

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-09

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing van 15 juli 2015 (bij vervroeging) inzake de klacht onder nummer 15-09 van:

[naam klagers],

hierna ook te noemen: klagers,

tegen

[naam notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 17 maart 2015,
- aanvulling klacht, ingekomen op 18 maart 2015,
- het antwoord van de notaris van 8 april 2015.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 juni 2015. Daarbij waren aanwezig [naam een van de klagers], bijgestaan door gemachtigde mr. M. van den Bos, en [naam notaris]. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

De feiten

Klagers hebben op 16 december 2013 een overeenkomst gesloten met Peter Veldkamp Makelaardij (hierna: de makelaar) strekkende tot het verlenen van bemiddeling bij de verkoop van hun woning. In die overeenkomst staat onder meer vermeld:

“Extra voorwaarden voor het verlenen van bemiddeling bij verkoop van bovengenoemde woning:

1.

Bij het tot stand komen van de verkoop is opdrachtgever gedurende de opdracht courtage verschuldigd, de courtage bedraagt 1,35% (excl. BTW) van de verkoopprijs met een minimum van € 3500,- exclusief BTW.

De courtagenota wordt door de notaris verrekend bij overdracht van de woning.”

De woning is verkocht. Aan de notaris is opdracht gegeven tot het verrichten van notariële werkzaamheden bij de levering van de woning.

Op 13 maart 2015 heeft mr. Van den Bos namens klagers aan de notaris verzocht hun gelden niet over te boeken aan de makelaar omdat een geschil was ontstaan met de makelaar over het recht op courtage, althans over de verrekening daarvan met ontstane schade. Vervolgens heeft de makelaar de overeenkomst tussen hem en klagers aan de notaris overgelegd. Op 16 maart 2015 heeft mr. Van den Bos nogmaals aan de notaris bericht dat klagers geen toestemming geven voor een betaling aan de makelaar. De notaris heeft daarop geantwoord desondanks voornemens te zijn de courtage over te maken naar de makelaar. Op 17 maart 2015 heeft die betaling plaatsgevonden.

De klacht en het verweer van de notaris

Klagers stellen dat de notaris niet tot betaling aan de makelaar had mogen overgaan. Zij hebben uitdrukkelijk geen toestemming verleend om gelden aan de makelaar over te maken. Een dergelijke toestemming volgt ook niet uit de overeenkomst tussen klagers en de makelaar. De notaris diende zorg te dragen voor de levering van de woning. Daarvoor was niet vereist dat de makelaar werd betaald, aldus klagers.

De notaris stelt zich op het standpunt dat het gebruikelijk is de courtage aan de makelaar te betalen indien er een opdrachtbevestiging is waarin een daartoe strekkende bepaling is opgenomen. De overeenkomst tussen klagers en de makelaar doet voor de notaris de verplichting ontstaan om de courtage aan de makelaar over te maken, aldus de notaris.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het Notarisambt. Een 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 notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Het is in het algemeen niet ongebruikelijk dat de courtagenota van de makelaar bij het totstandkomen van de transactie door de notaris wordt betaald. Nu klagers evenwel meermaals ondubbelzinnig aan de notaris te kennen hebben gegeven geen toestemming te verlenen voor voldoening van de courtagenota wegens een conflict met de makelaar, stond het de notaris naar het oordeel van de Kamer niet meer vrij tot die betaling over te gaan. De overeenkomst tussen klagers en de makelaar leidt niet tot een ander oordeel. Die overeenkomst schept immers enkel obligatoire verplichtingen voor klagers en de makelaar en niet voor de notaris.

De Kamer neemt het de notaris daarbij kwalijk dat hij zich op het moment dat hierover discussie ontstond met klagers niet heeft verdiept in rechtspraak op dit punt (bijvoorbeeld: Gerechtshof Amsterdam 9 augustus 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BB1571), maar zonder meer tot betaling is overgegaan. Deze nonchalante houding heeft zich ook ter zitting gemanifesteerd, alwaar de notaris nauwelijks verweer heeft gevoerd, maar heeft volstaan met de mededeling dat hij in de veronderstelling verkeerde dat hij gehouden was tot betaling over te gaan. Een dergelijke houding is in strijd met de zorg die een notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen voor wie hij optreedt. Dat geldt te meer in het geval hij zich bij de tuchtrechter moet verantwoorden voor zijn handelwijze. De notaris heeft echter kennelijk ook na aankondiging en indiening van de klacht geen aanleiding gezien zich nader op zijn handelwijze te beraden. Een en ander leidt tot de

conclusie dat de klacht gegrond is. De Kamer acht het opleggen van de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;
- **bepaalt** dat de opgelegde maatregel, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, ten uitvoer zal worden gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, A.F.L. Geerdes, L.G. Vollebregt, E.S. Voskamp en J. Smal en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. H.A. van Dijk-Verheij, in het openbaar uitgesproken op 15 juli 2015.

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.