

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/399056 / KL RK 22-9

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/399056 / KL RK 22-9

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam],

wonende te [woonplaats],

2. [naam],

wonende te [woonplaats]

,

klagers,

gemachtigde: mr. [naam] te [vestigingsplaats],

tegen

mr. [naam],

notaris te [vestigingsplaats],

gemachtigde: mr. [naam] te [vestigingsplaats].

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 28 maart 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers bijgestaan door hun gemachtigde enerzijds en de notaris bijgestaan door zijn gemachtigde anderzijds.

2. De feiten

2.1 Klagers hebben hun appartement aan [adres, woonplaats] verkocht aan [naam] en [naam], verder te noemen: kopers, voor een koopprijs van [bedrag]. Op 5 juni 2021 hebben klagers en kopers de koopovereenkomst getekend.

2.2 Op 22 juni 2021 hebben kopers de waarborgsom (10%) op de rekening van de notaris gestort en is de overdracht, bij volmacht, gepland op 14 oktober 2021 om 16.00 uur.

2.3 Op 14 oktober 2021 heeft de verhuizing van klagers uit het appartement en van kopers naar het appartement plaatsgevonden.

2.4 Op 18 oktober 2021 hebben klagers telefonisch contact met de notaris opgenomen en van hem vernomen dat de overdracht niet was doorgestaan, omdat het geldbedrag door kopers niet op de rekening van de notaris was gestort.

2.5 Klagers hebben kopers in gebreke gesteld en de koopovereenkomst ontbonden.

2.6 Op 28 oktober 2021 is door de notaris een akte van non-comparitie gepasseerd, waarna de waarborgsom van 10% van de koopprijs aan klagers is uitbetaald.

2.7 Klagers hebben kopers een nieuwe koopovereenkomst met een nieuwe waarborgsom aangeboden, welke is ondertekend. De overdracht was gepland voor 15 november 2021.

2.8 De overdracht op 15 november 2021 heeft niet plaatsgevonden, omdat het bedrag van de koopprijs niet op de rekening van de notaris stond.

2.9 Op 24 november 2021 is door de notaris een akte van non-comparitie gepasseerd, waarna de waarborgsom van 10% van de koopprijs (wederom) aan klagers is uitbetaald.

2.10 Er is door kopers een procedure tegen klagers gestart.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht valt - samengevat - uiteen in de volgende onderdelen:

1. de notaris had klagers moeten informeren toen de dag voor de overdracht bleek dat het geldbedrag niet op de rekening van zijn kantoor was bijgeschreven;
2. door niet rechtstreeks met klagers in overleg te treden toen kopers in de nakoming van de overeenkomst tekortschoten, is de notaris meer dan onvoldoende opgekomen voor de belangen van klagers. In plaats van op een onafhankelijke en onpartijdige wijze aan beide partijen te communiceren dat de overdracht niet door zou kunnen gaan, heeft de notaris er voor gekozen om klagers niet te informeren en de verhuizing gewoon door te laten gaan;
3. de notaris is niet onafhankelijk/onpartijdig althans heeft in ieder geval de schijn van partijdigheid gewekt. De notaris is de belangen van klagers uit het oog verloren door diverse malen éénzijdig met kopers te communiceren, mededelingen van kopers voor waar aan te nemen zonder deze te verifiëren bij klagers, mededelingen van kopers niet aan klagers door te geven en op een meer dan gekleurde wijze met uitsluitend kopers te communiceren;
4. de notaris heeft geen danwel onvoldoende onderzoek gedaan naar de financiële situatie van kopers en de notaris heeft het financiële proces niet (voldoende) bewaakt;
5. de notaris weigert op een onafhankelijke en onpartijdige wijze te verklaren over de bedoelingen van partijen destijds. Omdat klagers en kopers in een rechtsgang zijn verwikkeld, zijn de bedoelingen van partijen cruciaal.

Klagers verzoeken de kamer de klacht gegrond te verklaren en de notaris te veroordelen in de door klagers gemaakte proceskosten.

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

4. De beoordeling

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

Klachtonderdeel 1

4.2 De kamer overweegt ten aanzien van het eerste klachtonderdeel als volgt. Klagers stellen dat de notaris hen een dag voor de overdracht had moeten waarschuwen dat

de koopsom door kopers niet op de rekening van het kantoor van de notaris was gestort. De notaris heeft tegen deze stelling gemotiveerd verweer gevoerd. Hij stelt dat het niet gebruikelijk is om verkopers een dag voor de overdracht al te informeren over het al dan niet aanwezig zijn van de koopsom.

4.3 De kamer is van oordeel dat niet van de notaris hoefde te worden verwacht dat hij klagers een dag voor de overdracht al zou informeren over het niet aanwezig zijn van het geldbedrag. Kopers hebben immers tot het moment van de eigendomsoverdracht de tijd om het geldbedrag op de rekening van de notaris te storten. Het is de taak van de notaris om kort voor de overdracht te controleren of het geldbedrag op dat moment is ontvangen. Derhalve zal de kamer de klacht op dit punt ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 2

4.4 Klagers verwijten de notaris dat hij hen niet tijdig en uit eigen beweging heeft geïnformeerd dat kopers het geldbedrag niet hadden overgeboekt en dat de overdracht niet kon plaatsvinden. De notaris heeft erkend dat de communicatie op dit punt zorgvuldiger en adequater had moeten zijn. Dit heeft hij klagers bij e-mailbericht van 4 januari 2022 ook laten weten.

4.5 Tussen partijen staat vast dat klagers enkele dagen na de beoogde dag van overdracht zelf contact met de notaris hebben opgenomen omdat zij het geldbedrag nog niet hadden ontvangen. De notaris heeft hen op dat moment geïnformeerd dat de overdracht niet had plaatsgevonden. Naar het oordeel van de kamer had de notaris klagers op grond van artikel 17 lid 1 Wna terstond nadat hem gebleken was dat de overdracht geen doorgang kon vinden en uit eigen beweging moeten informeren. De notaris heeft dit nagelaten. Derhalve verklaart de kamer de klacht op dit punt gegrond.

Klachtonderdeel 3

4.6 Klagers stellen dat de notaris niet onafhankelijk/onpartijdig heeft gehandeld althans dat

hij de schijn van partijdigheid heeft gewekt door eenzijdig en op meer dan gekleurde wijze

met kopers te communiceren en mededelingen van kopers voor waar aan te nemen, zonder die mededelingen te verifiëren bij klagers. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de gestelde strijd met de eis van onafhankelijkheid/onpartijdigheid.

4.7 Gelet op de inhoud van de overgelegde stukken en het besprokene ter zitting is de kamer

van oordeel dat klagers, tegenover de gemotiveerde betwisting door de notaris, hun stellingen hieromtrent onvoldoende hebben onderbouwd. De notaris heeft weliswaar mededelingen van kopers niet bij klagers geverifieerd, maar niet gesteld of gebleken is dat hij in dat opzicht niet onafhankelijk of niet onpartijdig is geweest. Ook het feit dat de notaris aan kopers meldt dat hij in zijn lange loopbaan nog niet eerder meemaakte dat in verband met de niet-nakoming van de koopovereenkomst ter zake van een woning, een boete van [bedrag] verschuldigd is geworden, en dat hij dat ook niet meer hoopt mee te maken, kan niet leiden tot het oordeel dat is gehandeld in strijd met de bij de notaris passende onafhankelijkheid/ onpartijdigheid of dat de schijn daarvan is gewekt. Hooguit kan worden geoordeeld dat de mededeling van de notaris op dit vlak niet ter zake doende is. Derhalve zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 4

4.8 Klagers voeren aan dat de notaris geen (dan wel onvoldoende) onderzoek heeft gedaan naar de financiële situatie van kopers en het financiële proces onvoldoende heeft bewaakt. De notaris betwist dat dit tot zijn takenpakket behoort.

4.9. De kamer is van oordeel dat onder de zorgplicht van de notaris niet valt het doen van onderzoek naar de financiële situatie van kopers, behoudens onderzoek naar de herkomst van middelen op grond van WWFT. Daarnaast is de kamer van oordeel dat klagers de stelling dat de notaris het financiële proces onvoldoende heeft bewaakt, tegenover de gemotiveerde betwisting door de notaris, onvoldoende heeft onderbouwd. De kamer verklaart de klacht op dit punt ongegrond.

Klachtonderdeel 5

4.10 Ten aanzien van het vijfde klachtonderdeel overweegt de kamer als volgt. Klagers stellen dat zij er in de procedure tegen kopers belang bij hebben dat de notaris verklaart over de bedoelingen van partijen destijds. De notaris weigert echter om op een onafhankelijke en onpartijdige wijze te verklaren over de bedoelingen van partijen destijds, omdat hij zich beroept op zijn geheimhoudingsplicht. Ter zitting heeft de notaris aangegeven dat hij een verschoningsrecht heeft, dat hij de regels volgt en dat hij bereid is te getuigen als hij wordt opgeroepen in de betreffende procedure. Naar het oordeel van de kamer voldoet de notaris hiermee aan hetgeen van hem mag worden verlangd en valt niet in te zien dat de notaris (nu al) klachtwaardig jegens kopers zou hebben gehandeld. De kamer verklaart de klacht op dit punt eveneens ongegrond.

Tuchtmaatregel

4.11 In het licht van het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de gegrondheid van klachtonderdeel 2 ertoe dient te leiden dat aan de notaris een maatregel van berisping dient te worden opgelegd.

4.12 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel

99 lid 5 Wna het door klagers betaalde griffierecht van € 50,00 aan hen te vergoeden.

4.13 De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te

veroordelen in de kosten die klagers in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00.

4.14 De kamer ziet voorts gelet op bovengenoemde regelgeving aanleiding klagers een

vergoeding toe te kennen in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Daarvoor wordt in dit geval 1 punt à € 525,00 met een wegingsfactor 1, derhalve een bedrag van € 525,00, toegekend.

4.15 De notaris moet het griffierecht en de kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers vergoeden. Klagers dienen daarvoor tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

4.16 Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en

sub b Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te

veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze

kosten worden vastgesteld op € 2.000,00, met een wegingsfactor 1, derhalve € 2.000,00. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

4.17 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mr. M.R.H. Goossens en mr. A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van A. de Wijse-Hageman LLB, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 26 april 2022.

De secretaris

De voorzitter

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