

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL RK 16-101

Kenmerk: C/05/308436 / KL RK 16-101 en C/05/308439/KL RK 16/102

beslissing van de kamer voor het notariaat van 17 januari 2017

op de klacht van

[B],
wonende te [...],
klager,

tegen

1. mr. [...],
notaris te [...],

2. mr. [...],
kandidaat-notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 17 september 2016;
- het verweer van de notaris van 10 oktober 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 16 november 2016 behandeld, waarbij zijn verschenen klager enerzijds en de notaris en de kandidaat-notaris anderzijds. Na de zitting hebben partijen zich nog nader uitgelaten.

2. De feiten

2.1 Op 4 september 2015 is de heer [...] overleden (hierna ook: erflater). Er zijn acht erfgenamen; naast familieleden ook enkele niet-natuurlijke personen. De notaris is benoemd tot executeur.

2.2 Tot de nalatenschap behoorde de woning aan de [...] te [...]. Op de woning waren twee hypotheek gevestigd. Verkoop van de woning was noodzakelijk om de schulden van de nalatenschap te kunnen voldoen.

2.3 De notaris heeft aan makelaar [...] van [...] te [...] de opdracht verstrekt om de woning te verkopen. Na taxatie is de vraagprijs bepaald op € 259.000,-.

2.4 Nadat de makelaar de woning in de verkoop had genomen, hebben diverse bezichtigingen plaatsgevonden. Klager heeft een bod gedaan van € 271.500,-. De makelaar heeft voor de executeur de gedane biedingen verzameld. In dat kader heeft de makelaar op 11 mei 2016 in een e-mail aan klager gevraagd of hij zijn eerder gedane bod gestand kon doen, onder welke voorwaarden kon worden afgenomen en of hij vóór 30 juni 2016 over voldoende middelen kon beschikken om het transport op die datum te kunnen laten plaatsvinden.

2.5 Klager heeft in zijn antwoord aan de makelaar bij e-mail van 13 mei 2016 zijn bieding van € 271.500,- herhaald. Hij heeft hieraan toegevoegd dat [N], directeur van de [...]bank te [...], hem heeft verzekerd dat de financiering binnen vier tot vijf weken geregeld kon worden. [N] wilde deze procedure echter pas in gang zetten als de woning aan klager was gegund.

2.6 De makelaar heeft op 13 mei 2016 aan de kandidaat-notaris een overzicht van de biedingen doorgegeven. Ten aanzien van de bieding van klager heeft hij het volgende vermeld:

'[B] bieding € 271.500,- k.k. incl. overblijvende inventaris. Voorbehoud financiering, [N] was niet aanwezig dit toe te lichten.'

2.7 Op 18 mei 2016 hebben de erfgenamen ingestemd met een bod van € 245.000,- dat door een ander dan klager was gedaan. De makelaar heeft op dezelfde dag aan klager bericht dat de erven unaniem hadden besloten om de koop te gunnen aan de hoogste inschrijving zonder financieel voorbehoud en dat dit helaas niet het bod van klager was.

2.8 Op 25 mei 2016 heeft klager een e-mailbericht gestuurd aan de kandidaat-notaris waarin hij vragen heeft gesteld over de gevolgde procedure en te kennen heeft gegeven het niet eens te zijn met de gunning van de woning omdat hij de hoogste bieder was en zijn bod eveneens zonder voorbehoud van financiering was gedaan.

2.9 In vervolg op de onder 2.7 vermelde gunning, is de koopovereenkomst op 28 mei 2016 door partijen ondertekend.

2.10 De akte van levering is door de notaris gepasseerd op 14 juni 2016.

2.11 De notaris heeft in zijn brief van 29 juni 2016 op de vragen van klager over de gang van zaken gereageerd. De notaris heeft onder meer meegedeeld dat hij van de makelaar telkens het bericht had ontvangen dat de biedingen van klager waren gedaan met een financieringsvoorbehoud. Verder heeft de notaris aangegeven dat de erfgenamen de biedingen hebben beoordeeld op onder andere de hoogte van het bod, het al

dan niet bedingen van een financieringsvoorbehoud en de vooruitzichten op een zo spoedig mogelijke overdracht in verband met de schulden van de nalatenschap die de erfgenamen zo spoedig mogelijk moesten voldoen.

2.12 In reactie op deze brief heeft klager in zijn brief van 4 juli 2016 de kandidaat-notaris verzocht om een overleg. De notaris heeft bij brief van 28 juli 2016 bericht dat hij een dergelijk gesprek niet zinvol achtte en dat klager vragen over zaken die nog niet door de notaris beantwoord zijn schriftelijk aan hem kon voorleggen.

2.13 Klager heeft in zijn brief van 7 augustus 2016 de notaris verzocht om een kopie van het bericht van de makelaar aan de kandidaat-notaris waarin de bieding van klager is vermeld. Op 8 augustus 2016 heeft de notaris de gevraagde e-mail van 13 mei 2016 van de makelaar, met de onder 2.6 vermelde inhoud, aan klager doen toekomen.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht, zoals verwoord in de klachtbrief, hield in dat de notaris en de kandidaat-notaris onzorgvuldig hebben gehandeld door enerzijds de bieding van klager onvoldoende onder de aandacht van de erfgenamen te brengen en anderzijds niet tijdig te reageren op de brieven/e-mails van klager na de gunning en een overleg met klager te weigeren. Op grond van feiten en omstandigheden zoals deze ter zitting zijn komen vast te staan – het feit dat de makelaar de e-mail van klager van 13 mei 2016 niet naar de notaris heeft doorgestuurd en in plaats daarvan de notaris heeft bericht dat de bieding van klager onder voorbehoud van financiering was gedaan alsmede de door de kandidaat-notaris ter zitting voorgelezen e-mail van erfgenaam [...] waarin is vermeld dat klager hem had gezegd dat hij de financiering niet vóór 1 juli 2016 kon regelen en dat het ook daarna onzeker bleef of dit ging lukken – is de klacht als volgt nader bepaald. Klager verwijt de notaris en de kandidaat-notaris dat zij na ontvangst van de e-mail van klager van 25 mei 2016 - waaruit bleek dat zijn bod wel degelijk zonder financieringsvoorbehoud was gedaan - niet direct met klager contact hebben opgenomen en geen onderzoek hebben gedaan naar de gang van zaken tijdens de bieding. Als de notaris eerder op de e-mails van klager had gereageerd, was eerder aan de het licht gekomen dat de makelaar de notaris onjuist heeft geïnformeerd over de bieding van klager en had de gunning aan de andere koper, die op basis van deze onjuiste informatie had plaatsgevonden, nog teruggedraaid kunnen worden. Tevens verwijt klager de notaris dat hij heeft geweigerd om een gesprek met klager te voeren.

3.2 Op het verweer van de notaris en de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

De ontvankelijkheid van de klacht

4.1 De notaris heeft als verweer naar voren gebracht dat de klacht niet-ontvankelijk dient te worden verklaard vanwege het ontbreken van enig belang van klager bij de

klacht. Klager is namelijk noch opdrachtgever, noch cliënt, noch erfgenaam noch op enigerlei andere wijze partij bij de afwikkeling van de nalatenschap of de verkoop van de woning.

4.2 Dit verweer treft geen doel. Ingevolge artikel 99 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) kan een klacht over het handelen of nalaten van een notaris door een ieder met enig redelijk belang worden ingediend.

De kamer is van oordeel dat klager als één van de gegadigden voor de te verkopen woning zodanig bij het handelen van de notaris en de kandidaat-notaris betrokken was, dat hij als belanghebbende bij deze klacht kan worden aangemerkt.

De beoordeling van de klacht

4.3 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris en de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.4 De notaris en de kandidaat-notaris hebben in reactie op de tijdens de zitting opnieuw geformuleerde klacht naar voren gebracht dat zij de e-mail van klager van 25 mei 2016, waarin klager zijn bezwaren heeft geuit tegen de gunning van de woning aan een ander dan klager, hebben doorgestuurd naar de erfgenamen. De erfgenamen hebben derhalve nog vóór ondertekening van de koopovereenkomst kennis genomen van de bezwaren van klager. Zij hebben echter de notaris of de kandidaat-notaris geen opdracht gegeven om een en ander nader te onderzoeken of enige andere actie op de berichten van klager te ondernemen.

4.5 Blijkens het verweer van de notaris en de kandidaat-notaris hebben zij de e-mail van klager van 25 mei 2016, waarin hij zijn bezwaren heeft geuit tegen de gunning op 18 mei 2016 aan een andere koper, voorgelegd aan de erfgenamen.

Naar het oordeel van de kamer hebben de notaris en de kandidaat-notaris niet onjuist gehandeld door geen contact op te nemen met klager, maar de e-mail direct door te sturen naar degenen die de beslissing over de gunning hebben genomen, namelijk de erfgenamen. De erfgenamen hebben in deze e-mail van klager vervolgens geen aanleiding gezien om af te zien van de gunning aan de andere koper of de gang van zaken rondom de gunning nader te laten onderzoeken. Het is niet aan de executeur om zelfstandig, zonder opdracht van de erfgenamen tot enigerlei actie over te gaan, nog afgezien van de vraag of na gunning aan een derde een wijziging van de koopovereenkomst tussen deze derde en de erfgenamen nog mogelijk was geweest.

4.6 De kamer acht het evenmin klachtwaardig dat de notaris na de levering van de woning een gesprek met klager heeft geweigerd, nu de notaris klager bij brief van 29 juni 2016 al uitgebreid had geïnformeerd over de gang van zaken en hij klager in zijn brief van 28 juli 2016 nadrukkelijk heeft gewezen op de mogelijkheid om nadere schriftelijke vragen te stellen. Overigens heeft klager van deze mogelijkheid gebruik

gemaakt, waarna de notaris hem direct de gevraagde informatie - een uittreksel van de e-mail van de makelaar van 13 mei 2016 aan de kandidaat-notaris - heeft verstrekt. De klacht dient derhalve ongegrond te worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mr. F.L.M. van de Graaff, mr. H.J. Hetteema, mr. F. Drost en mr. C.J. Hofman-Wels leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 17 januari 2017.

De secretaris

De voorzitter