

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 604630/NT 16-26 OJ

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 13 oktober 2016 in de klacht met nummer 604630/NT 16-26 OJ van:

Vinoly beheer B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
gemachtigde: [naam](directeur),
klaagster;

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
raadsman: mr. T.P. Hoekstra,
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen, ingekomen op 17 maart 2016;
- verweerschrift met bijlagen van 8 april 2016.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 1 september 2016 zijn verschenen: [naam directeur] namens klaagster en de notaris, bijgestaan door zijn raadsman. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op 13 oktober 2016.

De feiten

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

Op 27 januari 2016 is ten overstaan van de notaris een viertal koopovereenkomsten met betrekking tot diverse registergoederen gesloten. Bij al deze koopovereenkomsten was LFB Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna: LFB) als verkoper betrokken. De koopovereenkomsten hingen met elkaar samen: er moesten hypotheek worden afgelost, gevestigd op registergoederen die onderdeel waren van verschillende koopovereenkomsten. In een van de transacties ("Koopakte III") was, naast LFB, klaagster als verkoper betrokken. In een andere transactie ("Koopakte II") was, naast LFB, Jusoma Holding B.V. (hierna: Jusoma) als verkoper betrokken. Koopakte II resulteerde volgens de bijbehorende (concept-)nota van afrekening in een verkoopsaldo van € 605.042,46 negatief, dus bij te betalen door de gezamenlijke verkopers (LFB en Jusoma). Koopakte III resul-

teerde in een door de gezamenlijke verkopers (LFB en klaagster) te ontvangen saldo van € 499.592,81. Op 26 februari 2016 heeft de notaris de conceptaktes van levering en de conceptnota's van afrekening ter goedkeuring aan LFB gezonden, die daarop instemmend nog dezelfde dag heeft gereageerd. Op 3 maart 2016 hebben de transporten plaatsgevonden, hoewel het tekort voor Koopakte II ad € 605.042,46 in weerwil van de daartoe strekkende tekst in de (concept-)nota van afrekening niet onder de notaris was gestort. De notaris heeft het uit alle vier transacties resulterende saldo van € 3.947.762,04 overgemaakt aan LFB, onder toezending aan LFB van de (definitieve) nota's van afrekening. Op de nota van afrekening van Koopakte III is vermeld: "Betreft: levering registergoederen LFB Vastgoed Ontwikkeling en Vinoly Beheer (akte III)". Klaagster had recht op de helft van de verkoopopbrengst van € 499.592,81. Op blad 3 van de nota van afrekening is vermeld: "Voormeld bedrag zal worden overgemaakt op de respectievelijk IBAN rekeningnummers t.n.v. verkopers". Op 3 maart 2016 heeft klaagster in een e-mailbericht aan een medewerker van het notariskantoor geschreven: "Wij verzoeken u om de gelden bestemd voor Vinoly Beheer B.V. over te maken op Bankrekeningnummer (...)." Op 7 maart 2016 heeft klaagster de notaris gebeld om te vragen of hij klaagsters aandeel in de verkoopopbrengst al had overgemaakt. In e-mailberichten van respectievelijk 8 en 9 maart 2016 heeft de notaris klaagster geschreven dat hij, menende dat het om een samenstel van transacties ging, het saldo in opdracht van LFB aan LFB had overgemaakt: "Ik ging er hierbij – mede op basis van het feit dat alle communicatie in deze zaak ook via [naam](directeur LFB, KvN) verliep – vanuit (maar achteraf blijkt dus onterecht) dat partijen onderling de verkoopopbrengst zouden verdelen. Ik begrijp nu dat dit dus toch niet zo is. Deze gang van zaken betreurt ik uiteraard zeer sterk." Omdat Jusoma niet overging tot betaling van haar aandeel in de negatieve verkoopopbrengst ter zake van Koopakte II aan LFB, heeft LFB vervolgens haar betalingsverplichting aan klaagster opgeschort en niet voldaan aan het verzoek van de notaris om het aan klaagster toekomende bedrag aan de notaris terug te storten. De notaris heeft nadat hij aansprakelijk was gesteld door klaagster zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar ingeschakeld. Op het door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar gedane voorstel zijn partijen niet ingegaan.

De klacht

3.1 Klaagster verwijt de notaris dat hij zijn zorgplicht niet is nagekomen. Klaagster meent dat zij op grond van hetgeen daarover op de nota van afrekening was vermeld mocht verwachten dat de notaris de helft van de verkoopopbrengst aan klaagster zou overmaken. Daartoe had klaagster op 3 maart 2016 haar rekeningnummer aan de notaris gezonden.

3.2 Klaagster meent voorts dat de notaris, in het belang van klaagster, een actievere houding jegens LFB had dienen in te nemen, nadat bleek dat LFB de gelden niet terug wilde storten op de rekening van de notaris.

Het verweer

4.1 De notaris erkent dat hij, wat betreft de communicatie met partijen, zijn oren teveel heeft laten hangen naar LFB. Hij had de regie niet aan LFB moeten overlaten. Ondanks de pretentie van LFB dat alles via haar zou lopen had de notaris er beter aan gedaan de bevestiging van deze gang van zaken expliciet bij zowel Jusoma als klaagster na te vragen. De notaris meent dat hij, ondanks het verzoek van LFB dit niet zonder toestemming te doen, ook de nota's van afrekening aan Jusoma en klaagster had moeten

zenden. De notaris betreurt het dat het e-mailbericht van klaagster van 3 maart 2016 niet eerder tot hem is doorgedrongen.

4.2 De notaris meent wel dat er, op grond van hierna te melden omstandigheden, redenen zijn om aan hem geen maatregel op te leggen.

Door niet op de conceptnota's van afrekening te reageren met de opmerking dat de notaris afzonderlijke nota's moest zenden voor de delen van klaagster en Jusoma, heeft LFB ermee ingestemd dat zij zelf achter het aandeel van Jusoma aan moest en dat zij zelf het aandeel van klaagster zou betalen. LFB had dan ook geen recht de betaling aan klaagster op te schorten.

4.3 Daarbij was de gedraging van Jusoma voor de notaris niet te voorzien. In dit geding is sprake van drie professionele partijen. Bovendien heeft LFB Jusoma daags voor het transport op de hoogte gesteld van de nota van afrekening, zodat Jusoma wist dat ze nog ruim drie ton moest betalen. Het feit dat Jusoma weigert te betalen mag ook voor LFB geen reden zijn haar verplichting jegens klaagster op te schorten.

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 Ter zitting heeft de gemachtigde van klaagster meegedeeld dat hij ervoor heeft gezorgd dat LFB inmiddels aan klaagster heeft betaald. Waar hij zich het meest aan heeft gestoord is de inactieve houding en de reactie van de notaris nadat hij de voor klaagster bestemde gelden aan LFB had overgemaakt.

5.3 De notaris heeft ter zitting, met de wijsheid van achteraf, betreurd dat de zaken zo zijn gelopen. Hij heeft naar zijn zeggen voor die gang van zaken wel zijn excuus aan de gemachtigde van klaagster gemaakt, maar meende vervolgens zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar in te moeten schakelen, gelet op het onplezierige gesprek dat hij op 14 maart 2015 met de gemachtigde van klaagster op het kantoor van LFB had gevoerd.

5.4 De kamer is van oordeel dat beide klachtonderdelen gegrond zijn. De notaris had niet, althans niet zonder navraag bij de gemachtigde van klaagster, de gelden aan LFB moeten overmaken. De notaris was zich dit ook bewust, gelet op het feit dat bij de gemachtigde van klaagster naar het rekeningnummer is gevraagd en dat op de nota was vermeld: *“Voormeld bedrag zal worden overgemaakt op de respectievelijk IBAN rekeningnummers t.n.v. verkopers”*.

Toen desondanks toch de gelden aan LFB waren overgemaakt, had de notaris, in het belang van klaagster, een actievare houding moeten aannemen in plaats van de indruk te wekken dat het een probleem tussen partijen LFB, Jusoma en klaagster was. De notaris kan zich dan ook naar het oordeel van de kamer niet verschuilen achter LFB, door te stellen dat LFB haar verplichting jegens klaagster niet is nagekomen. Het was

voor hem immers mogelijk geweest om bij voorbeeld een actie uit onverschuldigde betaling in te stellen of om beslag te leggen.

5.5 De kamer ziet, nu de notaris er blijk van heeft gegeven de onjuistheid van zijn handelen in te zien, aanleiding om een waarschuwing op te leggen.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris een waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O.J. van Leeuwen, voorzitter, J.J. Dijk, R.H. Meppelink, J.D.M. Schoonbrood en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 13 oktober 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.