

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-37

### **Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag** **Beslissing d.d. 14 oktober 2015** inzake de klacht onder nummer **15-37** van:

**[klaagster]**,  
hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

**[notaris]**,  
notaris te [vestigingsplaats],  
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht per e-mail, met bijlagen, ingekomen op 13 mei en 1 juni 2015,
- het antwoord van notaris;
- de e-mail van klaagster van 6 juli 2015 en de reactie van de notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 september 2015. Daarbij waren aanwezig klaagster bijgestaan door gemachtigde [A], en de notaris bijgestaan door zijn kantoorgenoot de heer [B]. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de pleitaantekeningen van klaagster gehecht.

De feiten

Klaagster en de heer [C] (hierna: de man) hebben een affectieve relatie gehad. Op 3 december 2004 hebben zij een notariële samenlevingsovereenkomst gesloten. Samen waren zij ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de woning aan de [adres en woonplaats] (verder: de woning). De samenlevingsovereenkomst is op 1 februari 2011 beëindigd.

De woning is verkocht en het transport zou op 1 oktober 2014 door de notaris plaatsvinden.

Op 30 september 2014 heeft de advocaat van de man een faxbericht aan de notaris gezonden met daarin het volgende:

“(…)

*De man heeft nog een aanzienlijke vordering op de vrouw van € 33.829,80.*

(…)

*Een deel van deze vordering van [C] jegens [klaagster], zal worden voldaan uit de overwaarde van het huis (verschil koopprijs en hypotheeklasten). Dit betreft een bedrag van € 12.000,-*

*Dit bedrag dient:*

*primair: in zijn geheel aan [C] te worden betaald, aangezien hij nog een aanzienlijke vordering jegens [klaagster] heeft;*

*subsidiair: in depot op de derdenrekening van uw kantoor te worden gehouden, totdat er in de zaak die middels de bijgevoegde dagvaarding wordt geëntameerd, vonnis is gewezen. Indien [C] voor tenminste € 6.000,- in het gelijk wordt gesteld (gelijk aan de helft van de overwaarde) dient vervolgens het gehele depotbedrag aan hem te worden uitgekeerd.*

*(...)*”.

Op 1 oktober 2014 is door de notaris de akte van levering van de woning gepasseerd. Klaagster was daarbij aanwezig, maar de man niet.

De notaris heeft vervolgens een bedrag van €11.755,05 van het restant van de verkoop van de woning in depot op de kwaliteitsrekening achtergehouden.

In een e-mail van 13 april 2014 (Kamer: 2015) heeft de notaris het volgende aan klaagster bericht:

“(...

Uitbetaling kan uitsluitend plaatsvinden indien van u beiden een eensluidende opdracht daarvoor is ontvangen danwel een beschikking daarvoor van de rechtbank is ontvangen. Aangezien hiervan thans nog geen sprake is kan het depotbedrag nog niet worden overgeboekt.

(...)

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster verwijt de notaris dat hij de verkoopopbrengst niet voor de helft aan haar uitkeert. Er is geen depotovereenkomst getekend door partijen over de wijze van uitbetalen. De overwaarde moet gedeeld worden en de gelden mogen volgens de opinie van meerdere notarissen zonder de vereiste depotovereenkomst niet bij de notaris op de kwaliteitsrekening blijven staan. De door de man in zijn faxbrief van 30 september 2014 aangekondigde dagvaardingsprocedure is niet daadwerkelijk gestart.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft klaagster gesteld dat de notaris geen depotovereenkomst heeft opgesteld en die ook niet aan partijen heeft geadviseerd.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Tijdens het passeren van de leveringsakte op 1 oktober 2014 was duidelijk dat tussen klaagster en de man onenigheid bestond over de wijze waarop het surplus van de verkoopopbrengst verdeeld diende te worden. De notaris heeft toen met hen afgesproken dat de levering wel zou plaatsvinden en het restant van de verkoopopbrengst bij de notaris op de kwaliteitsrekening zou blijven staan totdat partijen hem een eensluidende opdracht zouden geven hoe het restant van de verkoopopbrengst uitgeboekt zou moeten worden of dat (een van) partijen een rechterlijke beschikking zou overleggen waaruit blijkt op welke wijze de notaris de gelden dient uit te boeken. Tot op heden heeft de notaris niets ontvangen en kan het depotbedrag niet (deels) worden uitgekeerd aan klaagster. Van een echt(e) depot(overeenkomst) is geen sprake nu uitsluitend de woning verkocht is en de tot de opbrengstgerechtigden de notaris niet eensluidend hebben bericht hoe hij het geld naar hen moet overmaken. Er is geen sprake van een prestatie die een van de verkopers zou moeten verrichten en die omschreven dient te worden in een depotovereenkomst, zodat duidelijk is wanneer geld uitgeboekt kan worden, zoals dat wel kan tussen kopers en verkopers van een pand waarbij de woning niet wordt opgeleverd conform de koopovereenkomst. Op de nota van afrekening stond dat het bedrag van

€ 11.755,05 in depot zou worden gehouden op de derdengeldrekening van de notaris. Klaagster was er derhalve van op de hoogte. Verder vraagt de notaris zich af waarom

klaagster van de spaarpolis accepteert dat deze via de rechter moet worden vrijgegeven, maar dat van geld waarvan tussen partijen en met de notaris is afgesproken dat het bij de notaris blijft staan totdat hierover overeenstemming is of de bevoegde rechter zich daarover heeft uitgelaten, wel wenst dat dit via een alternatieve weg wordt uitgeoekt. Klaagster verwijst naar de opinie van andere notarissen, maar daarvan worden verder geen stukken overlegd.

### **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 Wna. 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende.

De klacht behelst dat de notaris het aan klaagster toekomende bedrag niet aan haar uitkeert en voorts dat de notaris geen schriftelijke depotovereenkomst heeft opgesteld. De Kamer is van oordeel dat de notaris het restant van de verkoopopbrengst niet kan uitkeren, omdat hij geen eensluidende opdracht heeft van beide partijen om dat te doen, terwijl er evenmin een rechterlijke beslissing ligt waaruit blijkt aan wie het geld moet worden uitbetaald. In zoverre is de klacht dan ook ongegrond.

Een depotovereenkomst dient in beginsel schriftelijk te worden vastgelegd en dat geldt eens te meer in een situatie als de onderhavige, waarin het ging om een verdeling aan de zijde van verkopers, die – naar de notaris bekend was – onenigheid hadden over de wijze waarop de overwaarde verdeeld moest worden, zodat de kans op complicaties groot was. Bovendien is er (ook mondeling) blijkbaar geen vervaltermijn voor het depot afgesproken.

De Kamer komt dan ook tot het oordeel dat de notaris, door het niet schriftelijk vastleggen van de depotovereenkomst, zijn zorgplicht heeft geschonden. De Kamer verklaart de klacht derhalve in zoverre gegrond.

Nu klaagster bekend was met het feit dat het geld op de derdenrekening van de notaris zou blijven staan tot klaagster en de man de notaris eensluidend zouden berichten over uitbetaling of tot een rechterlijke beslissing daaromtrent was genomen en de notaris klaagster bovendien in zijn e-mail van 13 april 2014 nogmaals daarover heeft bericht, ziet de Kamer geen aanleiding een maatregel aan de notaris op te leggen.

### **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en R.B. van der Horst en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **14 oktober 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.