

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-63

### Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 15 februari 2017 inzake de klacht onder nummer 16-63 van:

**[klager],**

hierna ook te noemen: klager,  
gemachtigde: [A],

tegen

**[notaris],**

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

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 21 september 2016,
- volmacht van klager aan [C] en/of [A],
- het antwoord van de notaris, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 januari 2017. Daarbij waren aanwezig namens klager de heer [B] bijgestaan door gemachtigde [A], en de notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Klager is een besloten vennootschap die zich bezig houdt met de exploitatie van onroerende goederen. De directie van klager wordt gevoerd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder, tevens enig aandeelhouder, [D]. De directie van [D] wordt gevoerd door haar enig zelfstandig bevoegd bestuurder, tevens enig aandeelhouder, de heer [B]. Klager koopt veelvuldig executiepanden.

Op 18 september 2015 heeft de notaris in opdracht van Deutsche bank Nederland N.V., executerend hypotheekhouder (hierna: de executant), veilingvoorwaarden vastgesteld voor de executoriale verkoop van een woonhuis met perceel grond aan de [adres en woonplaats] (hierna: de onroerende zaak).

De veiling van de onroerende zaak is gesteld op 21 oktober 2015. De veilingvoorwaarden waren onder meer te raadplegen via de website [naam].

Voorafgaand aan de veiling heeft klager op 6 oktober 2015 ten overstaan van de notaris een onderhands bod uitgebracht op de onroerende zaak van € 200.930,-, welk bod door de executant is geaccepteerd.

Op 9 oktober 2015 is de door de notaris opgestelde koopovereenkomst getekend door de executant en klager. Hierin is onder meer bepaald dat de levering pas plaatsvindt nadat de benodigde rechterlijke goedkeuring ex artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is verkregen.

Op 20 november 2015 heeft de voorzieningenrechter in de Rechtbank Rotterdam toestemming verleend voor de onderhandse verkoop.

Op 17 december 2015 heeft mr. [E] namens het notaris kantoor per e-mail de nota van afrekening aan klager gestuurd voor de overeengekomen koop-verkooptransactie met een totaalbedrag van € 212.201,15. Klager was het niet eens met twee posten op de nota van afrekening (€ 343,81 "rente over de periode 20 november 2015 tot en met 17 december 2015" en € 2027,49 "kosten advocaat" totaal € 2371,30). Onder protest heeft klager op 17 december 2015 het gehele bedrag betaald.

In een e-mail van 17 december 2015 15:53 uur van [E] aan klager staat vermeld:

*"Wij zullen na overleg met de executant, gezien het door u naar voren gebrachte bezwaar hieromtrent, de op de nota van afrekening opgenomen advocaatkosten alsmede rente over de koopsom in depot houden tot duidelijk is of het bij u als koper in rekening brengen door executant van deze kosten in dit geval geoorloofd is."*

Het bedrag van € 2371,30 is door de notaris in depot gehouden.

Op 18 december 2015 is de akte van levering gepasseerd en ingeschreven in de openbare registers.

Op 29 januari 2016 heeft klager een klachtbrief ingediend bij de notaris.

Op 9 februari 2016 heeft de notaris in een brief aan klager bericht dat hij geen partij is in het geschil tussen klager en de executant en dat zij onderling het meningsverschil moeten oplossen.

Op 17 februari 2016 heeft klager de notaris schriftelijk in gebreke gesteld. De notaris is in de gelegenheid gesteld om de nota van afrekening te corrigeren en het door klager onverschuldigd betaalde bedrag van € 2371,49 te restitueren.

Op 23 februari 2016 heeft de notaris klager bericht dat het hem niet vrij staat het bedrag aan klager terug te storten.

Op 19 mei 2016 heeft klager een laatste sommatie aan de notaris gestuurd met daarbij tevens een aanzegging dat er een dagvaarding zal worden uitgebracht.

Op 3 juni 2016 is de dagvaarding aan de notaris betekend.

Op 15 september 2016 heeft de kantonrechter te Dordrecht het volgende vonnis gewezen in de procedure van klager tegen de notaris. In die procedure is de notaris verschenen, maar hij heeft geen verweer gevoerd. Blijkens het vonnis is door klager op 9 juni 2016 € 2.371,30 ontvangen. De kantonrechter heeft beslist:

*"(...)*

### *3. De beslissing*

*De kantonrechter:*

*verklaart voor recht dat gedaagden ten onrechte rente-en/of advocaatkosten van eiseres hebben gevorderd:*

*verklaart voor recht dat eiseres aan gedaagden onverschuldigd een bedrag van € 2.371,49 heeft voldaan;*

*veroordeelt gedaagden om aan eiseres tegen kwijting te betalen € 0,19 vermeerderd met de wettelijke rente in de zin van artikel 6:119a BW over € 2.371,49 vanaf de dag van verzuim tot de dag van algehele voldoening;*

*(...)"*

Er is geen hoger beroep ingesteld.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris dat hij een evident onjuiste nota heeft opgesteld. Hij heeft onzorgvuldig gehandeld. De notaris heeft ten gunste van de executant en zonder enige juridische grondslag kosten van de executant doorbelast aan klager als koper. Nadat klager de totale koopsom onder protest had voldaan, heeft de notaris zich geheel teruggetrokken uit de discussie en partijen meegedeeld dat zij het meningsverschil onderling moesten uitvechten. Verder heeft de notaris eigenhandig aanpassingen doorgevoerd in de tekst van de AVVE 2006 (Algemene Veilingvoorwaarden). De notaris heeft de tegen hem ingediende klacht onvoldoende zorgvuldig beoordeeld en beantwoord. De notaris heeft zich vooral door zijn eigen commerciële belangen laten leiden. Hij heeft zich bewust partijdig opgesteld. Deze schijn is althans gewekt. Klager acht het niet louter zijn eigen belang, maar ook van maatschappelijke betekenis dat misstanden door een notaris bij de Kamer aan de kaak worden gesteld, aldus klager.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De stelligheid van klager dat de afrekening fouten bevatte kan volgens de notaris niet worden afgeleid uit het vonnis van 15 september 2016. Dat de eis is toegewezen komt enkel en alleen door het feit dat de notaris geen verweer heeft gevoerd.

Klager heeft op een bepaald moment de notaris bericht dat hij onder protest de advocaatkosten en de rentekosten zou betalen. Dit was voor de notaris aanleiding om aan de executant voor te stellen het bestreden bedrag in depot te houden op de kwaliteitsrekening.

Partijen hebben geen gebruik gemaakt van de uitdrukkelijke en herhaalde suggestie van de notaris, de zaak met elkaar te regelen. De notaris acht zich geen partij bij de koopovereenkomst die is gesloten tussen klager en de executant.

De notaris vond bij nader inzien ook dat de advocaatkosten en de rentekosten niet uitdrukkelijk waren opgenomen in de door de notaris opgestelde koopovereenkomst, ondanks de verwijzing naar de veilingvoorwaarden en de voorafgaande communicatie.

De executant was echter van mening dat met het kostenoverzicht voldoende duidelijk was gemaakt dat ook de kosten van indiening van de koopovereenkomst geheel voor rekening van klager zouden komen en dat daarover geen misverstand kon bestaan.

De notaris heeft de executant uiteindelijk voorgesteld de bestreden kosten gezamenlijk voor hun rekening te nemen en zij ging daarmee akkoord.

Bij aanvang van de werkzaamheden in september 2015 waren de algemene veilingvoorwaarden nog niet aangepast aan de wetswijziging van 1 januari 2015. De voorwaarden zijn derhalve in overeenstemming gebracht met de nieuwe wet.

Op het moment dat klager de bieding deed, was duidelijk dat de advocaatkosten voor rekening van klager als koper zouden zijn. De bank ging daarvan uit, en klager ook.

Niet alleen op de website is die informatie verstrekt, maar ook nadrukkelijk in de mailwisseling tussen het notariskantoor en klager. Bovendien is een kantoorgenoot van de notaris bij klager thuis geweest voor het tekenen van de koopovereenkomst. Klager heeft toen geen enkele opmerking gemaakt over de advocaatkosten.

Juist door het bestreden bedrag in depot te houden heeft de notaris blijk gegeven van een onpartijdige houding, 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 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 behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer merkt op dat deze klachtprocedure niet is bedoeld ter vaststelling van de rechten van de koper en de verkoper. Het oordeel over de verschuldigdheid van de gewraakte kosten is immers aan de civiele rechter, een weg die klager – die niet verkoper, maar notaris als wederpartij koos – heeft bewandeld.

De Kamer overweegt het volgende. Vast is komen te staan dat er in het dossier onduidelijkheid bestond over welke partij de advocaatkosten en de rente verschuldigd was. Uitgangspunt voor de tussen klager en executant gemaakte afspraken was de koopovereenkomst. Klager had de advocaatkosten en de rente onder protest betaald. De notaris heeft voorgesteld aan de executant het bestreden bedrag in depot te houden op de kwaliteitsrekening. Die heeft daarmee ingestemd, waardoor de levering kon doorgaan.

Daarnaast heeft de notaris klager en de executant erop gewezen dat zij samen in overleg dienden te gaan om het geschil op te lossen. Daar hebben partijen geen gehoor aan gegeven. Door deze wijze van handelen heeft de notaris onafhankelijk en onpartijdig gehandeld. Hij heeft het geschil over de kosten gelaten waar het lag, bij koper en verkoper.

Uit diverse e-mails blijkt dat het notariskantoor klager heeft gewezen op de verschuldigdheid van de bestreden kosten, ook vóór de bieding (zoals ook blijkt uit de e-mailwisseling tussen [E] en [B] an 6 oktober 2015, welke als bijlage door de notaris in zijn pleitnota is gevoegd). Uitleg van de schriftelijke overeenkomst wijst op het punt van deze kosten een andere kant op. In elk geval is vast komen te staan dat de notaris zich de onduidelijkheid over de advocaatkosten en de rente in de door hem geredigeerde koopovereenkomst heeft gerealiseerd. Hij heeft aan de executant voorgesteld om de bestreden kosten gezamenlijk voor hun rekening te nemen, waarmee executant uiteindelijk instemde.

Het verweer van de notaris over de onduidelijkheid in het dossier over voornoemde bedragen, is onbestreden gebleven. Die onduidelijkheid werkte door in de nota van afrekening. Duidelijk is dat partijen, ook klager, levering niet wilden uitstellen vanwege die onduidelijkheid. Door het in depot houden van de gelden en toch te passeren heeft de notaris niet klachtwaardig gehandeld.

Ook het onderdeel over de aanpassing van de Algemene Veilingvoorwaarden leidt niet tot een gegronde klacht. In de koopovereenkomst van 9 oktober 2015 zijn de toepasselijke voorwaarden expliciet vermeld en een kopie daarvan zou als bijlage aan die overeenkomst zijn gehecht. Dat met de bedoelde aanpassing belangen van klager zijn veronachtzaamd blijkt niet. Hoe het wijzigen van voorwaarden in algemene zin klachtwaardig zou zijn, valt niet in te zien.

De klacht is derhalve ongegrond.

### **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, O. van der Burg, P.J. van Veen, E.S. Voskamp en R.B. van der Horst.

Deze beslissing is uitgesproken door mr. G.P. van Ham en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 15 februari 2017.

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. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.