

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 381494 / NT 07-37 Pee

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM

Beslissing van 5 juni 2008 op de klacht met nummers 381494 / NT 07-37 Pee van:

[klager],
woonplaats gekozen hebbende te Amsterdam,
raadsman mr. F.J. ten Seldam,

tegen:

[kandidaat-notaris],
kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],
gemachtigde mr. J.M.A.H. van der Ploeg.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 10 oktober 2007;
- ongedateerde aanvulling op het klaagschrift, ontvangen op 6 november 2007;
- verweerschrift met bijlage van 19 november 2007;
- repliek van 21 december 2007;
- dupliek van 6 februari 2008.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 10 april 2008 is klager verschenen, vergezeld van zijn raadsman, alsmede de kandidaat-notaris, vergezeld van zijn gemachtigde. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 5 juni 2008.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Klager is in een echtscheidingsprocedure verwickeld met mevrouw [X] (hierna: de ex-echtgenote). Samen waren zij eigenaar van het woonhuis aan de [adres] (hierna: de woning).

- b. Op 12 april 2005 hebben klager en zijn ex-echtgenote opdracht gegeven aan de makelaarskantoren EKZ Makelaars en Koop Lenstra Makelaars (verder te noemen de Makelaar) om de woning te verkopen. Zij zijn daarbij onder meer overeengekomen: “(...) dat de notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan de makelaar een exemplaar van (...) de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de opdrachtgever op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent; (...)”
- c. Op 26 juli 2006 heeft klager per e-mail de opdracht tot dienstverlening opgezegd en een andere makelaar ingeschakeld. Zijn ex-echtgenote heeft de overeenkomst niet opgezegd.
- d. In oktober 2006 heeft zich een potentiële koper voor de woning bij de Makelaar gemeld. Hierop is een koopovereenkomst tot stand gekomen. De Makelaar heeft zijn nota ingediend bij de kandidaat-notaris, die met het transport was belast.
- e. Bij e-mail van 19 december 2006 heeft klager de kandidaat-notaris verboden om de courtage over te maken. Hij heeft hem daarbij persoonlijk aansprakelijk gesteld voor het geval hij de courtage wel zou overmaken.
- f. Op 20 december 2006 is de leveringsakte gepasseerd ten overstaan van de kandidaat-notaris, als waarnemer van notaris mr. [Y]. Klager was daarbij niet aanwezig – hij had een volmacht verstrekt – maar zijn ex-echtgenote wel. De kandidaat-notaris heeft met het oog op de hiervoor onder 1.e.aangehaalde e-mail van klager en na overleg met de ex-echtgenote een bedrag van € 5.758,08 (zijnde de netto verkoopopbrengst) in depot genomen.
- g. Op 21 december 2006 heeft de kandidaat-notaris een e-mail gestuurd aan de Makelaar. De aanhef van deze e-mail luidt: “Geachte heer Sterk, Beste Maurice” (...).
- h. Bij brief van 15 juli 2007 heeft de kandidaat-notaris aan klager geschreven, voor zover hier van belang: “ (...) Ter gelegenheid van de verkoop van gemelde woning (...) is (mede) op uw uitdrukkelijk verzoek de nettoverkoopopbrengst ad € 5.758,08, zijnde de courtage ten behoeve van KoopLenstra makelaars tot nader bericht onder mijn derdengelden in depot gebleven totdat overeenstemming tussen u en de betrokken makelaar is bereikt dienaangaande. Tot op heden mocht ik niets betreffende deze overeenstemming van u vernemen. Bij nauwkeurige bestudering van de factuur van KoopLenstra Makelaars blijkt dat er staat dat bij niet verrekening daarvan ter gelegenheid van het notarieel transport de factuur “binnen 30 dagen na het tekenen van de koopakte”, oftewel 30 dagen na 27 oktober 2006 zijnde 26 november 2006 dient te zijn voldaan. Aangezien volgens de boekhouding van de betrokken makelaar deze betaling niet heeft plaatsgevonden op laatstgemelde datum is mitsdien de datum van het notarieel transport de laatste datum waarop de betaling van de verschuldigde courtage dient plaats te vinden (...). (...)Thans zijn wij ten aanzien van de betaling ten behoeve van KoopLenstra ruim over tijd en zullen in beginsel op diens verzoek tot uitbetaling van de gelden aan de genoemde makelaar overgaan. Mede gelet op diverse uren die deze aangelegenheid extra heeft gekost behoud ik mij alle rechten voor de kosten welke zijn gemaakt voor deze uren bij u in rekening te brengen. (...)”
- i. Klager heeft de kandidaat-notaris herhaaldelijk verzocht de helft van de depotgelden aan hem over te maken, maar de kandidaat-notaris is hiertoe niet overgegaan.
- j. De kandidaat-notaris heeft de ex-echtgenote verzocht om mee te werken aan uitbetaling van de helft van het depot aan klager, maar zij heeft hierop afwijzend gereageerd. De kandidaat-notaris heeft de Makelaar gemaand om, indien hij bij zijn standpunt

blijft dat hij een vordering op klager heeft, incassomaatregelen te treffen, echter zonder resultaat.

2. De klacht

2.1 Klager stelt dat de kandidaat-notaris zijn aandeel in de depotgelden onder zich houdt, zonder dat hij daarvoor toestemming heeft gegeven. Zijn e-mail van 19 december 2006 (1.e) kan niet als toestemming worden aangemerkt. Indien de Makelaar meent aanspraak te kunnen maken op courtage, had hij beslag kunnen leggen op de opbrengst van de woning. Dit heeft hij echter niet gedaan. Tot op heden heeft de Makelaar in het geheel geen incassomaatregelen getroffen. Het is niet aan de kandidaat-notaris, zijn ex-echtgenote of de Makelaar om te bepalen of de gelden in depot blijven, aldus klager. Daarbij komt dat de kandidaat-notaris geen akte van depot heeft opgemaakt, en dat hij de depotvoorwaarden nooit aan klager heeft meegedeeld.

2.2 Klager stelt dat de kandidaat-notaris partijdig is opgetreden. Dit blijkt volgens hem uit de brief van de kandidaat-notaris van 15 juli 2007 (1.h). Daarin wordt immers aan klager te verstaan gegeven dat zijn geld – zonder dat de verschuldigdheid van klager voor courtage vaststaat – in beginsel op verzoek van de Makelaar aan hem zal worden overgemaakt. In ieder geval heeft de kandidaat-notaris de schijn van partijdigheid gewekt door de vriendschappelijke aanhef van zijn e-mail aan de Makelaar van 21 december 2006 (1.g).

2.3 Volgens klager zijn de stellingen van de kandidaat-notaris in zijn brief van 15 juli 2007 in tegenspraak met de eveneens door hem ingenomen stelling dat hij de gelden in depot houdt totdat overeenstemming is bereikt.

3. Het verweer

3.1 Het standpunt van klager dat de kandidaat-notaris zonder toestemming gelden onder zich houdt, acht de kandidaat-notaris feitelijk onjuist. Klager heeft het de kandidaat-notaris verboden om de courtage aan de Makelaar uit te betalen. Daarnaast bestond tussen klager en zijn ex-echtgenote onderling geen overeenstemming over de uitbetaling van de gelden. De kandidaat-notaris stelt dat hij, door de gelden in depot te nemen tot hij eensluidend bericht van partijen heeft ontvangen dat zij wilsovereenstemming hebben bereikt, dan wel totdat hem een onherroepelijk vonnis over deze kwestie heeft bereikt, de belangen van alle bij de transactie betrokken partijen heeft gewaarborgd. Klager heeft na de transportdatum de ex-echtgenote benaderd met het verzoek mee te werken aan uitbetaling van het aan klager toekomende deel, maar zij heeft dit geweigerd met de mededeling dat de verdeling van de courtage deel uitmaakt van de boedelscheiding. Zij betwist de rechtsgeldigheid van de intrekking van de opdracht aan de Makelaar.

3.2 De kandidaat-notaris bestrijdt dat hij partijdig is opgetreden. In het normale zakelijke verkeer is het volgens hem tussen mensen die regelmatig zaken met elkaar doen niet ongebruikelijk dat zowel de achternaam als voornaam wordt gehanteerd.

3.3 De kandidaat-notaris voert aan dat de inhoud van de brief van 15 juli 2007 is gebaseerd op de opdracht tot dienstverlening tussen klager en de Makelaar. Achteraf gezien acht hij de formulering niet gelukkig en daarvoor biedt hij zijn verontschuldiging aan. Hij realiseert zich dat hij niet op de stoel van de rechter had mogen gaan zitten.

4. De beoordeling

4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen en kandidaat-

notarissen aan tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kandidaat-notaris twijfelt – met de ex-echtgenote – terecht aan de rechtsgeldigheid van de opzegging van de opdracht aan de Makelaar. Onder deze omstandigheden heeft de kandidaat-notaris correct gehandeld door het geld onder zich te houden, omdat hij daarmee de belangen van alle bij de transactie betrokken partijen zoveel mogelijk heeft gewaarborgd. Wel had hij eerder naar de Makelaar kunnen optreden. Zo had hij een termijn kunnen stellen waarbinnen de Makelaar incassomaatregelen zou moeten treffen, bij gebreke waarvan de kandidaat-notaris het depot nog slechts in het kader van het geschil tussen klager en zijn ex-echtgenote zou aanhouden. Dit gebrek aan fermheid is echter niet zodanig dat hiermee de grens van het tuchtrechtelijk verwijtbare is overschreden. Bovendien zou daarmee het doel dat klager voor ogen staat, nog niet zijn bereikt, omdat in dat geval de ex-echtgenote nog aan uitkering van de gelden aan klager in de weg zou staan. Zij weigert immers daaraan haar medewerking te verlenen. Ten aanzien van de ex-echtgenote was geen verdere rol voor de kandidaat-notaris weggelegd. Zij is immers al met klager in overleg over de boedelscheiding. De slotsom is dat deze klacht ongegrond zal worden verklaard.

4.3 Weliswaar heeft de kandidaat-notaris zich in zijn brief van 15 juli 2007 op een onjuist standpunt – in het voordeel van de Makelaar – gesteld, zoals hij ook heeft erkend en waarvoor hij zijn verontschuldiging heeft aangeboden, maar niet is gebleken dat de inhoud van deze brief door partijdigheid is ingegeven. Evenmin kan worden gezegd dat de onpartijdigheid van de kandidaat-notaris in het geding is, doordat hij zich – zoals klager ter zitting heeft betoogd – op verzoek van de ex-echtgenote naar het tegenover het kantoor van de kandidaat-notaris gelegen Makelaarskantoor heeft begeven om haar daar opheldering te geven over de stand van zaken. Hij had daarvoor geen toestemming van klager nodig. Tenslotte heeft de kandidaat-notaris er terecht op gewezen dat het in het zakelijke verkeer niet ongebruikelijk is dat partijen die vaker zaken met elkaar doen elkaar ook bij de voornaam noemen. De schijn van partijdigheid valt hieruit niet af te leiden. De slotsom is dat ook deze klacht ongegrond zal worden verklaard.

4.4 Zoals hiervoor al besproken, is de kandidaat-notaris teruggekomen op het standpunt dat hij in zijn brief van 15 juli 2007 had ingenomen. Derhalve kan niet worden gezegd dat de kandidaat-notaris tegenstrijdige standpunten in heeft genomen. Ook deze laatste klacht zal ongegrond worden verklaard.

4.5 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, S.G. Ellerbreek, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 juni 2008.

Mr. E. van Bennekom
Secretaris

Mr. J.A.J. Peeters
Voorzitter

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.