

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 637834 / NT 17-72

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 15 maart 2018 in de klacht met nummer 637834 / NT 17-72 van:

1. [klager sub 1],
en
2. [klaagster sub 2],
wonende te [woonplaats],
klagers,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De voorzitter gaat uit van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen per e-mail ingediend op 23 oktober 2017;
- verweerschrift met bijlagen van 14 november 2017.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 25 januari 2018 zijn klagers en de notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 15 maart 2018.

2. De feiten

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

- a. Klagers hebben het appartement aan [adres] te [woonplaats] (hierna: de woning), waarvan zij gezamenlijk eigenaar waren, verkocht op 30 november 2016. De koopovereenkomst was opgesteld door [A] B.V. te [vestigingsplaats].
- b. In een e-mailbericht van 19 december 2016 heeft een notarieel medewerker van het notariskantoor, een e-mailbericht gezonden aan [de deurwaarder] te [vestigingsplaats] (hierna: de deurwaarder), omdat was gebleken dat de deurwaarder een executoriaal beslag had gelegd namens [de beslaglegger] B.V. (hierna: de beslaglegger) op de woning, waarin is vermeld, voor zover van belang: "(..)
Op het pand rust een hypotheek ten behoeve van de ABN AMRO Hypotheken Groep en een executoriaal beslag door uw kantoor gelegd namens [de beslaglegger] (..)

Gelet op de nog openstaande vordering van de hypotheekhouder en de verkoopprijs van de woning, is het nog niet bekend of de opbrengst onvoldoende zal zijn om de vordering van uw opdrachtgever te kunnen voldoen.

Derhalve verzoek ik u om – namens uw opdrachtgever – een aflosnota op te maken en bijgevoegde royementsvolmacht te laten ondertekenen en deze samen aan mij retour te zenden. Daarna zullen wij zorgdragen voor doorhaling in het Kadaster.(..)

c. Het executoriaal beslag is gelegd krachtens een vonnis van de rechtbank Haarlem (thans: rechtbank Noord-Holland) van 29 oktober 2003, met betrekking tot een vordering op onder andere klager sub 1 en is door de deurwaarder betekend en ingeschreven in het Kadaster op 20 april 2009.

d. Op 9 januari 2017 heeft telefonisch overleg plaatsgevonden tussen het notariskantoor en klagers over het op de woning rustende beslag.

e. Op 11 januari 2017 heeft de notaris aan klagers per e-mailbericht onder meer bericht: *“Ik ben verplicht het bedrag ad € 32.646,11 over te maken aan de beslaglegger. De beslaglegger is hiermee akkoord gegaan en geeft toestemming voor doorhaling van het beslag na ontvangst van dit bedrag. (..) Indien u niet wenst dat dit bedrag door mij aan de beslaglegger wordt overgemaakt kan de overdracht niet doorgaan. Immers dan blijft het beslag op de woning rusten en u bent verplicht de woning zonder hypotheek en zonder beslag te leveren. Dit is slechts anders als u met de beslaglegger tot overeenstemming komt over een andere regeling. Dit dient echter te gebeuren voor de overdracht van de woning. Indien u een andere regeling treft verneem ik dit gaarne van u en de beslaglegger. (...) Vanwege de beslaglegging zijn wij verplicht de beslaglegger te informeren over het restant saldo dat overblijft na betaling van de hypotheek en de kosten. Dit is immers het bedrag dat de beslaglegger kan claimen. (...) Aangezien onze werkzaamheden voor doorhaling van het beslag nu reeds meer tijd kosten dan gebruikelijk, bericht ik u dat alle werkzaamheden die wij hierna nog voor u dienen te verrichten aan u extra gedeclareerd zullen worden.”*

f. Vervolgens hebben klagers verzocht om de overdracht van de woning, die op 16 januari 2017 zou plaatsvinden, uit te stellen met acht dagen, naar 24 januari 2017. Klagers hebben daarvoor aan de koper van hun woning een schadevergoeding betaald van € 256,-.

g. De kosten voor doorhaling van het executoriaal beslag bedroegen € 300,-.

h. De akte van levering is op 24 januari 2017 gepasseerd door een collega van de notaris, notaris [B] (hierna: notaris [B]).

3. De klacht

3.1 Klagers stellen dat zij onbekend waren met het beslag en verwijten de notaris dat hij te laat aan klagers heeft bericht dat het beslag op de woning rustte, waardoor zij geen tijd meer hadden om met de beslaglegger in onderhandeling te gaan. Klagers stellen daartoe dat de notaris, die al van het beslag wist op 19 december 2016, klagers pas - nadat zij zelf het notariskantoor hadden benaderd - op 9 januari 2017, op de hoogte heeft gebracht van dit beslag. Om toch verder onderzoek te kunnen doen en advies in te winnen hebben klagers toen besloten om de contractuele termijn van acht dagen voor uitstel van levering van de woning in te laten gaan, hoewel zij wisten dat die termijn te kort zou zijn om een kort geding te starten tegen het beslag. Van de overwaarde die de verkoop van de woning had opgebracht, moesten klagers de helft direct overmaken naar de beslaglegger.

3.2 Klagers erkennen dat de notaris verplicht was om de beslaglegger op de hoogte te stellen van de verkoop van de woning, maar menen dat hij daarover eerst met klagers had dienen te overleggen.

3.3 De notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden door de beslaglegger en de koper van de woning op de hoogte te brengen van de overwaarde van de woning.

3.4 Klagers hebben de leveringsakte onder protest ondertekend, omdat zij het niet eens zijn met de door de notaris berekende (extra) kosten, te weten de schadevergoeding voor de koper en de door de notaris gedeclareerde extra uren betreffende de doorhaling van het beslag.

4. Het verweer

4.1 De notaris merkt op dat de leveringsakte niet door hem is verleden, maar door notaris [B], zodat de akte niet tot zijn protocol behoort, maar tot dat van zijn kantoorgenoot. De notaris meent dat de klacht tegen hem daarom niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.

Voor het geval dat de kamer het daarmee niet eens is, voert de notaris het volgende inhoudelijke verweer.

4.2 Op 22 december 2016 vond overleg plaats tussen klagers en het notariskantoor over de Vereniging van Eigenaren betreffende de woning. De stelling van klagers dat zij zelf het notariskantoor moesten benaderen, is dus onjuist, aldus de notaris.

De notaris merkt op dat het tot de taak van de makelaar als opsteller van de koopovereenkomst behoort om bij het kadaster na te gaan of op de woning beperkte rechten rusten zoals hypotheek en beslag en of deze rechten aan de levering in de weg kunnen staan. De makelaar heeft de notaris bevestigd dat klagers de koopakte hebben gezien (en elke bladzijde ervan geparafeerd) en dat zij op de hoogte waren van hun verplichting om de woning vrij van hypotheek en beslag te leveren.

4.3 Een notaris mag en moet afgaan op de door het kadaster gepubliceerde gegevens. Met de – onwaarschijnlijke – mogelijkheid dat een beslag niet aan klagers bekend is, kan en hoeft de notaris geen rekening te houden. De notaris hoeft deze gegevens dan ook niet te verifiëren of ter discussie te stellen.

De koper is na bemiddeling van de notaris akkoord gegaan met uitstel van de levering. Dat klagers te weinig tijd zouden hebben gehad om met de beslaglegger een regeling te treffen, is niet in overeenstemming met de feiten. Zij hebben daar immers van 9 tot 24 januari 2017 de tijd voor gehad.

4.4 De koper had een gerechtvaardigd belang bij het antwoord op de vraag waarom klagers op 16 januari 2017 niet aan hun verplichting tot levering konden voldoen. Daarbij geldt dat het beslag bij het kadaster stond ingeschreven zodat het aan derden kenbaar was. Over de hoogte van de schulden van klager sub 1 en andere details heeft de notaris zich niet jegens de koper uitgelaten.

De notariële zorgplicht brengt mee dat de notaris de beslaglegger op de hoogte moet stellen van de inhoud van de eindafrekening als haar vordering niet geheel voldaan dreigt te worden.

4.5 Wat de extra werkzaamheden van de notaris betreft, merkt de notaris op, dat dit soort kwesties buiten de bevoegdheid van de kamer blijven, zodat klagers ook hier niet-ontvankelijk dienen te worden geacht.

Voor het geval de kamer het daarmee niet eens is, betwist de notaris dat de kosten van doorhaling van het beslag “aanzienlijk” zijn, zoals door klagers beweerd, zeker niet in het licht van al het extra werk dat het notaris kantoor heeft verricht om de overdracht in goede banen te leiden.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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 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 niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 Ten aanzien van het beroep op niet-ontvankelijkheid door de notaris overweegt de kamer het volgende.

Vast staat dat notaris [B] de akte van levering van de woning heeft verleden. Het is echter de notaris geweest die, naar aanleiding van het executoriaal beslag op de woning contact met klagers, de beslaglegger en de bank heeft opgenomen en vervolgens met hen het overleg heeft gevoerd. Alle vier de klachten van klagers betreffen in de kern de wijze waarop de notaris de doorhaling van het executoriaal beslag op de woning heeft behandeld en jegens partijen heeft gehandeld.

Klagers zijn derhalve ontvankelijk in hun klacht jegens de notaris.

5.3 Ten aanzien van het eerste en tweede verwijt van klagers overweegt de kamer het volgende.

De notaris heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat hij er vanuit mocht gaan dat klagers van het beslag op hun woning op de hoogte waren. In de eerste plaats omdat het beslag aan klager sub 1 in persoon is betekend en voorts ook omdat van de beslaglegging uit de kadastrale recherche door de makelaar had moeten blijken. Dat het beslagexploot nooit op de juiste wijze aan klager sub 1 is betekend – zoals klagers ter zitting hebben gesteld, is – ook indien juist – een omstandigheid die de notaris niet kan worden aangerekend.

Gelet op het feit dat klagers krachtens de koopovereenkomst verplicht waren om de woning zonder beslag te leveren, behoorde het tot de taak van de notaris om bij de beslaglegger na te gaan onder welke voorwaarden zij bereid was tot doorhaling van het beslag. Alleen al hierom wordt het betoog van klagers dat de notaris hierover eerst met hen in overleg had moeten treden verworpen. Het handelen van de notaris vloeide immers noodzakelijkerwijs voort uit de aan het notaris kantoor verstrekte opdracht en er bestaat geen voorschrift op grond waarvan de notaris verplicht zou zijn eerst contact op te nemen met de beslagene (klager sub 1). Een en ander neemt niet weg dat het in dit geval, nu het beslag al in 2009 was gelegd, uit oogpunt van dienstverlening beter was geweest als de notaris zich eerst met klagers zou hebben verstaan, maar dat hij dit niet heeft gedaan is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hij begin januari 2017 bericht van de beslaglegger heeft ontvangen over de voorwaarden waaronder het beslag kon worden doorgehaald en dat hij daarna klagers op 11 januari 2017 per e-mail daarover heeft geïnfor-

meer. De notaris heeft daarmee binnen een redelijke termijn na ontvangst van de aflosnota van de beslaglegger klagers daarvan in kennis gesteld.
De eerste twee klachtonderdelen zullen dan ook ongegrond worden verklaard.

5.4 Het derde verwijt van klagers betreft schending van de geheimhoudingsplicht door de notaris. Klagers verwijten de notaris dat hij zowel de beslaglegger als de koper van de woning heeft geïnformeerd over de overwaarde van de woning.
De kamer overweegt dat de notaris in een geval als dit, waarbij de beslaglegger niet volledig uit de opbrengst van de woning kan worden voldaan, gehouden is de beslaglegger volledig te informeren over de opbrengst van de woning, de inhoudingen die daarop worden gedaan en het saldo dat voor de beslaglegger resteert.
Hieruit volgt dat de notaris niet zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden door de beslaglegger van de overwaarde van de woning op de hoogte te stellen.
De notaris heeft betwist dat hij ook de koper op de hoogte heeft gesteld van de overwaarde van de woning. Dat de notaris dit zou hebben gedaan is naar het oordeel van de kamer onvoldoende onderbouwd. Het enkele feit dat de koper tegenover klagers zou hebben verklaard dat er genoeg overwaarde zou zijn en dat zij niet al hun geld kwijt zouden zijn, is daarvoor onvoldoende. Deze informatie zou immers ook afkomstig kunnen zijn van de makelaar.
De kamer acht dit klachtonderdeel derhalve eveneens ongegrond.

5.5 Met betrekking tot het vierde en laatste verwijt overweegt de kamer als volgt.
De notaris heeft primair als verweer aangevoerd dat klagers hierin niet-ontvankelijk zijn, omdat de kosten waar klager op doelt de notariële afwikkeling van de leveringsakte betreffen.
De kamer oordeelt echter dat de notaris bij het indienen van declaraties de in artikel 93 lid 1 Wna neergelegde norm in acht dient te nemen en aan de hand van die norm dient de tuchtrechter te beoordelen of er sprake is geweest van een verwijtbare gedraging. Klagers zijn derhalve ontvankelijk in dit klachtonderdeel.
Vast staat dat het aan koper betaalde bedrag ad € 256,- voortvloeit uit de door klagers met koper gesloten koopovereenkomst, nu de levering van de woning met acht dagen is uitgesteld. De notaris kan geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt voor het feit dat de leveringstermijn is uitgesteld en dat dit op grond van de koopovereenkomst heeft geleid tot een schadevergoedingsplicht voor klagers.
Voorts is het redelijk dat de notaris extra kosten voor de doorhaling van het beslag bij klagers in rekening heeft gebracht, zodat ook op dit punt geen sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.
De kamer acht dit vierde klachtonderdeel dan ook ongegrond.

5.6 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici, J.H.M. Erkamp, J.D.M. Schoonbrood, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 maart 2018.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).