

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 483961/NT 11-10 J

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

Beslissing van 10 november 2011 in de klacht met nummers 483961 / NT 11-10 J van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager;

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 9 februari 2011, ingekomen via de KNB op 25 februari 2011;
- verweerschrift van 22 maart 2011;
- repliek van 19 april 2011;
- brief van 17 mei 2011, waarin de notaris heeft afgezien van dupliek.

Bij de behandeling van de klacht op 15 september 2011 zijn klager en de notaris verschenen. Beiden hebben zij het woord gevoerd. Klager heeft ter zitting verklaard de klacht voor zover betrekking hebbend op kwetsende uitlatingen van de notaris, in te trekken. De kamer beschouwt dit klachtonderdeel daarmee als afgedaan. Uitspraak is bepaald op 10 november 2011.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op 25 november 2010 heeft kandidaat-notaris [naam] (hierna: [de kandidaat-notaris]), destijds werkzaam bij het kantoor van de notaris, een e-mailbericht ontvangen van penningmeester [naam penningmeester, hierna: de penningmeester] van de vereniging van eigenaren [naam] (hierna: VvE) met betrekking tot de 'overdracht [naam perceel]', zijnde het perceel dat klager op 10 september 2010 had verkocht aan [namen kopers]. In dat e-mailbericht heeft [de penningmeester] het volgende – voor zover hier

van belang – vermeld: “Daarnaast heeft [klager] nog een schuld aan de VvE, ten bedrage van € 5096,84. Een en ander is vastgesteld door G.J. Brand Register Accountant te Schoonhoven in de goedgekeurde jaarrekening over 2007. Na herhaald verzoek heeft [klager] nog niet betaald. Ik verzoek u de nog openstaande contributie te verrekenen en het nog openstaande schuld bedrag in depot te nemen.”

b. Op 30 november 2010 heeft klager [de kandidaat-notaris] bericht bezwaar te hebben tegen de door de VvE opgevoerde schuld op de conceptnota van afrekening ter zake van de levering op 1 december 2010 van het perceel [naam] (hierna: de woning): “Hierbij maak ik bezwaar tegen de opgevoerde tegoeden door de VvE. Een onderbouw ontbreekt voor € 5.096,84. Voorwaar noodzakelijk kan ik de betwisting tegen deze vermeende vordering onderbouwen. U kunt in de VvE notulen van 8 april jl. lezen dat deze vermeende kosten niet ondergetekende toekomen. Het betreft een vordering op [naam voormalig eigenaar] voormalig eigenaar van appartement 36a, de advocaatkosten zijn t.b.v. de VvE gemaakt, afspraken hierover zijn schriftelijk gemaakt en komen een ander lid van de Vve toe. Ik ga ervan uit dat u de rekening zult aanpassen.”

c. Op 1 december 2010 om 10.00 uur heeft de levering plaatsgevonden van de woning aan kopers [namen kopers]. Op de laatste bladzijde van de koopovereenkomst is toen een met de hand geschreven addendum toegevoegd, dat als volgt luidt: “Ten laste van de verkoopprijs blijft een depot van € 5.000, - bij de notaris tot zekerheid voor de uitgevoerde werkzaamheden voor de waterschade in de linker bouwmuur ter hoogte van slaapkamer, patio en slaapkamer/waterzijde, een en ander als gevolg van een kapotte pomp. Tevens is een buitenkraan bevroren en wordt door verkoper hersteld per heden.”

d. Op 8 december 2010 heeft [de kandidaat-notaris] klager bevestigd dat tijdens voornoemde overdracht is besloten € 5.000, - ter zake van de waterschade in depot te houden. Dit depot is inmiddels afgewikkeld.

e. Op 4 januari 2011 heeft de notaris aan [de penningmeester] het volgende bericht gezonden – voor zover hier van belang -: “De behandelaar van ons kantoor de heer [de kandidaat-notaris] heeft uw mail van 25 november jl. niet goed gelezen en in plaats van het door u toegezegde depot abusievelijk de gelden overgemaakt. [Klager] stelt ons nu aansprakelijk voor dat bedrag indien mocht blijken dat hij het niet verschuldigd is. Gaarne derhalve terugstorting van dit bedrag welke wij uiteraard in depot zullen houden tot dat onomstotelijk blijkt of [klager] het bedrag al dan niet verschuldigd is. Excuses voor de gemaakte fout.”

f. Daarop heeft [de penningmeester] als volgt gereageerd op 4 januari 2011– voor zover hier van belang: “Het betreffende bedrag betreft een schuld van [klager] aan de VvE. Aangezien [klager] sinds kort zijn schuld in twijfel trekt, heb ik verzocht indien directe betaling aan de VvE een probleem zou zijn, het bedrag in ieder geval in depot te nemen. We zijn verheugd dat de rekening nu vereffend is.”

g. Op 13 januari 2011 heeft [de penningmeester] het volgende e-mailbericht aan de notaris gestuurd – voor zover hier van belang- -: “Er is geen depot overeengekomen voor deze gelden. Dit vermeende depot is niet door [klager] aangevoerd gedurende het gehele verkoopproces behalve vlak voor het ondertekenen van de leveringsakte op uw kantoor. [Klager] heeft toen op het laatste moment een depot voor die gelden genoemd (u was daar bij aanwezig) vlak voor het ondertekenen van de leveringsakte volgens [kopers]. Zij waren hierdoor volledig verrast en hebben aangegeven direct op te zullen stappen en de levering niet door te laten gaan. Vervolgens heeft [klager] het depotverzoek gelaten voor wat het was en is de leveringsakte ondertekend door partijen. [Kopers] gaven nog aan dat de koop/verkoop nimmer zou hebben plaatsgevonden als

er sprake zou zijn geweest van een depot ten aanzien van de betreffende door [klager] verschuldigde bedragen.

h. [De kopers] hebben in een e-mailbericht van 10 februari 2010 aan de notaris de gang van zaken, zoals beschreven in het hiervoor onder g. genoemd bericht onderschreven.

i. Bij brief van 7 februari 2011 heeft klager de notaris in gebreke gesteld voor het in strijd met zijn opdracht uitkeren van het bedrag van € 5.096,84 aan de VvE.

2. De klacht

Klager verwijt de notaris dat hij een bedrag van € 5.096,84 heeft uitgekeerd aan de VvE, terwijl het de bedoeling was, zowel van klager als van de VvE dat het door de notaris in depot zou worden gehouden. Klager betwist de verschuldigdheid van voornoemd bedrag aan de VvE.

Klager is er destijds van uitgegaan dat [de kandidaat-notaris] na het e-mailbericht op 30 november 2010 de nota van afrekening, waarop was vermeld dat voornoemd bedrag diende te worden betaald aan de VvE, had aangepast. Ter zitting heeft klager verklaard dat hij bij de levering op 1 december 2010 de nota van afrekening niet heeft ontvangen. Bovendien stond hij onder tijdsdruk. Er is toen niet gesproken over het depot ten aanzien van € 5.096,84.

Een kopie van de nota van afrekening heeft klager pas later per post ontvangen. Het e-mailbericht van [de penningmeester] aan de notaris van 13 januari 2011 geeft dan ook volgens klager niet aan hoe het in werkelijkheid is gegaan. Kopers [namen] zijn een maand vóór het sluiten van de koopovereenkomst al over een en ander geïnformeerd.

3. Het verweer

De notaris heeft erkend dat het niet in depot nemen van € 5.096,84 een fout is geweest. Volgens de notaris is [de kandidaat-notaris] vergeten genoemd bedrag in depot te nemen en heeft hij dat bedrag per vergissing uitbetaald aan de VvE

De notaris heeft later gemeend dat de VvE het bedrag wel had willen terugstorten op de derdenrekening, maar dat is niet gebeurd.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen en 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 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 of kandidaat-notaris niet betaamt.

Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De notaris is verantwoordelijk voor de gang van zaken op zijn kantoor, daaronder begrepen de werkzaamheden van de onder zijn gezag werkzame kandidaat-notarissen. Vast staat dat kandidaat-notaris [naam] een fout heeft gemaakt door, na gebleken bezwaren van klager tegen uitbetaling van de door de VvE gestelde vordering en de bereidheid van de VvE om met een depot tot een bedrag van € 5.096,84 genoegte te nemen, dat bedrag uit te betalen aan de VvE. De notaris heeft die fout erkend.

De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

4.3 Ten aanzien van de aan de notaris op te leggen maatregel overweegt de kamer als volgt.

Indien de notaris de fout na constatering daarvan zou hebben hersteld zou geen maatregel worden opgelegd. Herstel van een fout als de onderhavige is veelal mogelijk en mag in de gegeven omstandigheden van een redelijk handelend notaris worden verwacht. Daartoe stonden hem verschillende wegen open. De notaris heeft volstaan met het verzoek aan de ontvanger van het bedrag dat in depot had moeten worden gehouden (de VvE) om dit terug te storten. Toen de VvE daartoe niet bereid bleek heeft hij zich niet bereid verklaard het bedrag vooralsnog voor eigen rekening te nemen of op een andere wijze klager in een positie gebracht die vergelijkbaar is met de situatie waarin het bedrag in depot zou zijn gehouden.

Nu de notaris heeft nagelaten om de gevolgen van de fout te herstellen, heeft hij niet gehandeld zoals van een redelijk handelend notaris mocht worden verwacht. Dat maakt dat de maatregel van waarschuwing passend en geboden is.

4.4 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris een waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.H.C. Jongeneel, voorzitter, M. Bijkerk, E.R.S.M. Marres, R.H. Meppelink en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 10 november 2011.

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.