

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/329961 / KL RK 17-198

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/329961 / KL RK 17-198

beslissing van de kamer voor het notariaat van 27 maart 2018

op de klacht van

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

tegen

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

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 22 november 2017.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 9 februari 2018 behandeld, waarbij de notaris is verschenen. Klager is, met kennisgeving, niet verschenen.

2. De feiten

2.1 In het voorjaar van 2016 is de woning van klager aan de [...] te [...] verkocht. Op de woning rustte een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de SNS Bank.

2.2 De notaris heeft bij brief van 26 april 2016 de concept-leveringsakte en de voorlopige nota van afrekening naar klager gezonden.

2.3 Blijkens de concept-afrekening kwam de opbrengst van de woning geheel toe aan de SNS Bank. Na de levering bleef een restschuld van klager aan de bank over van ruim

€ 67.000,00.

Op de concept-afrekening is verder vermeld dat de aan de SNS Bank gerichte nota van Makelaarsnetwerk te Heerenveen ter hoogte van € 5.853,38 zou worden verrekend bij het transport.

2.4 Op 2 mei 2016 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd.

2.5 In zijn brief van 20 juni 2017 heeft klager aan de notaris bericht dat de SNS Bank op

2 juni 2016 de courtagenota ten laste heeft gebracht van de restschuld van klager na de verkoop van de woning. Klager heeft de notaris gevraagd om opheldering over deze gang van zaken.

2.6 Namens de notaris is bij e-mail van 21 juni 2017 geantwoord dat de makelaarskosten door de notaris nog niet waren uitbetaald, omdat door een incassobureau executoriaal derdenbeslag is gelegd op de koopsom van de woning. Vanwege dit derdenbeslag kan de notaris niet beschikken over het bedrag dat nog op zijn derdengeldenrekening staat ter hoogte van de makelaarskosten. Verder is in de e-mail opgemerkt dat het de notaris niet bekend was dat de SNS Bank de makelaarskosten bij klager in rekening had gebracht.

2.7 Na een e-mailwisseling tussen klager en de notaris over het derdenbeslag en de courtagenota heeft op 15 september 2017 een gesprek plaatsgevonden tussen klager en de notaris. Tijdens dit gesprek heeft de notaris meegedeeld dat inmiddels een akkoord was bereikt tussen de SNS Bank en het incassobureau over de uitbetaling van het in depot staande bedrag en dat om die reden de definitieve afrekening op korte termijn tegemoet kon worden gezien.

2.8 De notaris heeft klager bij e-mail van 29 september 2017 meegedeeld dat van het in depot staande bedrag een bedrag van € 4.840,62 naar de SNS Bank en een bedrag van

€ 1.012,76 naar het incassobureau zal worden overgemaakt.

2.9 Bij brief van 19 oktober 2017 heeft de notaris de definitieve afrekening naar klager gezonden.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht valt uiteen in de volgende zes onderdelen:

Klachtonderdeel 1

De notaris heeft niet gehandeld overeenkomstig de voorlopige nota van afrekening.

Klachtonderdeel 2

De notaris heeft klager niet geïnformeerd over het niet-betalen van de makelaar overeenkomstig de voorlopige nota van afrekening.

Klachtonderdeel 3

Bij schriftelijke navraag door klager in juni 2017 werd ten onrechte ontkend dat er is afgeweken van de voorlopige nota van afrekening.

Klachtonderdeel 4

De notaris reageerde pas na ruim twee weken op het mailbericht van klager van 22 juni 2017.

Klachtonderdeel 5

Na de bespreking op 15 september 2017 heeft klager drie keer moeten vragen om een definitieve afrekening voordat hij deze heeft gekregen op 19 oktober 2017.

Klachtonderdeel 6

Op de verzoeken van klager van 21 oktober 2017 en 5 november 2017 om de ontbrekende bijlagen bij de brief van de notaris van 19 oktober 2017 alsnog toe te zenden, is door de notaris niet gereageerd.

3.2 De notaris heeft geen schriftelijk verweer ingediend. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris alsnog verweer gevoerd. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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 behoefte 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 een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel 1: niet gehandeld overeenkomstig de voorlopige nota van afrekening

4.2 De notaris heeft in zijn verweer naar voren gebracht dat hij niet kon handelen overeenkomstig de voorlopige nota van afrekening, omdat kort voor het passeren van de leveringsakte door een incassobureau executoriaal derdenbeslag op de verkoopopbrengst is gelegd. Op het moment dat de notaris de voorlopige nota van afrekening heeft opgesteld, was dit derdenbeslag derhalve nog niet gelegd. Vanwege het beslag is het bedrag van de courtagenota in depot gehouden en moest de uitkomst van de onderhandelingen tussen de SNS Bank en het incassobureau over de bedragen die

aan ieder zouden moeten worden uitgekeerd, worden afgewacht voordat de notaris de definitieve nota van afrekening kon opmaken.

4.3 Gelet op het verweer van de notaris, is de kamer van oordeel dat hem niet kan worden verweten dat hij niet heeft gehandeld overeenkomstig de voorlopige nota van afrekening. Na het opstellen van de voorlopige nota van afrekening is het derdenbeslag gelegd, waardoor de situatie veranderde en niet meer conform de voorlopige afrekening kon worden uitbetaald.

Het eerste klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2: klager is niet door de notaris geïnformeerd

4.4 Met betrekking tot het verwijt dat de notaris klager niet heeft laten weten dat het bedrag van de makelaarskosten niet was uitbetaald, heeft de notaris gewezen op de volmacht die klager aan de SNS Bank had gegeven. Deze volmacht betrof niet alleen de eigendomsoverdracht zelf, maar ook de algehele financiële afwikkeling daarvan. De kamer is van oordeel dat het gelet op deze volmacht op de weg van de SNS Bank had gelegen om klager ervan in kennis te stellen dat vanwege een executoriaal derdenbeslag het bedrag van de makelaarskosten bij de notaris in depot werd gehouden. Dit betekent dat het de notaris niet tuchtrechtelijk verweten kan worden dat hij hierover geen contact heeft gezocht met klager.

Het tweede klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3: de notaris ontkent dat is afgeweken van de voorlopige nota van afrekening

4.5 De notaris heeft in zijn verweer erop gewezen dat de in de voorlopige nota van afrekening vermelde bedragen vaststonden. Hoeveel verschuldigd was, stond niet ter discussie. Na opheffing van het derdenbeslag zou de makelaarsnota alsnog betaald worden.

Voor klager bleef de situatie derhalve gelijk en in die zin was er geen afwijking van de voorlopige nota van afrekening, zodat de notaris in juni 2017 op goede gronden aan klager heeft kunnen meedelen dat er niet is afgeweken van de voorlopige nota van afrekening.

Het derde klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4: te laat op e-mail gereageerd

4.6 De kamer constateert dat het e-mailbericht van klager van 22 juni 2017 binnen drie weken is beantwoord door de notaris in zijn e-mailbericht van 11 juli 2017. Zij is van oordeel dat de notaris daarmee niet onzorgvuldig laat heeft gereageerd op het bericht van klager.

Het vierde klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 5: te laat de afrekening verstuurd

4.7 De definitieve nota van afrekening kon niet eerder worden opgesteld en verzonden dan nadat de in depot gehouden bedragen waren uitboekt. Deze uitboeking heeft

blijkens het verweer van de notaris op 26 september 2017 plaatsgevonden, waarna de notaris op 19 oktober 2017 de definitieve afrekening naar klager heeft gezonden. De kamer is van oordeel dat dit niet onzorgvuldig lang heeft geduurd. Zij neemt daarbij in aanmerking dat klager tussentijds, bij e-mailbericht van 29 september 2017 door de notaris op de hoogte is gesteld van de precieze bedragen die op 26 september 2017 naar de SNS Bank en het incassobureau waren uitgeboekt. Het vijfde klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 6: niet gereageerd op verzoek toezending bijlagen

4.9 Het behoorde niet tot de taak van de notaris om klager te informeren over de inhoud van de onderhandelingen tussen de SNS Bank en de beslaglegger. Gelet op de afgegeven volmacht lag het op de weg van klager om daaromtrent opheldering bij SNS Bank te vragen.

Nu toezending van het laatste e-mailverkeer tussen de SNS Bank en het incassobureau over de onderhandelingen als bijlage bij de nota van afrekening geen verplichting, maar een extra dienstverlening van de notaris betrof, acht de kamer het niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris niet meer heeft gereageerd op de verzoeken van klager om deze bijlage alsnog aan hem toe te zenden. Daaraan doet overigens niet af, dat het wel wenselijk was geweest dat de notaris deze bijlagen alsnog aan klager had toegezonden.

Het zesde klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht in alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin, mr. B.F. Wesseling, mr. L.P. Oostveen-ter Braak en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, in het openbaar uitgesproken op 27 maart 2018.

De secretaris

De voorzitter