

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 503642/NT 11-51 P

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

Beslissing van 7 juni 2012 op de klacht met nummers 503642 / NT RK 11-51 P van:

[klager],
wonende te [plaats],
gemachtigde: J.R. Veldman,
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 3 november 2011;
- brief met bijlage van klager van 14 november 2011;
- verweerschrift van 5 december 2011;
- repliek met bijlage van 5 januari 2012;
- dupliek van 13 februari 2012.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 3 mei 2012 zijn J.R. Veldman en de notaris verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 7 juni 2012.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op 23 december 2010 heeft ten overstaan van de notaris de overdracht plaatsgevonden van de woning, gelegen aan [naam straat en plaats] (hierna: de woning).
- b. Verkoper (klager) en koper waren overeengekomen dat verkoper de woning na de levering tijdelijk nog in gebruik zou houden. Verkoper zou daarvoor aan koper een dagrente vergoeden voor iedere dag of deel van de dag dat de woning niet door koper kon worden gebruikt. Bij de levering is onder meer om die reden ten laste van klager een depot aangehouden bij de notaris. De depotovereenkomst luidt, voor zover relevant: "De notaris mag slechts tot uitbetaling aan verkoper overgaan indien:

- hij van beide partij 1 en partij 4 schriftelijk een gelijklopende opdracht hiertoe ontvangt, waarbij beide partijen verplicht zijn aan deze opdracht zo spoedig mogelijk hun medewerking te verlenen;
of
- na een rechtelijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan dan wel uitvoerbaar bij voorraad is verklaard.”
- c. Een deel van het depot is inmiddels uitbetaald aan klager. Tussen klager en koper bestaat nog verschil van mening over het totaal van de aan koper uit te keren dagrente. Klager stelt dat de woning al op 10 januari 2011 leeg was en gereed voor oplevering, zodat hij slechts tot die datum dagrente verschuldigd is. Koper daarentegen gaat uit van 21 januari 2011, de datum waarop de woning feitelijk leeg is opgeleverd.
- d. Klager heeft de notaris verzocht om uitkering/verrekening van het restant depot. De notaris heeft niet aan dit verzoek voldaan.
- e. Bij e-mails van 9 augustus, 22 augustus en 28 september 2011 heeft de notaris de kwestie van het depot aangekaart bij de advocaat van koper.
- f. Bij e-mail van 22 november 2011 heeft de advocaat van koper de notaris schriftelijk voorwaardelijk opdracht gegeven om aan koper een bedrag van € 910,44 aan verschuldigde dagrente uit het depot te betalen.
- g. De notaris heeft de onder f genoemde e-mail op 23 november 2011 doorgestuurd aan (onder meer) klager en aan diens gemachtigde, met het volgende verzoek: “Graag verneem ik uw reactie op onderstaande mail (...). Indien u akkoord gaat, verzoek ik u **allen** dit per mail aan mij te bevestigen waarna ik tot uitbetaling van de gelden kan overgaan.”

2. De klacht

Klager verwijt de notaris dat hij, toen hem duidelijk was geworden dat de woning op 11 januari 2011 leeg kon worden opgeleverd, niet is overgegaan tot uitbetaling van het restantdepot aan klager en dat hij partijen bij de koopovereenkomst vervolgens aan hun lot heeft overgelaten. Volgens klager had de notaris meer initiatief had moeten tonen om partijen te helpen tot een oplossing te komen. Hij stelt diverse pogingen te hebben gedaan om met de notaris contact over het depot te leggen, echter zonder resultaat. Zo heeft de notaris volgens klager ook niet gereageerd op de brief van 18 oktober 2011 die hij over deze kwestie aan de notaris schreef. Klager is van mening dat de notaris hem door dit gebrek aan daadkrachtig optreden tot een dure gang naar de rechtbank dwingt.

3. Het verweer

De notaris betwist dat hem kan worden verweten dat hij het depot niet op het eenzijdig verzoek van klager heeft uitgekeerd, omdat de bepalingen van de depotakte dat volgens hem niet toelieten. De notaris bestrijdt eveneens dat hij partijen bij de koopovereenkomst aan hun lot heeft overgelaten. Hij heeft herhaaldelijk telefonisch en schriftelijk contact met klager en koper gehad over deze kwestie. Op zijn e-mail van 23 november 2011 is geen enkele reactie gekomen van de kant van klager. De notaris stelt dat hij op 14 december 2011 nog een herinnering heeft gestuurd, waarop evenmin een reactie is gekomen. De beantwoording van de brief van 18 oktober 2011 heeft even op zich laten wachten, omdat de notaris van 14 oktober tot en met 2 november 2011 wegens vakantie in het buitenland verbleef.

4. De beoordeling

4.1 Beoordeeld dient te worden of de notaris zich schuldig heeft gemaakt aan enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wet op het notarisambt gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van klager, dan wel of hij zich schuldig maakt aan enig handelen of nalaten dat een notaris niet betaamt, een en ander als bedoeld in artikel 98 van deze wet.

4.2 Uitgangspunt is dat partijen bij de koopovereenkomst hebben afgesproken dat bij de levering van het pand een deel van de door de koper te betalen koopprijs door de notaris in depot zou worden gehouden, omdat op het moment van levering nog niet kon worden overzien hoeveel de uiteindelijk door klager verschuldigde dagrente zou bedragen. Uit de depotakte blijkt dat de notaris alleen tot uitkering van het depot mag overgaan indien – kort gezegd – ofwel partijen daartoe een eensluidend verzoek doen, ofwel een rechtelijke uitspraak de notaris daartoe verplicht. Klager en koper zijn het niet eens geworden over de hoogte van de verschuldigde dagrente. Op de e-mail van de notaris van 23 november 2011 heeft klager noch diens gemachtigde gereageerd. Een eensluidend verzoek aan de notaris ontbreekt dan ook. Evenmin ligt er een uitspraak van de rechter, op grond waarvan de notaris gehouden is tot uitkering over te gaan. Derhalve is niet voldaan aan de voorwaarden voor uitkering van het depot en heeft de notaris terecht niet voldaan aan het eenzijdig verzoek van klager om het restant van het depot aan hem uit te keren.

4.3 Het is aan partijen bij een depotovereenkomst om met elkaar in overleg te treden over hetgeen hen verdeeld houdt en zo nodig de ander in rechte te betrekken, teneinde tot uitkering van het depot te komen. Wel is het zo dat een notaris daarbij een bemiddelende rol kan spelen, die zal worden afgestemd op de omstandigheden van het geval. In dit geval is van belang dat koper werd bijgestaan door een advocaat en dat niet alleen de gemachtigde van klager maar ook klager zelf – naar de notaris onbetwist heeft gesteld – actief is in het vastgoed. Verder gaat het in dit geval om een overzichtelijk geschil, te weten het aantal dagen waarvoor de dagrente verschuldigd was. Vanuit het streven tot afwikkeling van het depot te komen heeft de notaris de kwestie van het depot herhaaldelijk bij klager en koper aan de orde gesteld. Vast staat dat de notaris klager en diens gemachtigde in ieder geval op 23 november 2011 het voorstel van koper heeft doorgestuurd en dat daarop iedere reactie van klager is uitgebleven. Dat het verzoek van de notaris de geadresseerden niet zou hebben bereikt, zoals klager stelt, komt niet aannemelijk voor. Klager stelt zich subsidiair op het standpunt dat de notaris in de e-mail niet duidelijk genoeg heeft gemaakt dat van klager verwacht werd dat deze zou reageren, maar in deze zienswijze wordt klager niet gevolgd. De tekst van de e-mail laat aan duidelijkheid niets te wensen over. Het verwijt dat de notaris meer initiatief had moeten tonen om tot afwikkeling te komen, is dan ook onterecht.

4.4 Nu het optreden van de notaris geen handelen of nalaten als bedoeld onder 4.1 oplevert, zal de klacht ongegrond worden verklaard.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.Y.C. Poelmann, voorzitter, M. Bijkerk, E.R.S.M. Marres, R.H. Meppelink en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 7 juni 2012.

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.