag of door notaris 1 (on)zorgvuldig is gehandeld, moet ex tunc worden beantwoord. Het gaat er dus om over welke informatie notaris 1 destijds, voorafgaand aan de 'verkoop', beschikte en of hij daarop mocht afgaan. Het enkele feit dat de woning nadien anders en hoger gewaardeerd zou zijn, is voor deze ex tunc beoordeling van de (on)zorgvuldigheid van notaris 1 niet relevant. Dit neemt overigens niet weg dat notaris 1 zich kan voorstellen dat klagster - die ten tijde van de 'verkoop' nog niet in beeld was aangezien zij nog geen erfgename was - haar bedenkingen heeft gehad toen zij met de 'verkoop' bekend raakte en een informatieachterstand had. Notaris 1 heeft zorgvuldig gehandeld bij de 'verkoop' van de woning. Reden voor de 'verkoop' was de leegstand van de woning na het overlijden van de zus op [datum] 2020. De leegstand was voor de staat en de waarde van de woning niet bevorderlijk. Het was bovendien zinloos de woning aan te houden. Zoals gebruikelijk heeft notaris 1 voorafgaand aan de 'verkoop' een (erkende)

bedrijfsmakelaar gevraagd om een makelaarsverklaring op te stellen met een indicatie van de verwachte verkoopopbrengst. De keuze was op [D] gevallen, omdat hij gespecialiseerd is in de waardering van dit soort agrarische bedrijfs-/woonobjecten in de regio. In een uitgebreide makelaarsverklaring heeft [D] de verwachte verkoopopbrengst van de woning bepaald op € 600.000,--. Voor notaris 1 bestond geen enkele aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van het door deze erkende bedrijfsmakelaar geïndiceerde bedrag. Notaris 1 mocht daarop afgaan en kan dan ook niet worden verweten dat hij de woning vervolgens voor een bedrag van € 605.000,-- heeft 'verkocht'. Het feit dat bij een (gesloten) inschrijving geen onvoorwaardelijk hogere biedingen zijn gedaan dan € 605.000,-- bevestigde ook dat de vooraf ingeschatte verkoopopbrengst reëel zou zijn. De 'markt' leek niet bereid om meer te betalen dan € 605.000,--. Notaris 1 heeft dus niet onzorgvuldig gehandeld door niet twee maar één taxateur te raadplegen.

Daar komt bij dat, nadat namens klagster bij notaris 1 kenbaar was gemaakt dat zij de woning voor een hoger bedrag had laten waarderen, notaris 1 daar direct op heeft geacteerd, nader onderzoek heeft bevolen en de procedure tot verkoop heeft stopgezet.

Notaris 1 heeft zich - tezamen met [B] en een erkende bedrijfsmakelaar - eerst als gevolmachtigde en na het overlijden van erflaatster als executeur-afwikkelingsbewindvoerder naar beste weten en kunnen ingezet om de woning te verkopen ten gunste van de nalatenschap. Notaris 1 betreurt het dat de beoogde kopers een gerechtelijke procedure zijn gestart na het stopzetten van het verkooptraject. Niet valt echter in te zien hoe dit notaris 1 kan worden verweten.

4.43. Klagster kan ook niet worden gevolgd in haar verwijt dat zij niet voortvarend zou zijn geïnformeerd. Ten onrechte wordt gesuggereerd dat een notaris op grond van artikel 49 lid 1 Wna gehouden is om per omgaande een afschrift van het testament te verstrekken, indien daar om wordt gevraagd. Het vergt enige tijd om, na het overlijden van een testateur, de vereiste handelingen te verrichten en formele documenten op te maken. Dit heeft de medewerkster op 27 januari 2021 ook aan klagster kenbaar gemaakt. De notarissen hebben klagster dus niet bewust 'in het ongewisse' gelaten, noch hebben zij geprobeerd de woning snel 'tegen een evident onjuiste waardering te verkopen'.

Bovendien verliest klagster uit het oog dat de Stichting bij het handelen als gevolmachtigde van erflaatster jegens klagster geen verantwoording hoefde af te leggen, dat klagster tijdens het leven van erflaatster nog geen erfgename was en dat de Stichting als executeur-afwikkelingsbewindvoerder een privatieve vertegenwoordigingsbevoegdheid had met een jaarlijkse verplichting tot het afleggen van rekening en verantwoording.

Oordeel kamer

Ten aanzien van notaris 2

4.44. Klagster heeft, gelet op het gemotiveerde verweer van de notarissen, niet nader onderbouwd dat notaris 2 een noemenswaardige bemoeienis heeft gehad met de in klachtonderdeel 4 verweten handelwijze. Zo heeft klagsters dochter tijdens de mondelinge behandeling aangegeven dat zij "niet scherp kan aangeven waar de

verantwoordelijkheid van notaris 2 begint". Daar komt bij dat notaris 2 tijdens de mondelinge behandeling heeft toegelicht dat hij het dossier pas in maart 2021 heeft overgenomen van notaris 1, terwijl de door klaagster verweten (rechts)handelingen in principe vóór die tijd zijn verricht. De kamer is daarom van oordeel dat notaris 2 geen tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Klachtonderdeel 4 zal ten aanzien van hem dus ongegrond worden verklaard.

Ten aanzien van notaris 1

4.45. Vast staat dat [B] en notaris 1 namens de Stichting (in de beoordeling van klachtonderdeel 4 hierna ook: notaris 1) in 2020 - dus tijdens het leven van erflaatster - aan [D] opdracht hebben gegeven om de woning te koop aan te bieden. Zij waren hiertoe bevoegd op grond van het levenstestament van erflaatster. Klachtonderdeel 4 heeft echter betrekking op het handelen van notaris 1 tijdens het verkooptraject, nadat erflaatsters op [dag] januari 2021 was overleden. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel weegt de kamer in chronologische volgorde de volgende aspecten mee.

- Vóór erflaatsters overlijden heeft klaagsters dochter [B] op 29 december 2020 per e-mail laten weten dat het verstandig zou zijn om de woning publiekelijk in de verkoop te zetten (via Funda en de website van de makelaar). Op dezelfde dag heeft [B] deze e-mail doorgestuurd naar de medewerkster.
- De woning was ten tijde van erflaatsters overlijden nog niet verkocht.
- [B] heeft de benoeming tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap op 21 januari 2021 aanvaard.
- [B] en notaris 1 zijn op 21 januari 2021 mondeling akkoord gegaan met het door de beoogde kopers uitgebrachte bod.
- De Stichting heeft de benoeming tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder in erflaatsters nalatenschap op 25 januari 2021 aanvaard.
- Op 29 januari 2021 heeft notaris 2 (de dochter van) klaagster telefonisch meegedeeld dat klaagster één van de erfgenamen van erflaatster is en dat de transactie met betrekking tot de woning voorlopig niet zou doorgaan. Op dezelfde dag heeft de medewerkster klaagster per brief geïnformeerd over erflaatsters nalatenschap, de executeurs-afwikkelingsbewindvoerders en hun vergoeding en het verdere verloop van de afwikkeling. Aan klaagster is geadviseerd om erflaatsters nalatenschap beneficiair te aanvaarden. Een volmacht tot beneficiaire aanvaarding is bij de brief bijgevoegd.
- Op 5 februari 2021 is aan de beoogde kopers meegedeeld dat de verkoop van de woning niet zou doorgaan.

De kamer stelt voorop dat [B] en de Stichting na erflaatsters overlijden in beginsel niet meer als haar gevolmachtigden konden optreden. Anders dan notaris 1 tijdens de mondelinge behandeling heeft aangevoerd, staat in het levenstestament niet vermeld dat de volmacht tot drie maanden na erflaatsters overlijden zou voortduren ingeval er nog geen verklaring van executele/erfrecht zou zijn opgemaakt.

Notaris 1 had naar aanleiding van erflaatsters overlijden dus een pas op de plaats moeten maken en had het verkooptraject van de woning in ieder geval 'on hold' moeten zetten, totdat de Stichting en [B] in functie waren als gezamenlijk bevoegde

executeurs-afwikkelingsbewindvoerders in erflaatsters nalatenschap. Dat heeft notaris 1 nagelaten. In plaats daarvan is hij op 21 januari 2021, toen alleen [B] zijn benoeming tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder (formeel) had aanvaard en notaris 1 de Stichting dus nog niet als executeur-afwikkelingsbewindvoerder kon vertegenwoordigen, mondeling akkoord gegaan met het door de beoogde kopers uitgebrachte bod.

4.46. Het had op de weg van notaris 1 gelegen om niet alleen de (formele) aanvaarding van de benoeming van de Stichting tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder af te wachten, maar ook erflaatsters erfgenamen te benaderen alvorens het verkooptraject voort te zetten. Notaris 1 had erflaatsters erfgenamen moeten informeren over de nalatenschap, de benoemingen van de Stichting en [B] tot gezamenlijk bevoegde executeurs-afwikkelingsbewindvoerders, de aanvaarding van die benoemingen en de stand van zaken met betrekking tot het verkooptraject van de woning (inclusief de door [D] uitgebrachte waardebepalingen en het bod van de beoogde kopers). Dat is niet gebeurd, terwijl gesteld noch gebleken is dat er enige spoed was bij verkoop van de woning. Dit klemt temeer omdat notaris 1 door de e-mail van klagsters dochter van 29 december 2020 al vóór erflaatsters overlijden bekend was met het standpunt van klagster over de verkoopwijze van de woning.

4.47. Als gevolg van de handelwijze van notaris 1 is klagster niet (voldoende) in de gelegenheid gesteld om haar standpunt met betrekking tot het verkooptraject van de woning - inclusief de verkoopwijze, de door [D] uitgebrachte waardebepalingen en het door de beoogde kopers gedane bod - kenbaar te maken en toe te lichten, voordat notaris 1 besliste op bedoeld bod. Notaris 1 heeft klagsters (achteraf gezien: terecht) bezwaren daarmee ook niet kunnen meewegen in zijn beslissing om akkoord te gaan met het bod. Het gevolg hiervan is dat notaris 1 uiteindelijk heeft moeten terugkomen op zijn op 21 januari 2021 gegeven mondelinge akkoord.

4.48. De conclusie is dat notaris 1 onvoldoende zorgvuldig is geweest tijdens het verkooptraject van de woning. Klachtonderdeel 4 zal daarom ten aanzien van notaris 1 in zoverre gegrond worden verklaard.

4.49. Anders dan klagster is de kamer van oordeel dat notaris 1 niet ernstig is tekortgeschoten in zijn verplichting om erflaatsters erfgenamen met bekwame spoed op de hoogte te stellen van de nalatenschap en de waarde van de boedel. Hij heeft de erfgenamen bij brief van 29 januari 2021, dus [aantal] dagen na erflaatsters overlijden, geïnformeerd over de nalatenschap en de mogelijkheden om de nalatenschap te aanvaarden. De kamer acht deze termijn aanvaardbaar. Dit aspect van klachtonderdeel 4 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 5 tegen de notarissen (belastingteruggave op kantoorrekening van de notarissen)

Standpunt klagster

4.50. Klagster stelt dat het door de belastingdienst op 12 augustus 2021 terugbetaalde bedrag van € 332.153,-- niet op de kwaliteitsrekening inzake erflaatsters erfgenamen is teruggestort, maar op de kantoorrekening van de notarissen. Dat geldt ook voor twee teruggaven inkomstenbelasting die op 5 augustus

2021 en op 15 december 2021 naar dezelfde kantoorrekening zijn overgemaakt. Het totaalbedrag is vervolgens maanden op de kantoorrekening blijven staan. Pas op 3 januari 2022 is - kennelijk na verrekening van een aantal posten - een bedrag van € 337.042,01 naar de kwaliteitsrekening inzake erflaatsters erfgenamen overgeboekt onder vermelding van een e-mail van een medewerkster van de notarissen van 3 januari 2022. Klaagster heeft deze e-mail niet ontvangen, hoewel daar namens haar wel herhaaldelijk om is gevraagd.

Klaagster is hiermee bekend geworden in het kader van het verzoek tot ontslag van de Stichting als executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Dat het aan erflaatsters nalatenschap toebehorende vermogen maandenlang op de kantoorrekening van de notarissen heeft gestaan, is in strijd met artikel 25 lid 1 Wna. De nalatenschap is daarmee blootgesteld aan risico's, waarvan erflaatsters erfgenamen niet op de hoogte waren. Onduidelijk is ook of het vermogen dat op de kwaliteitsrekening inzake erflaatsters erfgenamen is gestort telkens toereikend is geweest om eventuele vorderingen te voldoen.

Standpunt notarissen

4.51. De notarissen betwisten dat zij de belastingteruggaven op hun kantoorrekening hebben laten staan. De rekening waarop het bedrag door de belastingdienst is gestort, betreft de algemene kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) van hun kantoor.

Oordeel kamer

4.52. Klachtonderdeel 5 heeft geen betrekking op het handelen van de notarissen namens de Stichting. De notarissen wordt verweten dat zij in strijd met artikel 25 lid 1 Wna hebben gehandeld en dat handelen ziet op hun hoedanigheid van notaris.

4.53. De kamer ziet geen reden om te twijfelen aan het verweer van de notarissen. Bij dit oordeel neemt de kamer het volgende in aanmerking.

- Vast staat dat de belastingteruggave(n) door de belastingdienst is/zijn gestort op rekeningnummer [X].
- Dat is ook het rekeningnummer dat de notarissen op hun briefpapier vermelden.
- Op grond van artikel 25 lid 1 Wna moet een notaris het nummer van zijn kwaliteitsrekening (derdengeldenrekening) op zijn briefpapier vermelden.
- Notaris 2 heeft tijdens de mondelinge behandeling een bankafschrift getoond van een andere bankrekening waarop bij de omschrijving van een overboeking naar rekeningnummer [X] staat vermeld: "derdengeldenrekening".

Klaagster heeft tegen deze achtergrond onvoldoende aannemelijk gemaakt dat genoemde bankrekening slechts een "kantoorrekening" zou zijn. De kamer gaat er daarom vanuit dat genoemd rekeningnummer de derdengeldenrekening van de notarissen is. De aan erflaatsters nalatenschap toekomende gelden hebben dus steeds op een kwaliteitsrekening gestaan en de nalatenschap heeft niet het door klaagster gestelde risico gelopen. Dat de gelden pas vier maanden later naar de kwaliteitsrekening zijn overgemaakt die de notarissen speciaal voor erflaatsters nalatenschap hadden geopend, doet hier niets aan af.

4.54. Op grond van het voorgaande zal klachtonderdeel 5 ongegrond worden verklaard.

Conclusie en maatregel

ten aanzien van notaris 1 (SHE/2024/1)

4.55. Ten aanzien van notaris 1 wordt klachtonderdeel 1 - voor zover dat betrekking heeft op het testament van erflaatster - en wordt klachtonderdeel 4 - voor zover dat betrekking heeft op het verkooptraject van de woning - gegrond verklaard. Notaris 1 heeft dus op twee verschillende vlakken onzorgvuldig gehandeld. Hij heeft de kamer niet kunnen overtuigen dat hij voldoende aan eigen waarneming heeft gedaan om de wilsbekwaamheid en onafhankelijke wilsvorming van erflaatster naar behoren te kunnen beoordelen. Daarnaast is hij onvoldoende zorgvuldig geweest tijdens het verkooptraject van de woning. Door dit tekortschieten van notaris 1 heeft hij erflaatsters erfgenamen, onder wie klaagster, blootgesteld aan het risico dat zij hiervan nadelige gevolgen zouden ondervinden welke nadelige gevolgen zich ook hebben voorgedaan. Door de beoogde kopers werd conservatoir beslag tot levering op de woning gelegd en er volgden gerechtelijke procedures over de vraag of er met het mondelinge akkoord van 21 januari 2021 een koopovereenkomst tot stand was gekomen tussen de Stichting en (de rechtsopvolger van) [B] enerzijds en de beoogde kopers anderzijds. Pas na ruim 2,5 jaar kwam onherroepelijk vast te staan dat er geen koopovereenkomst tot stand was gekomen tussen de beoogde kopers enerzijds en [C] en de Stichting anderzijds. Notaris 1 heeft onvoldoende oog (gehad) voor de voorzienbare nadelige gevolgen die zijn tekortschieten voor erflaatsters nalatenschap heeft gehad. Mede in aanmerking genomen het blanco tuchtrechtelijk verleden van notaris 1 zal echter worden volstaan met een waarschuwing.

ten aanzien van notaris 2 (SHE/2024/2)

4.56. Ten aanzien van notaris 2 wordt de klacht ongegrond verklaard.

Proceskosten

Terugbetaling griffierecht door notaris 1 (SHE/2024/1)

4.57. Notaris 1 moet op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar vergoeden omdat de kamer de klacht tegen notaris 1 (gedeeltelijk) gegrond verklaart.

Kostenveroordeling notaris 1 ten behoeve van klaagster (SHE/2024/1)

4.58. De kamer ziet aanleiding om notaris 1 op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder a Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00.

4.59. Notaris 1 moet het griffierecht en de hiervoor genoemde kosten binnen vier weken nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden aan klaagster vergoeden. Klaagster moet daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk doorgeven aan notaris 1.

Kostenveroordeling notaris 1 ten behoeve van de kamer (SHE/2024/1)

4.60. Verder ziet de kamer aanleiding om notaris 1 op grond van artikel 103b lid 1 aanhef en onder b Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 2.000,00 met een wegingsfactor 1. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot het hanteren van een andere wegingsfactor. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. Notaris 1 zal hiervoor een nota ontvangen van het LDCR in Utrecht.

5. De beslissing

De kamer:

klacht SHE/2024/1 jegens notaris 1 (bestaande uit de klachtonderdelen 1, 2, 4 en 5, zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.)

5.1. verklaart klachtonderdeel 1 niet-ontvankelijk voor zover dat ziet op het levenstestament van erflaatster;

5.2. verklaart klachtonderdeel 1 - voor zover dat betrekking heeft op het testament van erflaatster - en klachtonderdeel 4 - voor zover dat betrekking heeft op het verkooptraject van de woning - gegrond;

5.3. verklaart de klacht voor het overige ongegrond;

5.4. legt aan notaris 1 de maatregel van waarschuwing op;

5.5. veroordeelt notaris 1 tot betaling aan klaagster van een bedrag van:

- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
- € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klaagster,

en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.59. is omschreven;

5.6. veroordeelt notaris 1 tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 2.000,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.60. is omschreven.

klacht SHE/2024/2 jegens notaris 2 (bestaande uit de klachtonderdelen 3, 4 en 5, zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.)

5.7. verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. C. Kool, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. Y.M.R. van der Voort, plaatsvervangend notarieel lid, mr. H.M.A. Albicher, notarieel lid, en mr. J.P.W.H.T. Becks, plaatsvervangend belasting lid.

Uitgesproken in het openbaar op 1 juli 2024 door mr. T. Zuidema, 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.