

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 03 en 04-2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Uitspraak:
03-2009 en 04-2009
27 april 2009

UITSpraak

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te B, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

de besloten vennootschap X BV,
gevestigd te D,
hierna te noemen: X,
procederende bij haar directeur,

tegen

mr. Y,
notaris te F,
hierna te noemen: Y,
procederende in persoon,

en

mr. Z,
notaris te B,
hierna te noemen: Z,
procederende in persoon,

samen hierna te noemen: Y c.s.

PROCESVERLOOP

1. Bij brief van 30 januari 2009 heeft X een klacht ingediend tegen Y c.s. Y c.s. heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 3 maart 2009, aangevuld met een brief van 16 maart 2009. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 20 maart 2009 ter vergadering van de voltallige Kamer. Zowel X in de persoon van haar directeur als Y c.s zijn verschenen en hebben aan de hand van pleitnotities het woord gevoerd. Van het verhandelde zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt.

MOTIVERING

Vaststaande feiten

2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.

2.2. Y c.s. heeft op zijn kantoor een bouwproject aan de C-weg te B (hierna te noemen: het project) van A B.V. (hierna te noemen: A) in behandeling. Dit project behelst het bouwen van een ruim 30-tal units. Y c.s. is de notaris die de transportaktes verlijdt tussen A als verkoper en kopers van een unit. Voorts neemt Y c.s. de betaling van de koop-aanneemsom in ontvangst en houdt hij deze (deels) in depot bij ondertekening van de leveringsakte en draagt hij zorg voor de termijnbetalingen.

2.3. X heeft één van de te bouwen units van A gekocht voor € 29.071,70 V.O.N. X en A zijn in een daartoe op 11 februari 2008 gesloten koop-aanemingsovereenkomst onder andere het volgende overeengekomen:

'De betaling van de gehele koop-aanneemsom (...) zal dienen plaats te vinden aan het kantoor van voornoemde notaris (notaris Y c.s., de Kamer) bij ondertekening van de leveringsakte waarbij de grond door koper zal worden verkregen. Door het notariskantoor zal daags na passering van voormelde leveringsakte aan de ondernemer (A, de Kamer) worden overgemaakt 30% van de genoemde koop-aanneemsom (...). (...) Er wordt geen rente vergoed voor vooruitbetaalde gelden. De overige termijnen blijven in depot bij de notaris (...).'

2.4. Bij brief van 23 februari 2008 heeft X onder meer het volgende geschreven aan A:

'Het artikel aangaande de juridische levering scheidt de mogelijkheid nadere afspraken te maken over het moment van juridische levering. Omdat er geen rente over de in depot gestelde gelden wordt vergoed, stel ik voor dat moment zo kort mogelijk voor de aanvang van de bouw te kiezen.'

2.5. Op 16 mei 2008 heeft Y c.s. de transportakte tussen A en X verleden.

2.6. Op 3 juli 2008 heeft X onder meer het volgende geschreven aan Y c.s.:
'Bij zowel de voorbereiding (...) als nadien is verzuimd afspraken te maken over het beheer van de onder de berusting van uw kantoor zijnde bedragen (...). (...) Ten aanzien

van het beheer (...) berekent X BV aan uw kantoor een rente van 2,91% per maand (...).'

2.7. Na Y c.s. bij brief van 16 juli 2008 aangemaand te hebben te reageren op de brief van 3 juli 2008, heeft Z, X op 25 juli 2008 gebeld. Op 1 augustus 2008 heeft Z X opnieuw gebeld. Naar aanleiding van dit gesprek heeft X Z op 11 augustus 2008 het volgende geschreven:

'(...) In plaats van de toegezegde brief hebt u er voor gekozen opnieuw het één en ander telefonisch toe te lichten (...). Ik heb toen aangegeven (...) dat het duidelijk moet zijn aan wie de rente over de bedragen toekomt. Opnieuw is toen afgesproken dat u (...) de eerdergenoemde brief alsnog zou opmaken en versturen. Tot op heden hebben wij niets van u mogen ontvangen. (...).'

2.8. Z heeft X op 12 augustus 2008 onder andere het volgende bericht:

'In de door u op 14 februari 2008 ondertekende koop-aannemingsovereenkomst staat onder "Betaling" onder meer het volgende vermeld: "Er wordt geen rente vergoed voor vooruitbetaalde gelden". In uw brief de dato 23 februari 2008 aan A (...) refereert u hieraan (...). Mocht u verdere vragen hebben met betrekking tot het bovenstaande verzoek ik u contact op te nemen met (...) A.'

2.9. Bij fax van 13 augustus 2008 heeft X Z het volgende geschreven:

'Het feit dat A (...) over de aan hem vooruitbetaalde gelden geen rente vergoed is uiteraard akkoord, daar heb ik voor getekend. Wat mij zorgen baart is dat u ten derde male geen antwoord geeft op de vraag aan wie de rente over het onder de berusting van uw kantoor zijnde bedrag toekomt.'

2.10. Bij mail van 11 december 2008 heeft X Y c.s. verzocht kopieën van de afschriften van zijn depotrekening, waaruit blijkt welke bedragen op welke data zijn bij- en afgeschreven, aan hem toe te sturen zodra de laatste betaling van zijn depotrekening is afgeschreven.

2.11. Nadat een reactie op bovenvermelde mail uitbleef, heeft X Y c.s. op 5 januari 2009 schriftelijk laten weten aanspraak te maken op € 561,04 aan rente. Y c.s. heeft bij brief van 7 januari 2009 aangegeven een andere zienswijze op de zaak te hebben als X, maar bereid te zijn € 400,00 aan rente aan X uit te betalen. Dit aanbod heeft X niet geaccepteerd.

Het standpunt van X

3. X stelt kort gezegd dat Y c.s. rente heeft achtergehouden over het door haar bij Y c.s. in depot gestorte geld. Voorts verwijt X Y c.s. dat hij informatie heeft achtergehouden over de door Y c.s. uitgevoerde betalingen.

Het standpunt van Y c.s.

4.1. Y c.s. stelt dat een notaris dient uit te voeren wat partijen overeenkomen. Met haar vordering tot rentevergoeding wenst X eenzijdig afspraken uit de met A gesloten overeenkomst te wijzigen. Voortbouwend op de afspraken tussen X en A, is Y c.s. met A overeengekomen dat Y c.s. de kosten gemoeid met dit project kon verrekenen met de over de in depot staande bedragen gekweekte rente. Z heeft zulks met X besproken.

Z meende dat met haar telefoontje van 1 augustus 2008 de vragen van X voldoende waren beantwoord. Y c.s. betwist de fax van 13 augustus 2008 te hebben ontvangen.

4.3. Voorts voert Y c.s. aan dat er geen sprake is van een separate depotrekening ten name van X, zodat hem ook geen specifieke afschriften kunnen worden toegezonden. Betalingen zijn verricht conform de instructies van X.

De beoordeling

5. De Kamer dient in onderhavige zaak de vraag te beantwoorden of Y c.s. tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

6. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn (kandidaat-)notarissen aan tuchtrechtspraak 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 (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 (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van Y c.s. zoals door X beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

7. Vast is komen te staan dat X en A bij koop-aannemingsovereenkomst zijn overeengekomen dat betaling zou geschieden aan Y c.s., die op zijn beurt de eerste termijn zou voldoen daags na de akte van levering en vervolgens de overige termijnen in depot zou houden. Voorts zijn X en A overeengekomen dat Y c.s. de restantkoopsom in termijnen aan A zou overmaken na opdracht van X en dat aan X geen rente zou worden vergoed over de aldus vooruitbetaalde gelden.

8. Voorts is vaststaand dat Y c.s. met A is overeengekomen dat Y c.s. de met het project gemoeide kosten zou verrekenen met de over de in depot staande bedragen gekweekte rente. Niet gesteld kan dan ook worden dat Y c.s. geen rente heeft vergoed over bij hem in depot gestorte gelden. X heeft ermee ingestemd bij de koop-aannemingsovereenkomst dat aan haar geen rente zou worden vergoed over de in depot gestorte gelden. De door X gegeven uitleg van deze bepaling, inhoudende dat A geen rente aan haar zou vergoeden over de aan A vooruitbetaalde gelden en geen betrekking had op de overige depotgelden, deelt de kamer niet. De tekst van de desbetreffende bepaling geeft geen enkele aanleiding tot een dergelijk uitleg. Y c.s. had dan ook niet de bevoegdheid om de gekweekte rente aan X uit te betalen. Daarmee zou Y c.s. voorbij gaan aan hetgeen X en A daarover waren overeengekomen. Dat Y c.s. op zijn beurt ingevolge een overeenkomst die hij met A had gesloten, de rente heeft verrekend met de kosten die hij anders bij A in rekening had gebracht is naar het oordeel van de Kamer een bevoegdheid die Y c.s. had. De Kamer zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

9. Wel is de Kamer van oordeel dat Y c.s. er verstandig aan had gedaan dit van meet af aan duidelijk te communiceren met X. Ook zonder de fax van 13 augustus 2008 te hebben ontvangen had Y c.s. uit voorgaande brieven van X moeten begrijpen dat X

een antwoord wilde hebben op de vraag aan wie de rente over de door X bij Y c.s. in depot gestorte gelden nu toekwam. De brief van 12 augustus 2008 van Z aan X geeft hierop geen antwoord. Door zulks in het ongewisse te laten, acht de Kamer het begrijpelijk dat hierdoor bij X irritatie is ontstaan. Desalniettemin acht de Kamer de gedraging niet dusdanig ernstig dat gesteld kan worden dat Y c.s. tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

10. Hetzelfde geldt onverkort voor het feit dat Y c.s. niet heeft gereageerd op het verzoek van X om kopieën van de afschriften van zijn depotrekening, waaruit blijkt welke bedragen op welke data zijn bij- en afgeschreven, aan haar toe te sturen zodra de laatste betaling van zijn depotrekening is afgeschreven. Y c.s. had X moeten berichten dat hij niet aan haar verzoek kon voldoen daar er, zoals door Y c.s. onweersproken is gesteld, geen sprake is van een separate depotrekening ten name van X. Nu is komen vast te staan dat Y c.s. geen specifieke afschriften heeft van de depotrekening van X zal de Kamer evenwel de klacht van X inhoudende dat Y c.s. informatie heeft achtergehouden over de door Y c.s. uitgevoerde betalingen, ongegrond verklaren, te meer nu niet gebleken is dat Y c.s. niet conform de opdracht van X aan A betaald heeft.

DE BESLISSING

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te B:

verklaart de klachten ongegrond.

Deze beslissing is genomen te B door mr. J.C.G. Leijten, plaatsvervangend voorzitter, mr. P. Schulting, mr. H. Ph. Breuker, mr. E.M.W. de Lange en mr. J. de Beer, leden, bijgestaan door mr. M.A. Fokkens-Kelder, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 27 april 2009.

De beslissing is verzonden op

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.