

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/369720 / KL RK 20-56

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/369720 / KL RK 20-56

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klaagster sub 1],
wonende te [woonplaats klaagster sub 1]

[naam klaagster sub 2],
wonende te [woonplaats klaagster sub 2],

[naam klager],
wonende te [woonplaats klager],
klagers,

tegen

mr. [naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris].

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de klacht, met bijlagen, van 20 april 2020;
 - het verweer, met bijlagen, van de notaris van 15 juni 2020;
 - de repliek van klagers van 10 juli 2020;
 - de dupliek van de notaris van 3 augustus 2020.

1.2. Vanwege de door het kabinet getroffen maatregelen wegens de uitbraak van covid-19 is er geen mondelinge behandeling geweest. Partijen hebben ingestemd met een schriftelijke behandeling van de klacht.

2. De feiten

2.1. Op 23 april 2004 is mevrouw [naam oma], de oma van klagers (hierna: oma), overleden. Tot haar nalatenschap behoorde de woning aan de [adresgegevens van de woning] (hierna: de woning).

2.2. Bij akte van verdeling en boedelbeschrijving van 30 maart 2005 is de nalatenschap van oma verdeeld. Bij deze akte werd de eigendom van de woning aan de kinderen van oma, waaronder de moeder van klagers sub 1 en 2, toebedeeld. Vanwege het vooroverlijden van de zoon van oma/de vader van klager sub 3, was klager sub 3 deelgenoot bij de betreffende akte.

2.3. Bij diezelfde akte werd het recht van gebruik en bewoning voorbehouden aan de dochter van oma/de tante van klagers, mevrouw [volledige naam van [K]] (hierna: [K]). In de bepalingen van het recht van gebruik en bewoning is onder meer bepaald dat dat recht zou eindigen drie maanden nadat [K] de woning metterwoon had verlaten. Verder was bepaald dat na het einde van het recht van gebruik en bewoning alle kosten met betrekking tot de woning tussen de medegerechtigden verrekend diende te worden.

2.4. Op 14 maart 2019 is de moeder van klagers sub 1 en 2 overleden, waardoor zij medegerechtigd raakten tot de woning.

2.5. Vanaf juni 2019 is [K] opgenomen in een verzorgingstehuis. Vanwege haar gezondheid was het niet meer mogelijk om terug te keren naar de woning. Dit heeft tot gevolg gehad dat het recht van gebruik en bewoning eind september 2019 is geëindigd. Vanaf het einde van het recht van gebruik en bewoning heeft [K] de kosten gerelateerd aan de woning, zoals de gemeentelijke belastingen, nutsvoorzieningen en verzekeringen voorgeschoten voor alle medegerechtigden.

2.6. In de zomer van 2019 heeft mevrouw [naam van de tante], dochter van oma/tante van klagers (hierna: de tante), de notaris benaderd. Mede namens [K] gaf de tante de notaris de opdracht om hen bij te staan bij de afwikkeling van de verkoop, levering en financiële afrekening van de woning.

2.7. Bij brief van 2 september 2019 heeft de notaris alle medegerechtigden tot de woning, en dus ook klagers, aangeschreven met een uitleg over de situatie en het verzoek om volmacht te verlenen aan de (medewerkers van de) notaris om de woning te verkopen. Met betrekking tot de kosten van de woning staat vermeld dat de kosten van de woning vanaf eind september 2019 voor rekening van alle deelgenoten komen. Verder staat vermeld dat de nota van afrekening zal worden toegestuurd zodra deze bekend is geworden.

2.8. Medio januari 2020 heeft de notaris klagers geïnformeerd over het feit dat de woning was verkocht en dat de levering gepland stond voor 2 maart 2020.

2.9. Op 20 februari 2020 heeft de notaris klagers een concept van de leveringsakte toegezonden. In de begeleidende brief stond dat de volledige verkoopopbrengst zou worden overgeboekt naar de depotrekening van de notaris, waarna de notaris zou zorgdragen voor verdeling van de verkoopopbrengst. Bij de brief was een (standaard)toelichting meegestuurd die door de notaris bij elk overdrachtdossier naar alle verkopers wordt toegezonden. In die toelichting stond onder meer:

'Eindigt de nota van afrekening met een te ontvangen bedrag, dan wordt dit overgemaakt zodra het laatste onderzoek is gedaan (nadat de inschrijving in het kadaster bevestigd is en er geen onverwachte situaties hebben voorgedaan). Dit zal twee werkdagen na het ondertekenen van de akte van levering worden overgemaakt'.

2.10. Na de levering van de woning op 2 maart 2020 heeft de notaris de verkoopopbrengst in depot gehouden.

2.11. In de loop van maart heeft de notaris van [K] en de tante een overzicht ontvangen van de kosten van de woning die [K] heeft voorgesloten. Ook heeft de notaris op 18 maart 2020 een overleg gehad met [K] om de laatste financiële gegevens kort te sluiten. Dezelfde dag heeft de notaris klagers geïnformeerd dat de afrekening zo spoedig mogelijk zou worden opgemaakt en ter goedkeuring aan de medegerechtigden zou worden voorgelegd.

2.12. Op 1 april 2020 heeft een medewerker van de notaris de totale afrekening opgemaakt en aan klagers toegezonden met de vraag om akkoord te geven.

2.13. Medio april 2020 hebben klagers navraag gedaan bij de notaris naar de stand van zaken. De notaris heeft toen aangegeven dat één medegerechtigde nog akkoord diende te gaan met de afrekening. Dat akkoord is op 21 april door de notaris ontvangen. Op 22 april 2020 heeft de notaris de gelden conform de afrekening aan alle gerechtigden uitbetaald.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- 1) De notaris is in gebreke gebleven bij het opstellen van de eindafrekening voordat de akte van levering werd getekend;
- 2) Na de overdracht kregen klagers op hun vragen niet ter zake doende antwoorden;
- 3) De notaris heeft, in weerwil van hetgeen in de door hem verzonden standaardtoelichting staat vermeld, tot aan het moment van indiening van de klacht nog geen gelden uitgekeerd.

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 kamer overweegt dat vanwege de gemeenschappelijke eigendom en het gevestigde recht van gebruik en bewoning de overdracht van de woning een atypische overdracht was, die qua financiële afwikkeling niet te vergelijken was met een reguliere overdracht van een woning.

4.3. Vanwege het feit dat [K] vanaf eind september 2019 tot aan de dag van levering de aan de woning gerelateerde kosten had voorgesloten, was het voor de notaris niet mogelijk om op het moment van passeren van de leveringsakte al een definitieve eindafrekening gereed te hebben. De exacte kosten waren immers nog niet bekend en hingen onder meer nog af van de meterstanden van de nutsvoorzieningen. Die konden niet eerder dan de dag van de overdracht worden opgenomen. Het verwijt van klagers op dit punt is onterecht.

4.4. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris voldoende voortvarend gehandeld om de door [K] voorgesloten kosten binnen een redelijke termijn na de overdracht inzichtelijk te krijgen om daarna de verkoopopbrengst tussen de deelgenoten te kunnen verdelen. De notaris heeft hierbij terecht opgemerkt dat hij - voordat hij tot uitbetaling kon overgaan - de instemming van alle deelgenoten nodig had. Hij was dus medeaanpakkelijk van de snelheid van reageren van de medegerechtigden. Juridisch gezien heeft de notaris dan ook juist gehandeld en heeft hij de verkoopopbrengst binnen een redelijke termijn na de overdracht uitbetaald aan de deelgerechtigden.

4.5. Vorenstaande neemt niet weg dat de communicatie hierover met klagers niet de schoonheidsprijs verdient. Weliswaar heeft de notaris in zijn brieven voorafgaand aan de levering enige aandacht besteed aan de financiële afwikkeling na de overdracht, dit heeft kennelijk toch tot onjuiste verwachtingen bij klagers geleid. Dit werd versterkt door het feit dat de notaris bij de brief van 20 februari 2020 een niet op de situatie toegesneden toelichting heeft meegestuurd. De notaris had er beter voor kunnen kiezen om de toelichting niet mee te sturen danwel nadrukkelijker aan klagers toe te lichten dat de toelichting niet was toegespitst op hun situatie. Ook in de communicatie na de overdracht had de notaris wellicht duidelijker kunnen uitleggen wat de procedure en de verwachte termijnen waren, zodat klagers hun verwachtingen hierop hadden kunnen aanpassen. Dit verwijt aan de notaris is echter niet zodanig dat sprake is van een tuchtrechtelijk verwijt met betrekking tot zijn handelen.

4.6. Gelet op voorgaande zal de kamer de klacht ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mr. F.E.J. Goffin, mr. E.J. Oostrik, mr. L.P. Oostveen-ter Braak en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op
24 november 2020.

De secretaris

De voorzitter

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.