

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 564765/NT 14-33

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 18 november 2014 in de klacht met nummer 564765 / NT 14-33 P van:

[klager],
wonende te [woonplaats],
klager,
raadsman: mr. M.C. Rosier te Amsterdam

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris,

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlage van 12 mei 2014, ingekomen 13 mei 2014;
- verweerschrift met bijlagen van 11 juni 2014.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 16 september 2014 zijn klager, zijn raadvrouw en de notaris verschenen. Op de zitting hebben partijen het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op heden.

De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- a. Klager heeft bij op 18 september 2012 ten overstaan van de notaris ondertekende koopovereenkomst, de woning aan [adres] te [woonplaats] (hierna: de woning) aan [koper] (hierna: de koper) verkocht. Op 9 november 2012 is de woning ten overstaan van de notaris aan de koper geleverd. Ter gelegenheid van de levering van de woning hebben klager en de koper ten overstaan van de notaris en de makelaar van klager afgesproken dat een bedrag van € 5.000,- van de koopsom bij de notaris in depot zou blijven totdat bepaalde herstelwerkzaamheden in de woning zouden zijn uitgevoerd.
- b. Volgens de notaris luidde de betreffende afspraak meer specifiek als volgt: "*[klager] had de verplichting om voor 01-12-2012 alsnog een bepaald onderdeel voor de badkamer te leveren en zou het betreffende onderdeel niet voor 01-12-2012 zijn gemonteerd*"

door de installateur van [klager] dan was mijn rol voor een ieder heel helder en duidelijk, namelijk, ik mocht het volledige depot uitkeren aan de koper.”

c. Op 11 december 2012 heeft de koper aan klager een brief geschreven waarin is vermeld, voor zover van belang: “(...) *Helaas heb ik moeten constateren dat U wederom U afspraak niet bent nagekomen. Derhalve someer en eis ik van U om volgens afspraak de notaris opdracht te geven de € 5000,00 op mijn rekening te storten. Mocht ik op uiterlijk 14 december 2012 nog geen betaling hebben ontvangen, dan stel ik U nu reeds voor zover als nodig in gebreke en zeg u aan, dat ik alsdan tot rechtsmaatregelen zal overgaan. (...)”*

d. Op 12 december 2012 rond 13.00 uur heeft de notaris het bedrag van € 5.000,00 uitgekeerd aan de koper.

e. Op 17 januari 2014 heeft de raadsman van klager de notaris een e-mail gezonden waarin is vermeld voor zover van belang: “(...) *Op 11 december 2012 ontving cliënt een niet getekende ingebrekestelling van [koper], koper van [adres]. Diezelfde dag ontving cliënt ook een email van u waarin u cliënt mededeelde, dat indien hij niet zou reageren voor 12 december om 12.00 uur, u zou overgaan tot betaling van de gelden aan [koper]. Direct na ontvangst van die email heeft cliënt u telefonisch benaderd en heeft hij u medegedeeld dat alle werkzaamheden op een na waren uitgevoerd. Het enige dat nog moest gebeuren was het vervangen van een toiletdrukker die uit Polen moest komen. Ondanks deze informatie heeft u gemeend, nog voor het verstrijken van de termijn op de ingebrekestelling van [koper], het volledige bedrag van €5.000 aan [koper] over te maken. Gezien de ingebrekestelling en de daarin genoemde datum, was er geen fatale termijn afgesproken. Zo heeft cliënt de afspraken ook niet begrepen. Kennelijk heeft ook [koper] het zo niet begrepen. Indien er sprake was geweest van een fatale termijn, dan was de ingebrekestelling niet nodig geweest en had [koper] zich direct tot u kunnen wenden. Namens cliënt stel ik u aansprakelijk voor de door hem geleden schade. U had als notaris een depotovereenkomst moeten opstellen, zodat er duidelijke voorwaarden voor uitbetaling tussen partijen zouden zijn vastgelegd. Bovendien heeft u niets gedaan met de informatie die cliënt u heeft verstrekt. Tenslotte heeft u de gelden vóór de door de koper gestelde termijn tot uitbetaling overgemaakt. (...)”*

De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris dat het op zijn weg had gelegen om te zorgen dat de afspraken betreffende het depot zouden worden neergelegd in een depotovereenkomst, zodat daarover geen misverstanden tussen partijen konden ontstaan.

3.2 Ook verwijt klager de notaris dat hij onnodig het depotbedrag heeft uitgekeerd aan de koper. Immers, alle nodige herstelwerkzaamheden waren verricht, zij het sommige wat later vanwege het feit dat bepaalde onderdelen uit het buitenland dienden te worden geleverd. Klager heeft de notaris dat telefonisch op 12 december 2012 medegedeeld.

3.3 Tenslotte heeft de notaris te vroeg, dat wil zeggen vóór het verstrijken van de termijn gesteld in de brief van de koper aan klager d.d. 11 december 2012, de gelden in depot op 12 december 2012 overgemaakt aan de koper.

Het verweer

4.1 De notaris heeft expliciet aangegeven aan partijen of hij de afspraak niet schriftelijk zou moeten vastleggen in een depotovereenkomst. Partijen zelf wezen dat af en verklaarden dat het hier om een ‘gentlemen’s agreement ging.

4.2 De notaris heeft meerdere malen vóór 1 december 2012, welke datum tussen partijen als uiterste datum voor de door klager uit te voeren werkzaamheden was afgesproken, met klager en/of zijn makelaar telefonisch contact opgenomen. Vervolgens heeft de notaris na deze datum, toen duidelijk was geworden dat het betreffende onderdeel nog niet door de verkoper was geleverd, telefonisch contact opgenomen met klager, de koper en de makelaar van klager. Ook heeft de notaris nog de telefoonnummers van een gerechtsdeurwaarder en van een advocaat aan klager gegeven om te bezien of er mogelijkheden zouden zijn om op korte termijn beslag te laten leggen op het depot.

4.3 De brief van de koper aan klager van 11 december 2012 was de notaris niet bekend, zodat hij geen wetenschap had van de daarin gestelde termijn voor nakoming.

4.4 Op dinsdag 12 december 2012 heeft de notaris nogmaals telefonisch contact opgenomen met de makelaar van klager en klager zelf. Daaruit bleek dat het ontbrekende onderdeel nog steeds niet was geleverd en dat er ook geen duidelijkheid was wanneer dit onderdeel wel geleverd zou gaan worden. De notaris betwist dat hem door klager is medegedeeld dat het ontbrekende onderdeel uit het buitenland diende te worden geleverd. Daarop heeft de notaris opdracht gegeven tot overboeking van het depot aan de koper.

5. De beoordeling

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

5.2 De kamer overweegt het volgende.

Vast staat dat de notaris de tussen partijen gemaakte afspraak met betrekking tot het bedrag dat in afwachting van de door klager te verrichten werkzaamheden in depot zou blijven niet schriftelijk heeft vastgelegd.

De notaris heeft in zijn verweerschrift betoogd en ook ter zitting verklaard dat hij, omdat partijen deze afspraak niet schriftelijk wensten vast te leggen, hiertoe niet is overgegaan. Volgens de notaris was de afspraak met de inhoud zoals weergegeven onder 2b. volstrekt duidelijk voor partijen en vormde deze volgens klager zelf 'geen enkel probleem'. De notaris heeft verder verklaard dat hij, nadat de datum van 1 december 2012 was verstreken, iedere dag met de koper van de woning telefonisch contact heeft gehad en op 12 december 2012 met ook klager telefonisch contact heeft gehad, waarna hij uiteindelijk tot uitkering van het depot is overgegaan.

5.3 Uit hetgeen klager heeft aangevoerd volgt evenwel dat voor hem in elk geval onvoldoende duidelijk is geweest onder welke voorwaarden de notaris tot uitkering van het in depot gehouden bedrag zou overgaan. Klager stelt dat de aanvankelijk overeengekomen termijn van 1 december 2012 voor het verrichten van kleine werkzaamheden door de koper is verlengd tot 7 december 2012 en wijst er bovendien op dat de in de

nadien door hem van de koper ontvangen ingebrekestelling gestelde termijn voor nakoming op het moment van uitkering van het depot nog niet was verstreken.

De kamer oordeelt dat de notaris de depotovereenkomst schriftelijk had moeten vastleggen ter voorkoming van misverstanden omtrent de uitbetaling daarvan. Dat de notaris mogelijk niet van alle communicatie tussen de koper en klager op de hoogte is geweest discolpeert hem niet. De notaris had op grond van zijn eigen verantwoordelijkheid de schriftelijke vastlegging van de depotovereenkomst niet achterwege mogen laten, ook al hadden partijen daar geen behoefte aan. Daardoor zou de nu ontstane situatie zijn voorkomen. De kamer overweegt dat de notaris zich hierdoor in een kwetsbare positie heeft geplaatst, hetgeen hij had kunnen voorkomen.

Daarbij komt dat de notaris geen enkele aantekening ten aanzien van de achterliggende afspraken tussen partijen met betrekking tot het depot heeft overgelegd. De kamer verklaart de klacht derhalve gegrond.

5.4 De overige klachtonderdelen hangen samen met de bestaande onduidelijkheid over de voorwaarden waaronder tot uitkering van het depot kon worden overgegaan en behoeven, gelet op het voorgaande, geen afzonderlijke bespreking.

5.5 De kamer komt, zoals hiervoor overwogen, tot het oordeel dat de notaris, door het niet schriftelijk vastleggen van de depotovereenkomst, zijn zorgplicht heeft geschonden. Gezien het feit dat de notaris zich - met het belang van partijen voor ogen - inspanningen heeft getroost om de tussen hen gesloten koopovereenkomst tot een goed einde te brengen, kan worden volstaan met de maatregel van waarschuwing.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart klachtonderdeel 1 gegrond;
- legt de notaris de maatregel van een waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, O.J. van Leeuwen, L.A. Galman, Th.W. van Grafhorst, N.T. Vink leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 18 november 2014.

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.