

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17-59

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 24 januari 2018 inzake de klacht onder nummer 17-59 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,
gemachtigde [N],

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 11 september 2017,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 20 december 2017. Daarbij waren aanwezig namens klager de heer [N] (hierna te noemen: [N]) en de notaris bijgestaan door kantoorgenoot mevrouw mr. [K]. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door klager overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Het appartementsrecht [adres en vestigingsplaats] is in 2015 tweemaal door de notaris geveild. Bij de eerste veiling had klager aan de notaris een achterstand in servicekosten van € 33.428,64 opgegeven. De veiling op 17 juni 2015 leverde als hoogste bod € 5.000,- op, waarna opdrachtgever SNS Bank niet heeft gegund.

Voor de tweede veiling op 9 december 2015 vond er tot op het laatst mailwisseling plaats tussen de notaris en [Q]. Klager had een achterstand van € 34.571,52 doorgegeven. De veilingopbrengst bedroeg € 20.000,-. De notaris heeft na het transport een bedrag aan servicekosten ingehouden van € 2.857,20.

Op 8 december 2015 stuurt [N] het volgende e-mailbericht aan het notariskantoor:

“(…)

Overigens kunt u beter, in verband met aftreden van de heer [Z], geen geld overmaken op de u bekende bankrekening van de [klager]. Naar ik aanneem wordt er binnenkort een nieuwe rekening geopend.

Recent ben ik benaderd om opnieuw de [klager] te gaan besturen en beheren. Op zich ben ik (via [Q]) daartoe bereid.

(...)

Op 28 april 2016 heeft de notaris de volgende brief gestuurd aan Nedland Gerechtsdeurwaarders:

“(..)

Uw brief (met ingebrekestelling en sommatie) heb ik in goede orde ontvangen.

Ik wijs de vordering af en zal deze niet voldoen.

In de opdracht tot executoriale verkoop van de woning is mij gebleken van zeer ernstige onregelmatigheden met het bestuur en de middelen van de [klager]. Ik kan als notaris geen medewerking verlenen aan frauduleuze handelingen.

(...)

De klacht en het verweer van de notaris

Klager heeft het volgende gesteld. Vanwege het feit dat de notaris zich (kennelijk pas maanden na het transport) op het standpunt gesteld heeft dat er sprake was van ernstige onregelmatigheden en/of frauduleuze handelingen, had hij de koopsom van het appartementsrecht in depot dienen te houden. De notaris heeft slechts een bedrag van € 2.857,20 ingehouden. Nu de notaris tot uitbetaling van de koopsom aan verkoper is overgegaan en geen deugdelijke grond heeft voor zijn beweringen heeft hij zijn zorgplicht geschonden.

De klacht bestaat uit de volgende onderdelen:

- de notaris laat vermelding van de juiste bedragen achterwege in de verkoopbrochure van 9 december 2015;
- de notaris houdt onvoldoende geld in depot;
- de notaris verzuimt bij het notarieel transport de opgave van klager aan de akte te hechten;
- de notaris draagt de door hem in depot gehouden bijdrage veel te laat en zonder vergoeding van kosten en wettelijke rente af;
- de notaris weigert met betrekking tot de extra bijdragen € 30.000,- af te dragen aan klager;
- de notaris weigert zijn aantijgingen over onregelmatigheden en fraude te onderbouwen dan wel in te trekken en weigert persoonlijk overleg;
- de notaris accepteert [Q] ten onrechte niet volledig als gemachtigde.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Bij de eerste veiling op 17 juni 2015 is de notaris uitgegaan van de correctheid van de door hem ontvangen opgave van klager. Het opgegeven bedrag is bij de veiling opgevoerd als achterstand en diende direct te worden voldaan op de veilingnota.

Echter in de veilingzaal bleek, door opmerkingen van gegadigden, dat er ernstige twijfels bestonden over de correctheid van de door de notaris ontvangen opgave. Direct na de veiling heeft de notaris contact opgenomen met de voormalig beheerder van klager ([J]). In dit gesprek werd duidelijk dat er van voormalig beheer van klager geen sprake was en er ook bij hen twijfels waren over de werkwijze van klager. Het hoogst uitgebrachte bod van € 5.000,- is door de executant gezien het geringe bedrag en de ontstane twijfels niet geaccepteerd.

Bij de voorbereiding van de tweede veiling heeft het notariskantoor zich verder verdiept in de reeds ontvangen opgave en in de administratie van klager.

Uit de opgave was het notariskantoor, reeds bij de voorbereiding op de eerste veiling, gebleken dat er besluiten genomen zouden zijn voor extra bijdragen voor het uitvoeren

van de werkzaamheden voortvloeiende uit de aanschrijving Woningwet van de gemeente [naam]. Van [Y] lag er een offerte. Uit nader onderzoek door het notariskantoor bleek dat [E], bestuurder was van [Y], waarvan [T], [Z] de bestuurder is, zijnde de broer van de heer [Z], de bestuurder van klager.

Door het notariskantoor is navraag gedaan bij de gemeente [naam] of er bij hen een kostenbegroting voor het uitvoeren van werkzaamheden bekend was. Er werd gemeld dat het totaalbedrag voor het uitvoeren van de werkzaamheden zou liggen rond de € 40.000,-.

In de opgave voor de eerste veiling is namens klager aangegeven dat er geen reservefonds zou zijn, omdat klager in de problemen zou zijn en niemand zou betalen. Het notariskantoor heeft daarom nader onderzoek verricht naar de achterstanden welke betaald zouden moeten zijn bij de levering van het appartementsrechten [adres en vestigingsplaats].

Uit onderzoek bleek dat er bij deze levering, conform een door het notariskantoor ontvangen opgave, een bedrag van € 72.643,20 voor de achterstand van het boekjaar 2014 en 2015 voldaan is. Dit bedrag had in het reservefonds aanwezig dienen te zijn en op de opgave van 17 maart 2015 dienen te zijn vermeld.

Het afgedragen bedrag per appartementsrecht voor de boekjaren 2014 en 2015 van € 24.214,40 bevreemde het notariskantoor, omdat er in de opgave van 17 maart 2015 werd gesproken over een extra bijdrage van € 9.000,- per appartementsrecht en er geen melding werd gemaakt over een bijdrage van het boekjaar 2015.

Gelet op voornoemde bevindingen heeft het notariskantoor besloten om de eerder door hen ontvangen opgave als onbetrouwbaar en niet bruikbaar te beschouwen.

Op 19 oktober 2015 is door het notariskantoor aan de heer [Z] om verduidelijking gevraagd. Omdat geen reactie was ontvangen heeft het notariskantoor op 10 november 2015 [Y] om verduidelijking gevraagd. Ook hierop is geen reactie ontvangen. Ook heeft het notariskantoor [N] benaderd, omdat het notariskantoor via de gemeente had vernomen dat zij in de veronderstelling waren dat hij de beheerder van klager zou zijn, dit in tegenstelling tot wat uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel bleek. [N] heeft hierop gereageerd dat hij inderdaad niet meer betrokken zou zijn, maar dat hij er door omstandigheden wel weer betrokken bij zou raken. Hij gaf tevens aan dat de heer [Z] een opgave aan het notariskantoor zou hebben verstrekt. Deze opgave is echter nooit ontvangen door het notariskantoor. [N] heeft toen alsnog een opgave verstrekt tezamen met een kopie van een machtiging van [Z].

Het notariskantoor heeft [N] laten weten dat de door hem verstrekte opgave niet geaccepteerd kon worden als een opgave van klager, aangezien de authenticiteit van de machtiging van [Z] niet door het kantoor kon worden vastgesteld, omdat zijn handtekening niet was gelegaliseerd en [N] niet aantoonbaar gerechtigd was om namens klager te handelen.

Op 2 december 2015 heeft het notariskantoor nogmaals om verduidelijking gevraagd aan [Z]. Weer bleef een reactie uit. Op 9 december 2015 heeft [N] nogmaals aangegeven dat de door hem opgegeven bedragen verrekend dienden te worden.

Aan [N] is door het notariskantoor medegedeeld dat zij, gezien het feit dat zij een machtiging door klager nooit rechtsgeldig hadden kunnen vaststellen, het ontbreken van een opgave van de bestuurder en antwoord op de aan de bestuurder gestelde vragen, bij de veiling koper zouden wijzen op het risico dat deze later op grond van de bestaande aanschrijving aansprakelijk zou zijn voor een eventuele bijdrage.

Het notariskantoor is nooit rechtsgeldig op de hoogte gesteld van de hoogte van de vordering, omdat er nooit een rechtsgeldige opgave van klager is ontvangen. Er kan

dan ook geen sprake zijn van het in depot houden van gelden, omdat er geen sprake kan zijn van een betwisting van de vordering.

Van enige schade jegens klager kan geen sprake zijn, want op 8 september 2017 is het appartementsrecht door een notaris te [vestigingsplaats] overgedragen door degene die in de executieveiling had gekocht. Bij deze levering is een bedrag ingehouden van € 34.648,80 ten laste van verkoper en deze is door de notaris in [vestigingsplaats] wovergemaakt aan klager. Het feit dat de klacht pas in ingediend op 11 september 2017, na de levering en afrekening, sterkt de notaris in zijn overtuiging dat hij met een onbetrouwbare partij te maken heeft gehad.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. De Kamer vat de klacht als volgt samen. De notaris heeft ten onrechte de koopprijs van het appartement niet in depot gehouden. Vast is komen te staan dat de notaris meerdere malen de heer [Z] heeft verzocht om een opgave te verstrekken. Daar is geen reactie op gekomen. Uit de uittreksels van de Kamer van Koophandel blijkt dat [Z] bestuurder was van klager en niet [N]. De door [N] verstrekte opgave en machtiging konden door het notariskantoor niet worden gebruikt nu de handtekening niet was gelegaliseerd en [N] niet aantoonbaar gerechtigd was klager te vertegenwoordigen. Ter zitting heeft de notaris aangevoerd dat het bedrag van € 2.857,20 dat de notaris heeft ingehouden, stond vermeld in de stukken van de eerste veiling. Aangezien de notaris verder geen rechtsgeldige opgave had ontvangen van de bestuurder en de eerdere opgave hem niet bovenmatig voorkwam heeft de notaris dit bedrag opgenomen. Dit is door klager niet weersproken.

Dat de notaris heeft gesproken over frauduleus handelen is wellicht onnodig grievend, maar is niet onbegrijpelijk gezien de omstandigheden. De klacht is ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.R. Roukema, R.J. Groenhof, H.M. Kolster en P.H.B. Gorsira, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 24 januari 2018.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.