

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14-32

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 10 december 2014 inzake de klacht onder nummer 14-32 van:

[klaagster],

[klager],

hierna ook te noemen: klaagster, klager en tezamen: klagers,

tegen

mr. [kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaat mr. P.H. Kramer te Amsterdam.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 21 mei 2014,
- het antwoord van de kandidaat-notaris, met bijlage, ingekomen op 10 juni 2014,
- de repliek van klagers, met bijlage, ingekomen op 30 juni 2014,
- de dupliek van de notaris, ingekomen op 4 augustus 2014.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 10 september 2014. Daarbij waren aanwezig klaagster, de kandidaat-notaris en haar advocaat mr. Kramer. Klager was afwezig in verband met ziekte van een kind.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan in afschrift gehecht de op de zitting overgelegde pleitaantekeningen van klaagster en mr. Kramer.

Op de zitting is de zaak pro forma aangehouden tot uiterlijk 8 oktober 2014 teneinde partijen in de gelegenheid te stellen het geschil in onderling overleg te beëindigen.

Op 6 oktober 2014 is een e-mail van mr. Kramer binnengekomen. Bij brief van 7 oktober 2014, met bijlagen, ingekomen op 8 oktober 2014, hebben klagers de Kamer gevraagd uitspraak te doen.

Klaagster heeft bij e-mail, ingekomen op 8 oktober 2014, nogmaals gevraagd om uitspraak te doen.

Tenslotte heeft de kandidaat-notaris een brief met bijlagen toegezonden, die is ingekomen op 13 oktober 2014.

De uitspraak is bepaald op heden.

De feiten

1. Klagers en [A] en [B] (hierna: kopers) hebben op 18 juni 2012 een “koopakte geregistreerd” ondertekend (hierna: de koopovereenkomst). Uit de koopovereenkomst blijkt dat klagers een onroerende zaak, gelegen aan de [adresgegevens en woonplaats] (hierna: de woning), aan kopers hebben verkocht voor een bedrag van € 487.500,00. Klaagster, die advocaat is, heeft zelf de koopovereenkomst opgesteld.

2. In artikel 1.2 van de koopovereenkomst staat dat de *“akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van één van de notarissen of diens plaatsvervangers, verbonden aan het Notariskantoor [C], kantoor houdende (...) te [vestigingsplaats]”*.

3. In artikel 4.1 van de koopovereenkomst is, voor zover hier relevant, het volgende vermeld:

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 1 augustus 2012 een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 48.000,-,”

4. Artikel 4.2 van de koopovereenkomst luidt, voor zover hier van belang:

“In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekeningnummer n.t.b.”

5. Artikel 18 van de koopovereenkomst bepaalt:

“Deze akte zal berusten onder en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen woonplaats ten kantore van de notaris.”

6. Bij brief van 19 juni 2013 heeft [D] (hierna: de notarisklerk) een ontwerp van de leveringsakte aan klagers verzonden. Bij aangetekende brief van 3 juli 2013 hebben klagers aan kopers geschreven dat gebleken is dat *“u op 1 juli 2013 niet conform artikel 1 van de koopovereenkomst de woning (...) heeft afgenomen”*.

7. Klagers en kopers zijn vervolgens op 11 juli 2013 bij de kandidaat-notaris en de notarisklerk op kantoor geweest. De levering van de woning is uitgesteld en zou uiterlijk 1 oktober 2013 plaatsvinden.

8. Bij brief van 23 juli 2013 heeft de kandidaat-notaris aan klagers geschreven:

“Als de waarborgsom die nu op onze Derdengeldenrekening staat aan de Rabobank wordt betaald is op onze Derdengeldenrekening geen waarborgsom meer aanwezig.”

9. Vervolgens is de levering van de woning nog een keer uitgesteld. Deze keer zou de levering uiterlijk 31 december 2013 plaatsvinden. Op voormelde datum heeft de levering wederom niet plaatsgevonden.

10. Bij brief van 31 december 2013 hebben klagers onder meer aan kopers geschreven dat zij uiterlijk 9 januari 2014 de woning dienen af te nemen, en voorts het volgende:

“Op grond van artikel 14 van de koopovereenkomst verbeurt u dan een onmiddellijke opeisbare boete van 10% van de koopprijs. Hetgeen betekent dat in elk geval de waarborgsom ad. € 48.000,-- zonder verdere kennisgeving naar u aan de Rabobank wordt doorgestort.”

11. Op 9 januari 2014 heeft er wederom geen levering plaatsgevonden. Op dezelfde dag heeft de kandidaat-notaris, als waarnemer van notaris mr. [E], een “akte van niet nakoming koopovereenkomst” gepasseerd. Klagers hebben vervolgens verschillende keren de kandidaat-notaris verzocht de waarborgsom aan de Rabobank over te maken, hetgeen de kandidaat-notaris heeft geweigerd, omdat - volgens haar - daarover in de koopovereenkomst geen bepaling is opgenomen.

12. Tijdens de mondelinge behandeling is afgesproken, dat de kandidaat-notaris alsnog zou trachten kopers te bewegen akkoord te gaan met uitbetaling van de waarborgsom aan klagers althans de Rabobank. Uit de na de mondelinge behandeling toegezonden stukken blijkt, dat dit is gebeurd en dat dit ertoe heeft geleid dat de waarborgsom op 6 oktober 2014 aan klagers is overgemaakt.

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

De klacht van klagers bestaat uit de volgende twee onderdelen.

1. De kandidaat-notaris heeft klagers tijdens de bijeenkomst op 11 juli 2013 en in haar brief van 23 juli 2013 er niet op gewezen dat een bankrekeningnummer of een clause over een eventuele uitbetaling van de waarborgsom in de koopovereenkomst ontbreekt. Daarnaast hebben klagers de kandidaat-notaris een kopie van hun brief van 31 december 2013 toegezonden, waarna de kandidaat-notaris aan klagers niet heeft kenbaar gemaakt dat de waarborgsom op de door klagers beschreven manier niet kon worden uitgekeerd (zie bij de feiten onder 10).

2. De kandidaat-notaris heeft ten onrechte geweigerd de waarborgsom aan de Rabobank over te maken. Sinds juni 2012 is zij bekend met de inhoud van de koopovereenkomst en is zij ingevolge artikel 18 van de koopovereenkomst verantwoordelijk voor de gevolgen daarvan.

De kandidaat-notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna voor zover nodig zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een kandidaat-notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als kandidaat-notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt.

Ten aanzien van klachtonderdeel 1 oordeelt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat klagers de opdracht hebben gegeven aan het notariskantoor [C]. Ter zitting is gebleken dat notaris [E] het dossier aan de notarisklerk heeft gegeven ter behandeling. De kandidaat-notaris was niet de dossierbehandelaar. Zij was waarnemer van de notaris bij het voorgenomen passeren, en van een waarnemer (niet zijnde de dossierbehandelaar) mag niet worden verwacht dat deze cliënten erop wijst dat een bankrekeningnummer of een clause over een uitbetaling van een waarborgsom in de koopovereenkomst ontbreekt, aangezien een waarnemer over het algemeen niet op de hoogte is van alle

ins en outs van de voorbereiding van een dossier (conform: ECLI:NL:GHAMS:2013:1944). Daarom is de kandidaat-notaris geen tuchtrechtelijk verwijt te maken. Dit klachtonderdeel tegen de kandidaat-notaris is derhalve ongegrond.

De kandidaat-notaris heeft ten aanzien van klachtonderdeel 2 aangevoerd dat de waarborgsom niet kon worden uitgekeerd zonder overlegging van een verklaring voor recht of een door partijen getekende, eensluidende opdracht, omdat de koopovereenkomst daarvoor geen ruimte biedt. De weigering om de waarborgsom uit te betalen was geen handelen of nalaten van de kandidaat-notaris, maar een beslissing van notaris [E], aldus de kandidaat-notaris. Nog los van de vraag wie verantwoordelijk is voor de beslissing om de waarborgsom niet uit te laten betalen, staat vast dat de koopovereenkomst door klaagster zelf, die advocaat is, is opgesteld en een gebrek daarin niet aan de kandidaat-notaris kan worden toegerekend. De klacht is daarom ongegrond. Dat partijen woonplaats hebben gekozen ten kantore van de (kandidaat-)notaris, maakt dit niet anders.

Klagers verzochten in hun klaagschrift de Kamer de kandidaat-notaris te gebieden ervoor zorg te dragen dat de waarborgsom aan klagers zou worden uitgekeerd dan wel aan de Rabobank. Na de mondelinge behandeling heeft de kandidaat-notaris (onder meer) een kopie van een bankafschrift van de derdengeldenrekening van het notariskantoor [C] aan de Kamer en klagers overgelegd. Daaruit blijkt dat de waarborgsom op 6 oktober 2014 aan klagers is overgemaakt. De Kamer gaat ervan uit dat de waarborgsom inmiddels door klagers is ontvangen. Gelet hierop hebben klagers geen belang meer bij de bespreking van deze klacht, maar de Kamer wijst er – mogelijk ten overvloede - op dat in een tuchtrechtelijke procedure als de onderhavige ook niet de mogelijkheid bestaat tot een veroordeling van de kandidaat-notaris daartoe.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, voorzitter, O. van der Burg, L.G. Vollebregt, E.S. Voskamp en J. Smal in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. M. Belhaj, in het openbaar uitgesproken op 10 december 2014.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.