

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/340542 / KL RK 18-105

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/340542 / KL RK 18-105

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

Makelaarskantoor [A],
gevestigd te [...],
klaagster,
gemachtigde: mr. M.H.J. Doornink, advocaat te Utrecht,

tegen

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

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 19 juli 2018;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 24 september 2018;
- de twee e-mails, met bijlagen, van de notaris van 27 november 2018.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 7 december 2018 behandeld, waarbij zijn verschenen klaagster, vergezeld door haar gemachtigde, enerzijds en de notaris anderzijds.

2. De feiten

2.1 Mevrouw [...] (hierna: verkoopster) heeft op 19 januari 2017 aan klaagster de opdracht gegeven om een koper te vinden voor haar woning aan de [...] te [...].

In de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening bij verkoop is onder meer het volgende vermeld:

' 1. Tenzij uit doorhalingen anders blijkt, stemt de opdrachtgever ermee in dat:

(...)

d. De notaris vóór het verlijden van de akte van levering aan het NVM-lid een exemplaar van het concept van die notariële akte en de nota van afrekening ter inzage verstrekt en, indien en voor zover de opdrachtgever op dat moment nog courtage, verschotten of andere kosten verschuldigd is, deze bij het passeren van de akte van levering verrekent;

(...)'

2.2 Verkoopster heeft tevens aan [B] te [...] een opdracht tot dienstverlening bij verkoop gegeven.

2.3 De woning is in het voorjaar 2018 verkocht voor het bedrag van € 1.075.000,=. Aan de notaris is de opdracht tot de levering van de woning verleend.

2.4 De makelaarscourtage voor klagster bedroeg € 16.259,38 en de makelaarscourtage voor [B] bedroeg € 2.489,33. Na betaling van de hypotheekaflossingen en een nog openstaande WOZ-vordering bleef een bedrag van € 9.147,01 over voor de betaling van de courtages. Verkoopster heeft de notaris verzocht om dit resterende bedrag naar rato te verdelen onder klagster en [B]; aan klagster een bedrag van € 8.326,85 en aan [B] een bedrag van € 1.274,85. Klagster is onder protest en onder voorbehoud van alle rechten en wesen hiermee akkoord gegaan.

2.5 De notaris heeft de akte van levering gepasseerd op 31 mei 2018 en aan klagster een bedrag van € 8.326,85 uitgekeerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagster verwijt de notaris het volgende.

Uit hoofde van de overeenkomst van opdracht was verkoopster gehouden om de volledige courtage van klagster uit de verkoopopbrengst aan klagster te voldoen. De notaris was op de hoogte van deze verplichting en had dan ook uit de overgebleven verkoopopbrengst de gehele courtage aan klagster moeten uitkeren dan wel de betaling moeten aanhouden. De notaris had in ieder geval niet mogen meewerken aan de verdeling van de verkoopopbrengst naar rato van de courtages tussen klagster en [B]. De notaris heeft door zijn handelen wanprestatie van verkoopster jegens klagster mogelijk gemaakt. Klagster heeft hierdoor slechts de helft van haar courtage ontvangen, zonder uitzicht op betaling door verkoopster van de andere helft, gezien de nijpende financiële situatie waarin verkoopster verkeert.

3.2 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 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 een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De notaris heeft als verweer het volgende aangevoerd.

Klaagster heeft miskend dat de door haar met verkoopster afgesloten overeenkomst een afgeleide is van de hoofdovereenkomst, te weten de levering vrij van hypotheek en beslag voor de overeengekomen prijs en op de afgesproken datum. De overeenkomst tussen klaagster en verkoopster kan daar niet tussen komen.

Verder is het uitbetalen van makelaarscourtage via de notariële afrekening usance, maar geen verplichting. De opdracht van verkoopster is in dezen leidend. De notaris heeft hierbij verwezen naar het Reglement beperking uitbetaling derdengelden.

4.3 Klaagster heeft zich tijdens de zitting beroepen op artikel 17 lid 1 Wna, waarin is bepaald dat de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefent en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt. Nu de notaris de belangen van alle betrokken partijen diende te behartigen, mocht klaagster erop vertrouwen dat de notaris erop zou toezien dat verkoopster haar contractuele verplichtingen zou nakomen.

4.4 Naar het oordeel van de kamer miskent klaagster met deze stelling dat zij niet als partij betrokken was bij de rechtshandeling waartoe de notaris geroepen was, namelijk de levering van de woning. De bij deze rechtshandeling betrokken partijen zijn de koper, de verkoopster en de hypotheeknemer.

De overeenkomst van opdracht tot dienstverlening tussen verkoopster en klaagster is daarentegen geen rechtshandeling waarbij de notaris betrokken was zodat ten aanzien van deze rechtshandeling de in artikel 17 lid 1 Wna neergelegde verplichting voor de notaris niet geldt. Dit betekent dat, anders dan klaagster meent, artikel 17 lid 1 Wna geen grondslag biedt voor de stelling van klaagster dat de notaris erop dient toe te zien dat verkoopster haar overeenkomst met klaagster nakomt.

De notaris is gehouden het resterende bedrag van de verkoopopbrengst uit te betalen aan de daarop rechthebbende, tenzij deze opdracht geeft tot betaling aan een derde. In het onderhavige geval heeft verkoopster de notaris opdracht gegeven beide makelaars naar rato uit te betalen, dus die verplichting diende te notaris na te komen.

Weliswaar biedt het Reglement beperking uitbetaling derdengelden de mogelijkheid aan notarissen om de volledige courtage rechtstreeks vanaf de kwaliteitsrekening uit te betalen aan makelaars, maar een notaris is hiertoe niet verplicht.

De notaris heeft zorgvuldig gehandeld door conform de opdracht van verkoopster het resterende bedrag van de verkoopopbrengst naar rato uit te keren aan beide makelaars. De klacht zal ongegrond 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. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. M.J. Slootweg en mr. J.G.T.M. Castrop, leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, in het openbaar uitgesproken op 22 januari 2019.

De secretaris

De voorzitter