

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 601064/NT16-6 O

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 1 september 2016 in de klacht met nummer 601064/NT 16-6 O van:

[X B.V.],
gevestigd te [plaats],
gemachtigde: A. van Buuren,
hierna: klagster;

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klacht met bijlagen van 13 januari 2016;
- verweer van 9 februari 2016;
- producties van de notaris, overgelegd bij brief van 22 juni 2016.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 7 juli 2016 zijn verschenen:
A. van Buuren en L. Koolen, namens klagster, en de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 1 september 2016.

2. De feiten

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

PBR Vastgoed B.V. had de eigendom van appartementen die deel uitmaken van een nieuwbouwcomplex, [naam complex]. Tot deze appartementen behoort het registergoed, gelegen aan de [straatnaam]. PBR is op 20 augustus 2013 failliet gegaan. In de boedel van PBR bevond zich op dat moment het genoemde registergoed, waarop een hypotheek van klagster rustte, dat als enige nog niet was verkocht. Op 5 januari 2015 heeft de rechter-commissaris in het faillissement van PBR op verzoek van de curator een vervallenverklaring afgegeven ex artikel 188 lid 2 Faillissementswet en is de bewaarder van de registers gemachtigd tot doorhaling van de betrokken inschrijvingen van hypotheekrechten en beslagen. Het kantoor van de notaris is van deze vervallenverklaring op 13 februari 2015 in kennis is gesteld. In een e-mailbericht van 19 februari 2015 heeft de notarieel medewerker van de notaris, mevrouw [naam] (hierna: de notarieel mede-

werker), klaagster het ontwerp van de akte van levering, de royementsvolmacht en de conceptnota van afrekening toegezonden, alsmede een volmacht die klaagster na akkoord diende terug te zenden. De overdracht aan kopers, [namen] (hierna [kopers]), zou ("zoals afgesproken") op 27 februari 2015 plaatsvinden en de gelden zouden worden overgemaakt naar de door klaagster opgegeven rekening. Klaagster heeft de notarieel medewerker in een e-mailbericht van 3 maart 2015 (14:34 uur) laten weten niet akkoord te zijn met de op 19 februari 2015 toegezonden stukken, onder meer omdat volgens klaagster op het registergoed een hoger bod was gedaan dan dat van [kopers]. In een e-mailbericht van 3 maart 2015 (15:53 uur) heeft de notarieel medewerker klaagster bericht: "(...)Van de curator heb ik vernomen dat de gelden naar hen moeten worden overgemaakt aangezien zij de executie van de onroerende zaak hebben overgenomen op grond van artikel 58 lid 1 Faillissementswet van [X B.V.] Ik heb bij de curator nagevraagd of dit klopt en ze komen hier nog op terug." In een e-mailbericht van 4 maart 2015 heeft klaagster aan de notarieel medewerker geschreven: "In uw reactie gaat u niet in op het feit dat wij niet akkoord gaan met de verkoop van het appartementsrecht inclusief parkeerplaats voor een bedrag ad € 200.000. Er is een eerder bod gedaan van

€ 201.000 dat volgens de curator alleen zag op het appartementsrecht. Dit bod is € 13.500 hoger dan de thans gerealiseerde verkoopprijs voor het appartement. Het bod ad € 201.000 is gedaan namens de heer [X], dit bod staat nog steeds en wat de heer [X] betreft zou de overdracht nog deze week kunnen plaatsvinden. Ook is de heer [X] dan bereid de parkeerplaats over te nemen voor € 12.500,-. Indien de woning en de parkeerplaats voor in totaal € 213.500 inclusief btw aan de heer [X] worden verkocht, zijn wij bereid een boedelbijdrage ad € 2.500,- te betalen. Gelet op het voorgaande worden wij als hypotheekhouder aanzienlijk benadeeld indien het appartement voor een bedrag ad € 187.500 wordt verkocht. (..)"

Klaagster heeft de notarieel medewerker vervolgens in een e-mailbericht van 5 maart 2015 verzocht niet mee te werken aan de overdracht van het appartementsrecht aan [kopers] omdat met de curator overeenstemming zou zijn bereikt over de verkoop daarvan aan de heer [X] tegen een bedrag van € 201.000,-. In een e-mailbericht van 6 maart 2015 heeft de curator aan kandidaat-notaris mr. [naam], werkzaam op het notariskantoor van de notaris, geschreven: "In de brief van 1 juli 2014 is een laatste termijn van 3 maanden verleend aan de hypotheekhouder. Vervolgens is in oktober 2014 een bieding binnengekomen waarop [X] Beheer heeft aangegeven dat zij een hoger bod deed namens een niet nader te noemen koper uit de [X] groep en zij niet akkoord ging met de (iets lagere) bieding die via de makelaar was ontvangen. Omdat [X] Beheer haar bieding vervolgens niet verder handen en voeten heeft gegeven door de naam van de koper te noemen, heb ik in de e-mail van 30 oktober 2014 een termijn van 1 dag gesteld voor het noemen van de naam van de koper. Tevens heb ik gemeld dat ik bij uitblijven van de gewenste reactie reeds nu voor alsdan (dus 31 oktober 2014 om 13.00 uur) het appartementsrecht daadwerkelijk opeis. De termijn van 3 maanden is dus feitelijk 4 maanden geworden. Juridisch is voorts van belang dat [X] Beheer als zij de termijn onredelijk vond, de RC om verlenging van de termijn had moeten vragen, vóór het verstrijken van de termijn, dus voor 1 oktober 2014. Dat is niet gebeurd. Ik betreur het dat [X] Beheer door [het notariskantoor] is benaderd. Dat was niet nodig en brengt onrust, vertraging en mogelijk schade. Ik houd mij op dat punt alle rechten voor. Voorlopig ga ik er nog vanuit dat dit probleem snel opgelost wordt zonder nadeel voor de boedel." Op 10 maart 2015 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd waarin PBR aan [kopers] voornoemd registergoed tegen een koopprijs van € 187.500,- heeft overgedragen. Klaagster heeft van de notaris in een e-mailbericht van 11 maart 2015

de mededeling ontvangen dat de notaris alle aansprakelijkheid afwijst. In een brief van 15 april 2015 heeft klaagster de notaris aansprakelijk gesteld voor de door klaagster geleden schade, volgens klaagster in ieder geval € 13.500,- bedragend.

3. De klacht

De klacht luidt, zakelijk weergegeven, als volgt. De notaris had zijn ministerie dienen te weigeren ten aanzien van de levering van het registergoed aan [kopers], omdat klaagster hem duidelijk kenbaar had gemaakt daarmee niet akkoord te gaan. Door desondanks toch tot levering over te gaan, heeft de notaris zijn zorgplicht jegens klaagster - en jegens de heer [X] als potentieel koper - geschonden. Klaagster verwijt de notaris eveneens dat hij – afgezien van het korte e-mailbericht na het verlijden van de akte waarin hij alle aansprakelijkheid afwees - niet heeft gereageerd op de e-mailberichten van klaagster van begin maart 2015. Door volledig af te gaan op de door de curator verstrekte gegevens ten aanzien van de vervallenverklaring van klaagsters hypotheekrecht door de rechter-commissaris en niet inhoudelijk te reageren op de bezwaren van klaagster, heeft de notaris de belangen van klaagster genegeerd en daarmee partijdig gehandeld.

4. Het verweer

De notaris heeft zich als volgt verweerd. Nadat hij de koopovereenkomst van de curator had ontvangen, heeft hij klaagster op de hoogte gebracht van de overdracht. De notaris was op dat moment nog niet op de hoogte van het voortraject, te weten de door de curator ondernomen acties, zoals omschreven in het e-mailbericht van 6 maart 2015. Na advies bij de KNB, zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar en een in faillissementsrecht gespecialiseerde advocaat te hebben ingewonnen is de notaris weloverwogen zonder eerst klaagster daarvan op de hoogte te stellen tot overdracht overgegaan, om verdere vertraging van de levering te voorkomen.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 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 Zoals de notaris ter zitting heeft erkend, is de communicatie met klaagster in de e-mail van 19 februari 2015 en kort daarna ongelukkig geweest. Deze e-mail had, aangezien het notariskantoor reeds op 13 februari 2015 op de hoogte was gesteld van de vervallenverklaring, niet aan de (gewezen) hypotheekhouder verstuurd moeten worden. Echter, het zenden van dat bericht is niet zodanig onzorgvuldig dat het naar het oordeel van de kamer klachtwaardig is.

Hetzelfde geldt voor het achterwege blijven van informatie na het e-mailbericht van de notarieel medewerker van 3 maart 2015, waarbij zij klaagster op de hoogte bracht van de vervallenverklaring. Bovendien had klaagster, indien zij gehoord wenste te worden over het gegeven dat de haar door de curator verleende termijn om een bod uit te brengen, nadat deze was verlengd, was verlopen, daarover zelf contact kunnen openen.

men met de curator en/of de rechter-commissaris indien zij wilde trachten de levering tegen te houden en haar schade zoveel mogelijk te beperken.

5.3 De kamer is voorts van oordeel dat de notaris ter zake van het verlijden van de akte mocht afgaan op het e-mailbericht van de curator van 6 maart 2015. Hij was niet verplicht voorafgaand aan de overdracht de – gewezen – hypotheekhouder over die overdracht te informeren.

Anders dan klaagster ter zitting heeft doen betogen getuigt het naar het oordeel van de kamer van zorgvuldigheid dat de notaris de KNB, een faillissementsrechtadvocaat en zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar heeft geraadpleegd voordat hij besloot tot het passeren van de akte over te gaan.

5.4. De conclusie is dat de klacht ongegrond moet worden verklaard.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.E. van Oosten-van Smaalen, voorzitter, J.J. Dijk, A.M.J.M. Ploumen, Th.W. van Grafhorst en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 1 september 2016.

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.