

Onderzoeksplicht. Dient een notaris bij een verdeling uit zichzelf onderzoek te doen naar mogelijke fiscale vrijstellingen?

Rb. Oost-Brabant 19-02-2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:1142

Instantie

Rechtbank Oost-Brabant

Datum

19 februari 2020

Magistraten

Mrs. A.E.M. Effting-Zeguers, D.J. Hutten, H. Beens

Zaaknummer

C-01-338731 - HA ZA 18-657

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

JCDI

JCDI:ADS228250:1

Vakgebied(en)

Juridische beroepen / Notaris

Belastingen van rechtsverkeer / Overdrachtsbelasting

Brondocumenten

ECLI:NL:RBOBR:2020:1142, Uitspraak, Rechtbank Oost-Brabant, 19-02-2020

Wetgeving

Art 15 WBR; art. 3:310, 6:746:96 BW; art. 157 Rv

Essentie

Verdeling. Fiscale vrijstelling. Onderzoeksplicht.

Dient een notaris bij een verdeling uit zichzelf onderzoek te doen naar mogelijke fiscale vrijstellingen?

Samenvatting

De notaris passeert in 2003 een samenlevingsovereenkomst voor eiseres en haar toenmalige partner. In 2007 wordt de samenleving beëindigd en ontstaan geschillen over de afwikkeling, onder andere met betrekking tot de toedeling van de gemeenschappelijke woning. Eiseres stelde zich daarbij op het standpunt dat de tekst van de samenlevingsovereenkomst op essentiële punten afwijkt van een eerder concept en dat zij daarmee niet heeft ingestemd. Eiseres verwijt dat de notaris en dient ter zake verschillende tuchtklachten in, die in twee instanties allemaal worden afgewezen. In de procedure bij de civiele rechter legt eiseres haar verwijten wederom voor. Een nieuw verwijt betreft dat de notaris een onjuist advies heeft gegeven omtrent de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting over de toedeling van de woning aan de man, waardoor de afwikkeling jaren langer heeft geduurd dan noodzakelijk. Als gevolg daarvan stelt eiseres schade geleden te hebben nu de aan haar toekomende overbedelingsvordering met vertraging is uitbetaald.

Rb.: Van een vakbekwaam en redelijk handelend notaris mag worden verwacht dat deze bij een toedeling in het kader van verdeling van gemeenschappelijk eigendom, wanneer bekend is dat ruilverkaveling aan de orde is geweest, onderzoekt of daarin een reden is gelegen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. Omdat niet is gebleken van een deugdelijke reden om een dergelijk onderzoek niet direct al uit te voeren is de conclusie dat de notaris daarin niet heeft gehandeld met de zorg, die in deze van een redelijk handelend en vakbekwame notaris had mogen worden verwacht. De rechtbank acht aannemelijk dat eiseres als gevolg van dit nalaten schade heeft geleden. De man heeft immers als gevolg van de informatie van de notaris dat hij wél overdrachtsbelasting moest betalen geweigerd mee te werken aan de overdracht van het aandeel van eiseres in de gemeenschappelijke woning met als gevolg dat eiseres ook pas veel later over het haar in ruil daarvoor toekomende bedrag kon beschikken. De notaris was op de hoogte van de moeizame afhandeling van de samenlevingsrelatie tussen eiseres en de man, zodat de schade als voorzienbaar gevolg van de (achteraf onjuist gebleken) informatieverstrekking aan de man aan de notaris moet worden toegerekend. De notaris is schadeplichtig.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 9 juli 2010, *NJ* 2012/194;
- HR 10 januari 2003, *NJ* 2003, 537;
- HR 7 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3252, *BNB* 1997/206;
- Hof Amsterdam 14 april 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1108;
- Hof Amsterdam 12 mei 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1738;
- KvN 's-Hertogenbosch 20 oktober 2014, ECLI:NL:TNORSHE:2014:18;
- W.G. Huijgen, 'Aansprakelijkheid van de notaris voor onjuist belastingadvies', *WPNR* 2015/7077, p. 828-833;
- D.T. Boks, *Notariële aansprakelijkheid*, Deventer, Kluwer, 2002, blz. 160-161.

Wenk

Deze zaak is een voorbeeld van de met enige regelmaat voorkomende situatie, waarin een notaris onderdeel wordt van een geschil tussen twee ex-partners. In het onderhavige geval werd jarenlang geprocedeerd over de financiële afwikkeling van een samenlevingsovereenkomst. De vrouw stelde in de procedure tegen de man dat de door de notaris opgestelde tekst van de samenlevingsovereenkomst op essentiële punten afwijkt van een eerder concept en dat zij daarmee niet had ingestemd. Over het algemeen kan een dergelijke stelling vrij eenvoudig worden gepareerd met een beroep op de dwingende bewijskracht als bedoeld in artikel 157 Rv van de akte en de daarin opgenomen slotverklaring. Daaruit blijkt meestal dat de inhoud van de akte aan partijen is opgegeven en toegelicht. In een recent arrest ('Zie ook') achtte het Hof Amsterdam bijvoorbeeld dan ook "voorshands bewezen dat het convenant met [appellant] is besproken en dat de inhoud hem is toegelicht. Het hof baseert zich hierbij onder andere op het slot van de akte waarin is bepaald dat de zakelijke inhoud van de akte aan de bij de akte verschenen personen is opgegeven en toegelicht en dat zij hebben verklaard van de akte te hebben kennis genomen." Ook in de in deze wenk besproken zaak honoreerde de rechter het beroep op wilsgebreken door de vrouw niet.

Dat weerhield de vrouw er niet van een tuchtrechtelijke procedure in twee instanties tegen de notaris te voeren. Daarin beklaagde zij zich er met name over dat de notaris partijdig zou zijn geweest ten faveure van de man, die met zijn bedrijf al jaren een relatie van het kantoor van de notaris was. Zowel de Kamer in 2014, als het Hof in 2015 ('Zie ook'), wezen de klachten af. Vervolgens betrok de vrouw de notaris in 2017 in een civiele procedure. Dat kan, de civiele rechter is niet gebonden aan een tuchtrechtelijk oordeel, zoals de Hoge Raad in 2003 heeft uitgemaakt ('Zie ook'). In datzelfde arrest oordeelde de Hoge Raad echter ook dat een tuchtrechtelijke procedure niet kan worden aangemerkt als een redelijke maatregel ter vaststelling van de aansprakelijkheid, zodat niet kan worden gezegd dat de kosten daarvan redelijke kosten zijn ter vaststelling van aansprakelijkheid als bedoeld in art. 6:96 lid 2 onder b BW. Die kosten dient een klager dus in principe zelf te dragen, als de civiele rechter later oordeelt dat sprake is van een beroepsfout van de notaris. Bij de civiele rechter had de vrouw in deze zaak meer succes dan bij de tuchtrechter. Hoewel de rechtbank, onder verwijzing naar de overwegingen van de Hoge Raad in een arrest uit 2010 ('Zie ook'), oordeelde dat de vorderingen van de vrouw grotendeels verjaard waren, gold dat niet voor één daarvan. De vrouw stelde dat niet tot ondertekening van een verdelingsakte was gekomen, omdat de man, geconfronteerd met het vooruitzicht dat hij overdrachtsbelasting verschuldigd zou worden, weigerde om de akte te laten passeren. Aan de notaris werd verweten dat deze de man had voorgelaten dat er overdrachtsbelasting verschuldigd werd, terwijl dat in werkelijkheid niet zo was. En daarin had de vrouw gelijk. Op een zeker moment had de notaris namelijk nader onderzoek gedaan in het kadaster. Daaruit bleek dat de grond waarop de woning stond in 2004 betrokken was geweest bij een herverkavelingsprocedure. Die procedure kon als een nieuwe titel voor eigendomsverkrijging door de man en de vrouw worden aangemerkt, waardoor er een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk was. De rechtbank overweegt vervolgens dat uit de stukken blijkt dat de notaris er al geruime tijd mee bekend was dat het perceel (met daarop de gemeenschappelijke woning) betrokken was geweest bij ruilverkaveling. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 7 mei 1997 ('Zie ook'), volgens de rechtbank, geoordeeld dat: "verkrijging bij ruilverkaveling kan gelden als (nieuwe) titel van gezamenlijke eigendomsverkrijging waardoor een latere verdeling en toewijzing van die eigendom aan een van de deelgenoten is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer. Van een vakbekwaam en redelijk handelend notaris mag worden verwacht dat deze anno 2009 bekend is met deze uitleg en dat hij in voorkomend geval bij een toedeling in het kader van verdeling van gemeenschappelijk eigendom wanneer hem bekend is dat ruilverkaveling aan de orde is geweest, onderzoekt of daarin een reden is gelegen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting." Dat had de notaris nagelaten en hij had aanvankelijk zelfs een onjuist advies gegeven.

In essentie komt het oordeel van de rechtbank er op neer dat de notaris partijen (ongevraagd) dient te adviseren over de fiscale gevolgen van de overdracht van onroerend goed in het kader van een verdeling. In casu ging het daarbij dus om een onderzoek naar een mogelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting op basis van de jurisprudentie. Het oordeel van de rechtbank kan mede gezien worden in het licht van de literatuur ('Zie ook'). Boks stelt daarin: "In principe worden notarissen

geacht deskundig te zijn op alle terreinen van het recht die tot het 'gebruikelijke' werkgebied van het notariaat behoren, te weten het huwelijksgoederen- en erfrecht, het zakenrecht, het vennootschapsrecht en het fiscale recht." Meer specifiek oordeelt Huijgen dat het "tot de taak van een notaris [behoort] om partijen bij de (civielrechtelijke) rechtshandeling te informeren over en – zo nodig – te waarschuwen voor de fiscale gevolgen die met die rechtshandeling samenhangen. Dit laatste lijkt in de jurisprudentie op het gebied van de notariële belastingen nog sneller te worden aangenomen dan op het gebied van overige fiscale regelgeving. (...)". Hierbij past volgens Boks wel de volgende kanttekening: "Bij de uitvoering van de hem opgedragen werkzaamheden moet de notaris zich laten leiden door vaste rechtspraak en eenstemmige literatuur. Hij mag niet afgaan op een toevallige uitspraak of een 'dissenting opinion'. Het optreden van een notaris is aldus in het algemeen pas gerechtvaardigd als hij aan (vaste) rechtspraak en (eenstemmige) literatuur het vertrouwen heeft kunnen ontlenuen dat van de door hem gekozen handelwijze 'geen moeilijkheden waren te verwachten'. Dit brengt mee dat de notaris de in zijn beroep gangbare tijdschriften en handboeken moet lezen teneinde voldoende bij te blijven." De les die uit de onderhavige zaak getrokken kan worden is dat de notaris er op bedacht dient te zijn dat in een conflictueuze context een – wellicht terloopse – opmerking over de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting vergaande consequentie kan hebben en dat daar eerst deugdelijk onderzoek naar gedaan moet worden. De (verzekeraar van) notaris wordt uiteindelijk veroordeeld om uit hoofde van schadevergoeding te betalen de wettelijke rente over een bedrag van € 326.037,89 over de periode vanaf 17 augustus 2009 tot aan 22 mei 2012, per saldo een bedrag van € 32.201,01.

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

[Eiseres], advocaat: mr. E.C.M.J. van Kempen te Boxmeer,
tegen

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [gedaagde 1],
 2. [Gedaagde 2],
 3. [Gedaagde 3],
 4. [Gedaagde 4],
 5. [Gedaagde 5],
 6. [Gedaagde 6],
- gedaagden, advocaat mr. T. Riyazi te 's-Gravenhage.

Uitspraak

Rechtbank, locatie Eindhoven:

1. Inleiding

[Eiseres] verwijt [gedaagden] fouten te hebben gemaakt bij de totstandkoming en afwikkeling van een samenlevingsovereenkomst. Zij zegt dat zij daardoor schade heeft geleden en vindt dat [gedaagden] die aan haar moet vergoeden. [Gedaagden] verwerpen zich onder andere door een beroep op verjaring en op het ontbreken van causaal verband te doen.

2. De procedure

2.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 5 december 2018
- het proces-verbaal van comparitie van 21 mei 2019 en de daarin genoemde stukken.

2.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

3. De feiten

3.1.

In 2001 heeft [eiseres] zich met haar toenmalige partner, de heer [naam 1] (hierna: [naam 1]) tot [gedaagde 1] gewend voor het opstellen van onder meer een samenlevingsovereenkomst. [Gedaagde 3] voerde in dat kader besprekingen met hen.

3.2.

[Naam 1] heeft op 11 september 2001 een woning aan de [adres] in eigendom verkregen (hierna: de woning) alsmede een perceel bouwland in dezelfde straat (hierna: het perceel). [Naam 1] heeft in die woning met [eiseres] samengewoond. In

maart 2002 heeft [eiseres] de onverdeelde helft van die woning en het perceel in eigendom verkregen. Bij die verkrijging heeft zij de overwaarde van een eerdere woning van haarzelf ingebracht.

3.3.

Op 8 oktober 2001 heeft [gedaagde 1] een ontwerp samenlevingsovereenkomst aan [eiseres] en [naam 1] toegezonden. In een periode van twee jaar hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen [eiseres], [naam 1] en [gedaagde 3]. Onder de gedingstukken bevindt zich een gewijzigde ontwerpversie van de samenlevingsovereenkomst van 21 oktober 2003. Op 23 oktober 2003 is ten overstaan van [gedaagde 2], als waarnemer in het protocol van [gedaagde 4] een samenlevingsovereenkomst tussen [eiseres] en [naam 1] verleden (hierna: de definitieve akte).

3.4.

Het ontwerp van 8 oktober 2001 en de definitieve akte zijn niet gelijklopend.

3.4.1.

Artikel 3 lid 2 sub a van het ontwerp van 8 oktober 2001 luidt als volgt:

“Partijen verplichten zich naar evenredigheid van hun inkomen bij te dragen in de kosten van de gemeenschappelijke huishouding. Onder inkomen wordt in deze samenlevingsovereenkomst verstaan het gezamenlijk bedrag dat in enig jaar wordt genoten als:

- a. winst uit onderneming in de zin van de Wet inkomstenbelasting 2001, hierna te noemen: de Wet, met dien verstande dat hieronder niet worden begrepen:
- de voordelen die genoten worden uit hoofde van een schuldvordering als bedoeld in artikel 3.3 lid 1 sub b van de Wet;
 - winst die is behaald met het geheel of gedeeltelijk staken van een onderneming;
 - de in de artikelen 3.15 tot en met 3.20 van de Wet genoemde aftrekposten en bijtellingen;
 - loon in de zin van de Wet, waaronder tevens dient te worden begrepen:
 - hetgeen ter vervanging van gederfd of gedurende de samenwoning te derven loon wordt genoten;
 - pensioenuitkeringen;
 - het resultaat uit een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.94 van de Wet, met dien verstande dat het resultaat behaald bij het staken van een werkzaamheid en het resultaat van werkzaamheden als bedoeld in de artikelen 3.91 en 3.92 van de Wet daaronder niet zijn begrepen;
 - de volgende periodieke uitkeringen en verstrekkingen:
 - periodieke uitkeringen en verstrekkingen als bedoeld in de artikelen 3.101, 3.103 en 3.104 van de Wet;
 - termijnen van lijfrenten, voor zover deze als vervanging van inkomsten kunnen worden beschouwd; verminderd met de over voormelde bestanddelen verschuldigde belasting en met de premieheffing volksverzekeringen. De in mindering te brengen belasting dient te worden berekend naar het gemiddelde tarief dat over het gehele belastbaar inkomen uit werk en woning is verschuldigd.”

3.4.2.

Artikel 3 lid 2 sub a van de definitieve akte luidt als volgt:

“Partijen verplichten zich naar evenredigheid van hun inkomen bij te dragen in de kosten van de gemeenschappelijke huishouding. Onder inkomen wordt in deze samenlevingsovereenkomst verstaan het besteedbaar inkomen na betaling van belastingen, premies sociale verzekeringen en de kosten die redelijkerwijs gemaakt moeten worden voor de verwerving van het inkomen.”

3.4.3.

Artikel 3 lid 6 van de definitieve akte luidt:

“Onder inkomen wordt niet begrepen:

- a. de opgespaarde / opgebouwde tegoeden in verband met niet-uitgekeerde inkomsten / winsten in maatschap- of

vennootschapsverband (ook met derden): deze worden geacht niet te vallen onder het omtrent in dit artikel bepaalde verrekening.

- b. de door een echtgenoot bestede inkomsten voor de verkrijging van registergoederen, effecten en rechten op naam, zomede voor aflossingen op (nieuwe) schulden en/of extra aflossingen op bestaande schulden, worden ten deze als niet besteed beschouwd.
- c.
 - 1. de winst uit aanmerkelijk belang;
 - 2. de winst of verlies na belastingen in een onder vennootschapsbelasting vallende rechtspersoon waarin een der partners direct of indirect een aanmerkelijk belang heeft, alsmede de liquidatie- of stakingswinst.”

3.4.4.

Het ontwerp bevatte geen bepaling over paarden. Artikel 13 van de definitieve akte luidt:

“Voor het geval de samenleving wordt ontbonden anders dan door overlijden zullen alle paarden alsmede toebehoren bij de paarden worden toegedeeld aan comparante sub 2 ([eiseres], rechtbank) tegen vergoeding van de helft van de waarde van de paarden en toebehoren.”

3.5.

De relatie tussen [eiseres] en [naam 1] is in juni 2007 verbroken, waarna geschillen zijn ontstaan over de afwikkeling van de samenleving. Diezelfde maand is [eiseres] naar [gedaagden gegaan] om het dossier in te zien.

3.6.

Bij vonnis in verzet in kort geding van 17 oktober 2008 is door de voorzieningenrechter in deze rechtbank overwogen dat op grond van uitgewisselde e-mails tussen de (destijds) advocaten van [eiseres] en [naam 1] overeenstemming is bereikt over de verschillende rechtsgevolgen van het beëindigen van de samenleving. Beslist is verder, kortweg, dat [eiseres] de gezamenlijke woning moest ontruimen binnen zes weken nadat [naam 1] haar een verklaring van de instrumenterende notaris had doen toekomen waarin die notaris verklaarde dat hij:

- een bedrag wegens overbedeling van € 350.000,00 van [naam 1] onder zich had,
- haar op zou roepen voor het passeren van een akte waarbij haar onverdeelde aandeel in de gezamenlijke woning aan [naam 1] zou worden geleverd;
- door [naam 1] gemachtigd was om daarna dat bedrag aan haar te betalen.

3.7.

[Eiseres] heeft de gemeenschappelijke woning in januari 2009 verlaten.

3.8.

Bij vonnis in kort geding van de voorzieningenrechter in deze rechtbank van 10 juni 2013 is [eiseres] veroordeeld om mee te werken aan de verdeling en de levering van de woning en het perceel. Daarbij is bepaald dat dat vonnis in de plaats zou treden van de akte tot verdeling en levering als [eiseres] zou weigeren mee te werken.

3.9.

Voormeld vonnis van 10 juni 2013 is vervolgens op 9 augustus 2013 ter inschrijving aangeboden aan het Kadaster.

3.10.

In 2012 heeft [eiseres] een tuchtprocedure gevoerd tegen [gedaagde 1] en [gedaagde 3]. Al haar klachten zijn bij beslissing van de Kamer voor het Notariaat bij beslissing van 20 oktober 2014 ongegrond verklaard. Die beslissing is door de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van het gerechtshof Amsterdam op 12 mei 2015 bekrachtigd.

4. Het geschil

4.1.

[Eiseres] vordert, samengevat:

- I. een verklaring van recht dat [gedaagden] jegens haar toerekenbaar tekortgeschoten zijn in de nakoming van hun verplichtingen voortvloeiend uit de overeenkomst van opdracht en/of onrechtmatig jegens haar hebben gehandeld, alsmede dat [gedaagden] niet de zorgvuldigheid van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot in acht hebben genomen en dat gedaagden op grond van artikel 6:74 BW jo. 7:401 BW en/of artikel 6:162 BW aansprakelijk zijn voor de geleden schade;
- II. [gedaagden] primair hoofdelijk, en subsidiair ieder voor hun aandeel, te veroordelen om aan eiseres te

vergoeden de door haar als gevolg van voormelde toerekenbare tekortkoming c.q. onrechtmatige daad geleden en nog te lijden schade, een en ander nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, met inbegrip van een bedrag ter zake van buitengerechtelijke kosten;

III. [gedaagden] hoofdelijk, en subsidiair ieder voor hun aandeel, te veroordelen tot betaling in de kosten van het geding, met bepaling dat indien zij deze kosten niet hebben voldaan binnen veertien dagen na het in dezen te wijzen vonnis, gedaagden vanaf de vijftiende dag de wettelijke rente verschuldigd zijn over het bedrag van de proceskosten tot aan de dag der algehele voldoening.

4.2.

[Gedaagden] voeren verweer.

4.3.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

5. De beoordeling

Afwijzing vorderingen jegens [gedaagde 5] en [gedaagde 6]

5.1.

[Gedaagden] betogen dat [eiseres] niet-ontvankelijk moet worden verklaard voor zover haar vorderingen zijn gericht tegen [gedaagde 5], [gedaagde 4] en [gedaagde 6].

5.2.

Met betrekking tot [gedaagde 5] en [gedaagde 4] heeft [eiseres] gesteld dat zij hen in rechte heeft betrokken omdat [gedaagde 1] een maatschap was op het moment dat de opdracht tot het opstellen van de samenlevingsovereenkomst werd verleend, en dat [gedaagde 5] en [gedaagde 4] daarvan destijds de maten waren. [Gedaagden] hebben echter onder verwijzing naar het door [eiseres] zelf overgelegde uittreksel uit het handelsregister aangetoond dat [gedaagde 1] sinds de oprichting een besloten vennootschap is. Daarmee is de veronderstelling dat [gedaagde 5] destijds maat was, onjuist. Omdat [eiseres] verder niet heeft onderbouwd op welke grond [gedaagde 5] aansprakelijk zou zijn, zullen haar vorderingen voor zover die tegen [gedaagde 5] gericht zijn daarom worden afgewezen.

5.3.

Hoewel het voorgaande ook geldt voor [gedaagde 4], komt de rechtbank ten aanzien van hem tot een andere conclusie. Uit de hiervoor weergegeven feiten volgt immers dat de definitieve akte door [gedaagde 2] is gepasseerd in het protocol van [gedaagde 4]. Dat betekent dat [gedaagde 4] in beginsel aansprakelijk is voor eventuele fouten met betrekking tot die akte, naast [gedaagde 2] zelf.

5.4.

Ten aanzien van [gedaagde 6] heeft [eiseres] desgevraagd toegelicht dat zij hem aansprakelijk houdt omdat hij op enig moment namens [gedaagde 1] met haar is gaan corresponderen, nadat zij [gedaagde 3] en [gedaagde 1] aansprakelijk had gesteld. Dat enkele feit is echter onvoldoende om [gedaagde 6] in privé aansprakelijk te houden voor eventuele fouten die door [gedaagde 1] of andere bij [gedaagde 1] werkzame personen zijn gemaakt. Dat betekent dat ook de vorderingen jegens [gedaagde 6] zullen worden afgewezen.

Welke verwijten maakt [eiseres] [gedaagden]?

5.5.

[Eiseres] maakt [gedaagden] de volgende verwijten:

- (i) [gedaagde 3] zou zich ten onrechte hebben voorgedaan als notaris;
- (ii) ten onrechte is het inkomensbegrip in de definitieve akte beperkt ten opzichte van het ontwerp van 8 oktober 2001 en ten onrechte is in de definitieve akte geen bepaling over verdeling van overgespaarde inkomens opgenomen;
- (iii) ten onrechte is in de definitieve akte niet opgenomen dat de woning van partijen zou worden toebedeeld aan de meest gerede partij;
- (iv) ten onrechte is in de definitieve akte opgenomen dat de helft van de waarde van de paarden aan [naam 1] toekomt;
- (v) [gedaagde 1] heeft in de akte van verdeling ten onrechte een beding van finale kwijting opgenomen;
- (vi) [gedaagde 1] heeft onjuist geadviseerd over de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting bij de verdeling.

[Gedaagde 3] is geen notaris

5.6.

Op zichzelf is juist dat [gedaagde 3] geen notaris is. In het midden kan echter blijven of hij zich als zodanig heeft voorgedaan, nu [eiseres] daar verder geen consequenties aan heeft verbonden.

Beperkt inkomensbegrip

5.7.

In de kern stelt [eiseres] dat zij er pas na het verbreken van de relatie met [naam 1], toen zij het dossier bij [gedaagde 1] ging inzien, achter is gekomen dat in de definitieve akte een veel beperkter inkomensbegrip was opgenomen dan waarvan zij op grond van het ontwerp en de besprekingen met [gedaagde 3] was uitgegaan. Dat beperkte inkomensbegrip is nooit met haar besproken, ook niet bij het passeren van de definitieve akte. Zij denkt dat [gedaagde 3] de betreffende bepaling heeft aangepast op verzoek van [naam 1]. Als de bepaling niet was aangepast, had [naam 1] veel meer moeten bijdragen aan de kosten van de huishouding.

[Eiseres] meent dat [gedaagden] hun zorgplicht hebben verzaakt doordat zij haar niet hebben gemeld dat de bepaling over het inkomensbegrip was gewijzigd. Zij heeft geen concept van de definitieve akte gekregen en tijdens het passeren, waarbij [gedaagde 2] niet eens aanwezig was, is de akte ook niet helemaal voorgedragen. Zij heeft die akte desalniettemin getekend, omdat zij er vanwege de gestelde eigen deskundigheid van [gedaagde 1] op vertrouwde dat een en ander goed was geregeld, aldus [eiseres].

5.8.

Daargelaten dat [gedaagden] de wijze waarop de definitieve akte tot stand is gekomen en gepasseerd is, gemotiveerd hebben weersproken, doen zij naar het oordeel van de rechtbank terecht een beroep op het ontbreken van causaal verband tussen de gestelde beroepsfout en de schade. [Gedaagde 1] heeft in dat kader verwezen naar een verklaring van [naam 1] (productie 8 bij conclusie van antwoord), waarin te lezen is:

“Ik had samen met mijn broer het bedrijf van mijn vader overgenomen. Ik was blij dat ik het bedrijf kon overnemen waar mijn vader zo hard voor had gewerkt. Het gaat om een familiebedrijf. Het doel van het bedrijf is om te groeien en mijn broer en ik moeten voor de continuïteit van ons familiebedrijf zorgen. Wij lieten ook alle winsten in het bedrijf om te groeien. Het bedrijf is belangrijk voor mij en voor mijn familie. In alle jaren is er maar een keer een dividenduitkering van € 30.000,- gedaan. Mijn vader en de accountant hadden mij opgedragen hoe ik een en ander moest regelen in mijn testament en in de samenlevingsovereenkomst; niks mocht de continuïteit van ons familiebedrijf in gevaar brengen. Ik kon niet anders dan die aanwijzingen volgen. Dat wilde ik ook uit respect voor mijn vader en zijn werk. Het is altijd duidelijk geweest: het levenswerk van mijn ouders en het familiebedrijf diende te worden voortgezet. Het is altijd zo besproken en dat was ook [naam 2] ([eiseres], rechtbank) duidelijk. Het stond als paal boven water dat het inkomensbegrip diende te worden beperkt zodat de opgespaarde tegoeden in verband met niet-uitkerde inkomsten/winsten van mijn bedrijf niet verdeeld zouden worden in geval van scheiding. Als het inkomensbegrip niet zou zijn ingeperkt, kan ik u met zekerheid zeggen dat ik nooit zou hebben getekend. Onder geen voorwaarde zou ik het levenswerk van mijn ouders in gevaar brengen en in strijd met de afspraken met mijn familie handelen.”

5.9.

Naar het oordeel van de rechtbank heeft [eiseres] daar onvoldoende tegenin gebracht, door te stellen dat zij en [naam 1] “heavy in love” waren, samen iets wilden opbouwen, iets voor elkaar wilden betekenen en er samen best zouden zijn uitgekomen. Daarmee staat dan ook niet vast dat als de gestelde fout van [gedaagden] (het achter de rug van [eiseres] om inperken van het inkomensbegrip) zou worden weggedacht, de door [eiseres] verwachte (of gewenste) bepaling over het inkomensbegrip wél zou zijn overeengekomen. Aan toepassing van de door [eiseres] bepleite omkeringsregel komt de rechtbank dan ook niet toe. Voor zover de vorderingen van [eiseres] betrekking hebben op dit punt, zullen ze daarom worden afgewezen.

Geen bepaling over de verdeling van overgespaarde inkomsten

5.10.

[Eiseres] voert verder aan dat zij op grond van de besprekingen met [gedaagde 3] ervan was uitgegaan dat er in de definitieve akte een bepaling zou worden opgenomen op grond waarvan zij en [naam 1] hun overgespaarde inkomens jaarlijks zouden delen, zodat ook zij in staat was vermogen op te bouwen. Achteraf heeft ze ontdekt dat een dergelijke bepaling helemaal niet is opgenomen in de definitieve akte.

[Gedaagden] heeft over dit verwijt verder niets aangevoerd. De rechtbank merkt op dat in de definitieve akte onder artikel 3, lid 3 de volgende passage is opgenomen:

“Het hiervoor in lid 2 bedoelde gedeelte van het inkomen of zoveel meer als partijen wensen, wordt gestort op een gemeenschappelijke bank- en/of girorekening en/of een gemeenschappelijke kas. Deze gemeenschappelijke bank- en/of

girorekening en/of deze gemeenschappelijke kas wordt/worden op naam van beide partijen gesteld; zij zijn daarin ieder voor de helft gerechtigd.”

Deze bepaling bood een regeling voor overgespaard of over te sparen inkomen waarmee ook aan de kant van [eiseres] vermogen zou kunnen worden opgebouwd. Dat [eiseres] en [naam 1] deze mogelijkheid niet hebben (willen) gebruiken kan niet aan [gedaagden] worden tegengeworpen. De stelling moet dan ook als ongegrond worden verworpen.

Geen bepaling over woning

5.11.

Volgens [eiseres] is met [gedaagde 3] besproken dat er een bepaling in de samenlevingsovereenkomst zou worden opgenomen op grond waarvan bij een beëindiging van de relatie (als daaruit kinderen geboren waren) de woning aan de meest gereede partij zou worden toebedeeld. Ook hier is haar achteraf gebleken dat een dergelijke bepaling niet voorkwam in de definitieve akte. Als dat wel was gebeurd, had de woning aan haar moeten worden toebedeeld.

5.12.

[Gedaagden] doen een beroep op verjaring, betwisten dat zij een beroepsfout hebben gemaakt, stellen dat het maar de vraag is of [eiseres] als de “meest gereede partij” zou hebben gegolden omdat zij financieel niet in staat was de woning over te nemen en menen ten slotte dat er in ieder geval sprake is van eigen schuld van [eiseres], van wie meer alertheid en een actievere houding had mogen worden verwacht bij het passeren van de akte.

5.13.

Met betrekking tot de verjaring hebben [gedaagden] gesteld dat [eiseres] pas in 2017 bij het opsturen van een conceptdagvaarding voor het eerst heeft geklaagd over het ontbreken van een bepaling met betrekking tot de toedeling van de woning aan de meest gereede partij, terwijl zij al bij het passeren van de akte in 2003 of anders in juni 2007, toen zij het dossier bij [gedaagden] ging inzien, had kunnen zien dat de betreffende bepaling ontbrak. Volgens [gedaagden] ziet geen enkele van de door [eiseres] in de loop der jaren geschreven brieven op dit verwijt. De bij de tuchtkamer ingediende klacht heeft evenmin betrekking op dit punt, nog daargelaten dat een tuchtklacht niet tot stuiting van een verjaring leidt, aldus [gedaagden]

5.14.

[Eiseres] stelt dat zij op zijn vroegst na de scheiding in 2007 kennis heeft genomen van de wijzigingen en pas veel later met de schade bekend is geworden. Het enkele vermoeden is onvoldoende voor aanvang van de verjaringstermijn. In haar brieven aan [gedaagde 3] vraagt zij steeds om een onderbouwing van haar verslechterde vermogenspositie. De verjaringstermijn is dan volgens haar nog niet aangevangen. Die is op zijn vroegst vanaf 2015 gaan lopen en is vervolgens herhaaldelijk en tijdig gestuit. Mocht de verjaringstermijn toch al in 2008 zijn aangevangen, dan is er volgens [eiseres] al vanaf 2008 gestuit.

5.15.

De rechtbank stelt voorop dat ingevolge het bepaalde in artikel 3:310 lid 1 BW een rechtsvordering tot vergoeding van schade – zoals hier aan de orde – verjaart door verloop van vijf jaren na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de benadeelde zowel met de schade als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden. Naar vaste rechtspraak van de Hoge Raad moet de eis dat de benadeelde bekend is geworden met zowel de schade als de daarvoor aansprakelijke persoon aldus worden opgevat dat het hier gaat om een daadwerkelijke bekendheid, zodat het enkele vermoeden van het bestaan van schade niet volstaat. Deze verjaringstermijn begint pas te lopen op de dag na die waarop de benadeelde daadwerkelijk in staat is een rechtsvordering tot vergoeding van de door hem geleden schade in te stellen. Daarvan zal sprake zijn als de benadeelde voldoende zekerheid – die niet een absolute zekerheid behoeft te zijn – heeft verkregen dat de schade is veroorzaakt door tekortschietend of foutief handelen van de betrokken persoon (vgl. Hoge Raad, 9 juli 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM1688). Dit betekent dat de beantwoording van de vraag wanneer de verjaringstermijn van een vordering is gaan lopen afhankelijk is van alle ter zake dienende omstandigheden van het geval, waarbij per geval moet worden beoordeeld of, en zo ja, wanneer de benadeelde daadwerkelijk (subjectief) bekend is geworden met de schade en de aan te spreken persoon.

5.16.

Op 15 juli 2008 hebben [eiseres] en [naam 1] afspraken gemaakt over de rechtsgevolgen van de geëindigde samenwoning. In dit kader hebben zij onder meer afspraken gemaakt over de verdeling van de woning. De rechtbank gaat ervan uit dat [eiseres] uiterlijk op dat moment bekend is geworden met de schade en de aan te spreken persoon. Dat betekent dat de verjaringstermijn van vijf jaren op 16 juli 2008 is aangevangen. Het had naar het oordeel van de rechtbank op de weg van [eiseres] gelegen om concreet te stellen of te specificeren welke latere mededeling van haar als een stuitingshandeling ten aanzien van dit punt moest worden beschouwd. Dat heeft zij echter nagelaten. Ze heeft in algemene zin gewezen op haar

brieven van 17 juli 2008, 21 maart 2009, 24 augustus 2009, 22 juni 2012, 6 augustus 2012, 22 augustus 2012, 30 augustus 2012, 10 augustus 2015, 10 september 2015 en 9 december 2016. Zonder specifieke toelichting, die niet gegeven is, is het echter onduidelijk op welke passages [eiseres] dan doelt en dat/hoe [gedaagden] daaruit redelijkerwijs hebben kunnen en moeten begrijpen dat [eiseres] meende een vordering wegens het niet opnemen van de hier bedoelde bepaling jegens hen te hebben. Voor zover [eiseres] meent dat het voldoende is dat zij in die brieven in zijn algemeenheid heeft geklaagd over de kwaliteit van de dienstverlening van [gedaagden] of in algemene zin klaagde over "omissies" waarvoor zij [gedaagden] aansprakelijk hield, berust dat op een misvatting. Het gaat er juist om dat zij [gedaagden] zo concreet mogelijk meedeelde welke vorderingen zij pretendeerde te hebben, zodat het voor [gedaagden] duidelijk was waartegen zij zich eventueel dienden te verdedigen. Bij deze stand van zaken slaagt het beroep van [gedaagden] op verjaring. Dat betekent dat alle hiermee samenhangende vorderingen worden afgewezen. Aan bespreking van de overige wesen van [gedaagden] komt de rechtbank niet toe.

Bepaling over paarden

5.17.

[Eiseres] stelt dat artikel 13 met betrekking tot de paarden om onduidelijke redenen in de definitieve akte is opgenomen. Zelf wilde zij zo'n bepaling helemaal niet en de bepaling is ook nadelig voor haar, omdat de paarden en toebehoren al voor de samenleving haar eigendom waren en juist afgesproken was dat privé-eigendom niet bij de verdeling zou worden betrokken. Als artikel 13 niet was opgenomen, had zij bij het treffen van een regeling met [naam 1] een beter resultaat kunnen behalen en was haar overbedelingsuitkering € 332.000,= hoger geweest, aldus [eiseres].

5.18.

Ook hier hebben [gedaagden] (onder meer) een beroep gedaan op verjaring. Zij stellen dat [eiseres] voor het eerst in haar brief van 22 augustus 2012 heeft geklaagd over de "paardenbepaling", terwijl ze al in 2003 of 2007 wist dat die bepaling was opgenomen (zie hiervoor).

Zoals hiervoor onder punt 5.15 overwogen verjaart een vordering tot schadevergoeding vijf jaar nadat de benadeelde bekend was met de schade en de daarvoor aansprakelijke persoon in de zin van artikel 3:310 BW. Door het enkele opnemen van de hier bedoelde bepaling leidt [eiseres] nog geen schade. Wel kan er bij de afwikkeling van de samenlevingsovereenkomst schade zijn ontstaan, namelijk als [eiseres] een lagere overbedelingsuitkering heeft ontvangen omdat zij de waarde van de paarden moest verrekenen met [naam 1]. In het in 3.6. genoemde vonnis in verzet in kort geding van 17 oktober 2008 is overwogen dat er in juli 2008 overeenstemming is bereikt over de gevolgen van het beëindigen van de samenleving. Ervan uitgaande dat toen de verjaringstermijn is gestart, heeft [eiseres] op dit punt tijdig de verjaring gestuit met haar brief van 22 augustus 2012. Op dat moment is een nieuwe verjaringstermijn van vijf jaar gaan lopen. [Gedaagden] betwisten verder dat [eiseres] schade heeft geleden, onder meer onder verwijzing naar de verklaring van [naam 1] van 23 mei 2018 die op dit punt inhoudt:

"Wat betreft de paarden, daar ben ik vanaf het begin duidelijk over geweest. Ik hoefde die paarden niet. Ik kan mij niet precies herinneren hoe de gesprekken over verdeling van de paarden precies zijn gelopen. Misschien dat in de samenlevingsovereenkomst is opgenomen dat ik recht zou hebben op de helft van de waarde van de paarden omdat er een en ander van onze en/of rekening werd betaald. Dat weet ik niet meer precies. Ik kan wel zeggen dat ik uiteindelijk voor de paarden niks heb verrekend, ik ga ook niks verrekenen. Ik heb zelfs een paardentrailer die op mijn naam stond na de scheiding aan [eiseres] gegeven."

[Eiseres] heeft niet onderbouwd of inzichtelijk gemaakt op welke wijze de (waarde van de) paarden een rol heeft gespeeld tijdens de onderhandelingen over haar overbedelingsuitkering. Het feit dat zij (randnummer 77 van de dagvaarding) per saldo stelt dat de marktwaarde van de paarden en toebehoren nog moet worden vastgesteld om te kunnen bepalen of zij een beter resultaat had kunnen bereiken in de onderhandelingen met [naam 1], maakt haar stellingname niet sterker. Indien de paarden inderdaad een rol van betekenis hebben gespeeld bij de hoogte van de uiteindelijk ontvangen overbedelingsuitkering, dan zou een waardebepaling achteraf niet nodig hoeven te zijn. Naar het oordeel van de rechtbank heeft [eiseres] tegenover de gemotiveerde betwisting door [gedaagden] dan ook onvoldoende aangevoerd om aan te nemen dat zij schade heeft geleden. De rechtbank wijst de hiermee samenhangende vorderingen daarom af. De vraag of [eiseres] de vanaf 22 augustus 2012 lopende verjaringstermijn tijdig heeft gestuit hoeft daarom niet meer te worden beantwoord.

Finale kwijting en onjuist advies overdrachtsbelasting

5.19.

[Eiseres] vindt dat [gedaagden] twee keer de fout in zijn gegaan bij de verdeling van de woning en het perceel. Ten eerste weigerden [gedaagden] ten onrechte een kwijtingsbepaling te amenderen in een opgestelde concept-verdelingsakte. Ten tweede meenden [gedaagden] ten onrechte dat er onroerende zaakbelasting verschuldigd zou zijn als het onverdeelde aandeel van [eiseres] in de woning en het perceel aan [naam 1] geleverd zou worden. Hierdoor heeft ze in de periode van

januari 2009 tot augustus 2013 niet kunnen beschikken over de overbedelingsuitkering die bij [gedaagden] gedeponeerd was en heeft ze allerlei extra kosten moeten maken, aldus [eiseres].

5.20.

[Gedaagden] stellen dat [eiseres] hierover pas voor het eerst in de dagvaarding heeft geklaagd. Voor zover zij daarmee een beroep op verjaring hebben willen doen, wordt dat verworpen. [Gedaagden] hadden in het kader van hun stelplicht in dat geval namelijk moeten aanvoeren wanneer de verjaringstermijn in hun ogen was gaan lopen, wat zij hebben nagelaten.

5.21.

Met betrekking tot de kwijtingsbepaling heeft [eiseres] verwezen naar een brief van haar (toenmalig) advocaat van 6 augustus 2009 (productie 29 bij dagvaarding), waarin verzocht wordt om bepaalde passages uit een door [gedaagde 1] opgestelde conceptakte te schrappen. Uit niets is gebleken dat [eiseres] zich op een eerder moment over een kwijtingsbepaling heeft beklagd. [Eiseres] heeft verder tijdens de mondelinge behandeling verklaard dat zij op 17 augustus 2009 op het kantoor van [gedaagde 1] was om de akte van verdeling te ondertekenen. Daaruit leidt de rechtbank af dat ofwel tegemoet was gekomen aan haar bezwaren ofwel dat zij niet langer een punt maakte van de kwijtingsbepaling. De rechtbank kan dat verder niet nagaan, omdat er geen conceptakte van 17 augustus 2009 is overgelegd. Bij die stand van zaken heeft [eiseres] onvoldoende gesteld om aan te nemen dat [gedaagden] een fout hebben gemaakt door ten onrechte een kwijtingsbepaling niet te amenderen.

5.22.

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting heeft [eiseres] gesteld dat het op 17 augustus 2009 niet tot ondertekening van een verdelingsakte is gekomen, omdat er een aantal gegevens niet klopte en omdat [naam 1], geconfronteerd met het vooruitzicht dat hij overdrachtsbelasting verschuldigd zou worden, weigerde om de akte te laten passeren. De aan [gedaagden] verweten gedraging bestaat er dan (kennelijk) in dat zij [naam 1] hebben voorgehouden dat er overdrachtsbelasting verschuldigd werd, terwijl dat in werkelijkheid niet zo was. Als [gedaagden] destijds een correct advies aan [naam 1] zouden hebben gegeven, zou de woning eerder aan [naam 1] zijn overgedragen, waardoor [eiseres] het bedrag van € 350.000,00 eerder zou hebben ontvangen. Volgens [eiseres] zou zij dan geen huurkosten, rentekosten voor een lening en proceskosten hebben hoeven maken.

5.23.

[Gedaagden] betwisten dat zij een fout hebben gemaakt en stellen dat [naam 1] wel overdrachtsbelasting verschuldigd was, omdat hij en [eiseres] hun eigendom in de woning niet gelijktijdig hadden verkregen, en zij daarom geen beroep konden doen op de vrijstellingsregeling voor de betaling van overdrachtsbelasting. Op verzoek van [naam 1] zijn [gedaagden] op zoek gegaan naar een "oplossing". Die bestond er volgens [gedaagden] in dat [eiseres] en [naam 1] een geregistreerd partnerschap zouden aangaan met een gemeenschap van woning. Bij de ontbinding van dat partnerschap zou dan vervolgens de woning aan [naam 1] kunnen worden overgedragen zonder dat er overdrachtsbelasting verschuldigd werd. [Eiseres] wilde echter niet meewerken aan die constructie. Op een zeker moment hebben [gedaagden] nader onderzoek gedaan in het kadaster. Daaruit bleek dat de grond waarop de woning stond in 2004 betrokken was geweest bij een herverkavelingsprocedure. Die procedure kon als een nieuwe titel voor eigendomsverkriging door [eiseres] en [naam 1] worden aangemerkt, waardoor er wel een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk was. Desondanks werkte [eiseres] toen niet mee aan overdracht van de woning. [Gedaagden] menen dat alle schade die [eiseres] stelt te lijden op grond van artikel 6:101 BW (de "eigen schuld-regeling") voor haar rekening dient te blijven, omdat zij de verdeling van de woning zelf jarenlang heeft gefrustreerd, zij zelf geen stappen heeft ondernomen om tot verdeling te geraken en zij niet wilde meewerken aan de geadviseerde constructie met het geregistreerd partnerschap.

5.24.

De rechtbank overweegt als volgt. [Eiseres] heeft als producties 37 en 38 bij dagvaarding ontwerpaktes overgelegd die door [gedaagde 1] zijn opgesteld voor de overdracht en levering van haar aandeel in de eigendom van de woning. Deze aktes dateren van respectievelijk 7 juli 2009 en maart 2013 en in beide aktes wordt onder het hoofdje "voorafgaande verkrijging" vermeld dat na de datum waarop [eiseres] de helft van de ongedeelde eigendom had verworven de eigendom betrokken is geweest bij ruilverkaveling waarvoor in de periode vanaf 22 mei 2002 tot 21 juni 2007 diverse keren rectificaties in het Kadaster zijn ingeschreven. [Gedaagde 1] was er dus mee bekend dat het perceel met daarop de gemeenschappelijke woning van [eiseres] en [naam 1] na de gedeeltelijke eigendomsverkriging van [eiseres] betrokken was geweest bij ruilverkaveling. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 7 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3252, *BNB* 1997 nr. 206 uitgesproken dat verkrijging bij ruilverkaveling kan gelden als (nieuwe) titel van gezamenlijke eigendomsverkriging waardoor een latere verdeling en toewijzing van die eigendom aan een van de deelgenoten is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15 lid 1 van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer. Van een vakbekwaam en redelijk handelend notaris mag worden verwacht dat deze anno 2009 bekend is met deze uitleg en dat hij in voorkomend geval bij een toedeling in het kader van verdeling van gemeenschappelijk eigendom wanneer hem bekend is dat

ruilverkaveling aan de orde is geweest, onderzoekt of daarin een reden is gelegen voor vrijstelling van overdrachtsbelasting. [Gedaagde 1] heeft niet toegelicht wat de reden is geweest dat zij pas in 2012/2013 en niet al in 2009 een dergelijk onderzoek heeft gedaan. Omdat ook verder niet is gebleken van een deugdelijke reden om een dergelijk onderzoek niet direct al uit te voeren is de conclusie dat [gedaagde 1] daarin niet heeft gehandeld met de zorg die in deze van een redelijk handelend en vakbekwame notaris had mogen worden verwacht.

5.25.

De rechtbank acht aannemelijk dat [eiseres] als gevolg van dit nalaten van [gedaagde 1] schade heeft geleden. [Naam 1] heeft immers als gevolg van de informatie van de notaris dat hij wél overdrachtsbelasting moest betalen geweigerd mee te werken aan de overdracht van het aandeel van [eiseres] in de gemeenschappelijke woning met als gevolg dat [eiseres] ook pas veel later over het haar in ruil daarvoor toekomstige bedrag kon beschikken. [Gedaagde 1] was op de hoogte van de moeizame afhandeling van de samenlevingsrelatie tussen [eiseres] en [naam 1] zodat de schade als voorzienbaar gevolg van haar (achteraf onjuist gebleken) informatieverstrekking aan [naam 1] aan haar moet worden toegerekend. [Gedaagde 1] is dan ook aansprakelijk voor die schade. Er is geen reden om ook [gedaagde 2], [gedaagde 3] en [gedaagde 4] in privé als (voormalig) bestuurder van [gedaagde 1] aansprakelijk te houden voor de omissie van [gedaagde 1]. De stellingen van [eiseres] bieden daarvoor geen enkel aanknopingspunt.

5.26.

De rechtbank ziet geen reden om voor de vaststelling van de hoogte van de schade van [eiseres] de zaak te verwijzen naar de schadestaatprocedure zoals [eiseres] heeft gevraagd. De rechtbank zal zelf de schade begroten. Door de onjuiste informatieverstrekking van [gedaagde 1] is het niet tot het betalen van een overbedelingsuitkering aan [eiseres] gekomen. De rechtbank zal bij de begroting van de schade in dit geval aansluiting zoeken bij de schadevergoeding die artikel 6:119 BW toekent voor de vertraging in de voldoening van een geldsom. Dat de werkelijke schade (aanzienlijk) hoger of lager is geweest is daarbij niet relevant. De rechtbank verwijst naar de arresten van de Hoge Raad van 14 januari 2005, *NJ* 2007 nrs. 481 en 482.

In dit geval is de periode waarin ten onrechte niet is betaald bekend en daarmee kan de schade eenvoudig worden vastgesteld.

5.27.

De eigendomsoverdracht stond aanvankelijk gepland voor 17 augustus 2009 en is uiteindelijk voltooid op 9 augustus 2013. Aan [eiseres] is op 26 september 2013 een bedrag betaald van € 326.037,89. Dit was het haar toekomstige bedrag van € 350.000,00, waarmee zijn verrekenend een renteloze geldlening van [naam 1] aan [eiseres] van € 18.000,00, verstrekt in 2010, en kosten die [gedaagde 1] heeft moeten betalen aan de gemeente [woonplaats]. [Eiseres] heeft deze verrekening niet weersproken. De periode van vertraging in de betaling loopt daarmee van 17 augustus 2009 tot 26 september 2013. De rechtbank zal alleen rekening houden met de periode van 17 augustus 2009 tot 22 mei 2012. Op 25 april 2012 is [eiseres] door [gedaagde 1] in de persoon van notaris [gedaagde 6] geïnformeerd dat [naam 1] toch wilde meewerken aan de overdracht en dat de akte van eigendomsoverdracht op 22 mei 2012 kon worden gepasseerd. [Eiseres] heeft niet weersproken dat zij daaraan niet meer heeft willen meewerken, en dat zij ook geen gevolg heeft willen geven aan het vonnis in kort geding van 10 juni 2013. Uiteindelijk is dat vonnis in de plaats getreden van de akte van verdeling en levering en ingeschreven in het kadaster. De vertraging die na 22 mei 2012 is ontstaan heeft [eiseres] daarmee zelf veroorzaakt; de daaruit ontstane schade moet dan ook voor haar rekening blijven. In zoverre heeft [gedaagden] terecht een beroep gedaan op artikel 6:101 BW.

Voor de periode vanaf 17 augustus 2009 tot 22 mei 2012 ligt dat anders. Van [eiseres] kan in redelijkheid niet worden gevergd dat zij, om een levering met vrijstelling van overdrachtsbelasting te bewerkstelligen, zou meewerken aan de door [gedaagden] voorgestelde constructie van een geregistreerd partnerschap. [Gedaagden] heeft daarnaast nog opgemerkt dat [eiseres] via de rechter de medewerking door [naam 1] had kunnen afdwingen en zo de vertraging zou hebben kunnen beperken. Een dergelijke stap had echter voor [eiseres] de nodige kosten met zich mee gebracht, nog afgezien van het feit dat ook daar enige tijd mee zou zijn gemoeid voordat dit tot resultaat zou hebben geleid. Dat [eiseres] dat niet heeft gedaan kan haar dan ook niet worden toegerekend.

Conclusie

5.28.

De conclusie is dat de rechtbank [gedaagde 1] zal veroordelen om bij wijze van schadevergoeding aan [eiseres] de wettelijke rente te betalen over een bedrag van € 326.037,89, te berekenen over de periode vanaf 17 augustus 2009 tot 22 mei 2012, en dat de vorderingen van [eiseres] voor het overige zullen worden afgewezen.

5.29.

[Eiseres] zal nu zij grotendeels in het ongelijk is gesteld in de proceskosten worden veroordeeld. Anders dan [gedaagden]

wensen, ziet de rechtbank bij de begroting van die kosten geen aanleiding voor toepassing van het hoogste liquidatietarief.

De kosten aan de zijde van [gedaagden] worden daarmee begroot op:

- griffierecht 626,00
- salaris advocaat 1.086,00 (2,0 punten × tarief € 543,00)

Totaal € 1.712,00

5.30.

Teneinde [eiseres] in de gelegenheid te stellen vrijwillig aan het vonnis te voldoen, zal de rechtbank de rente over de proceskosten toewijzen met ingang van de veertiende dag na betekening van het vonnis. De nakosten zullen worden toegewezen als hierna te melden.

6. De beslissing

De rechtbank:

6.1.

veroordeelt [gedaagde 1] om aan [eiseres] uit hoofde van schadevergoeding te betalen de wettelijke rente over een bedrag van € 326.037,89, te berekenen over de periode vanaf 17 augustus 2009 tot aan 22 mei 2012;

6.2.

wijst de vorderingen voor het overige af;

6.3.

veroordeelt [eiseres] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagden] tot op heden begroot op € 1.712,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van veertien dagen na betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.4.

veroordeelt [eiseres] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 131,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [eiseres] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 68,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

6.5.

verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.E.M. Effting-Zeguers, mr. D.J. Hutten en mr. H. Beens en in het openbaar uitgesproken op 19 februari 2020.