

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/370242 / KL RK 20-59

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/370242 / KL RK 20-59

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

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

[naam klaagster],
wonende te [woonplaats klaagster],
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 4 mei 2020;
 - het verweer, met bijlagen, van de notaris van 7 juni 2020;
 - de repliek van klagers van 21 juli 2020;
 - de dupliek, met bijlagen, van de notaris van 29 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 de woning met erf en omliggende agrarische grond aan [adresgegevens van de woning] (hierna: de woning) is door een schuldeiser van de eigenaar beslag gelegd. De beslaglegger heeft in de zomer van 2019 de notaris de opdracht gegeven om de woning op een executieveiling te verkopen.

2.2. Vervolgens hebben de eigenaar van de woning en de beslaglegger overeenstemming bereikt om de woning middels een onderhandse verkoop via een makelaar te verkopen. De eigenaar van de woning heeft de notaris een onherroepelijke volmacht verleend om namens hem de woning te verkopen en te leveren.

2.3. De notaris heeft makelaar [naam van de makelaar] (hierna: de makelaar) de opdracht gegeven om de woning op de woningmarkt te koop aan te bieden.

2.4. Op 4 december 2019 heeft een belangstellende (hierna: de eerste bieder) een bod uitgebracht op de woning. De makelaar heeft niet gereageerd op dit bod.

2.5. In januari 2020 werd er nogmaals beslag gelegd op de woning. Hierdoor zou de verkoopopbrengst niet meer voldoende zijn om de vorderingen van de beslagleggers te voldoen. Daarom kon de woning vanaf dat moment alleen verkocht worden onder de ontbindende voorwaarde van goedkeuring beslagleggers. Dit heeft de notaris nadrukkelijk aan de makelaar gecommuniceerd met daarbij de opdracht dit ook met potentiële kopers te bespreken.

2.6. De communicatie tussen de notaris en de makelaar verliep zeer moeizaam. De notaris heeft de makelaar meerdere malen gesommeerd om de koop te sluiten met de eerste bieder. De makelaar gaf hier geen gehoor aan.

2.7. Op 17 maart 2020 hebben klagers met hun aankoopmakelaar en de makelaar de woning bezichtigd. Vervolgens hebben klagers driemaal een bod uitgebracht, waarvan het laatste bod dateerde van 9 april 2020.

2.8. De notaris ontving van de makelaar bericht dat er naast de eerste bieder een tweede serieuze gegadigde was, zonder hierbij te vermelden dat het om klagers ging. De makelaar wilde beiden gegadigden een bod laten uitbrengen.

2.9. Op 8 april 2020 heeft de notaris aan de makelaar de naam- en contactgegevens van de tweede gegadigde, klagers, gevraagd, zodat de notaris zelf kon nagaan of deze potentiële kopers inderdaad serieuze belangstelling hadden. De notaris ontving geen reactie van de makelaar.

2.10. Op 9 april 2020 om 9.06 uur heeft de notaris de makelaar een e-mail gestuurd met daarin de boodschap dat als hij van de twee geïnteresseerde partijen een definitief voorstel zou ontvangen, hij dit eerst met de notaris diende te bespreken zodat er een weloverwogen keuze tussen de twee biedingen en bijbehorende voorwaarden kon worden gemaakt.

In weerwil van die e-mail heeft de makelaar zonder overleg met de notaris (de aankoopmakelaar van) klagers dezelfde dag bericht dat zij de hoogste bieder waren en hen gefeliciteerd met de aankoop.

Naderhand ontving de notaris aan het einde van die middag een bericht van de makelaar dat hij de woning had verkocht aan klagers en de eerste bieder had bericht dat zijn bod niet was geaccepteerd. De notaris heeft per omgaande aan de makelaar laten weten dat zij niet gebonden was aan zijn uitspraken.

2.11. Op basis van de op dat moment beschikbare informatie heeft de notaris overleg gehad met de beslagleggers. De beslagleggers gaven de voorkeur aan verkoop aan de eerste bieder, omdat die sneller kon afnemen en de voorwaarden voor de koop duidelijk waren.

2.12. Op 10 april 2020 heeft de notaris de opdracht aan de makelaar ingetrokken.

2.13. Op 14 april 2020 werd de notaris gebeld door de aankoopmakelaar van klagers. Op dat moment werd voor de notaris kenbaar dat klagers de tweede bieder waren. In dat telefoongesprek werd duidelijk dat de makelaar op diverse punten onvolledig en niet transparant was geweest in zijn informatie aan klagers en hun aankoopmakelaar. De notaris sprak met de aankoopmakelaar af dat zij het bod van klagers met bijbehorende voorwaarden per e-mail aan de notaris zou toesturen, zodat de notaris dit nogmaals kon voorleggen aan de beslagleggers, hetgeen ook is gebeurd. De beslagleggers gaven aan de notaris nogmaals aan dat zij de verkoop met de eerste bieder wilde doorzetten. De notaris heeft vervolgens een koopovereenkomst gesloten met de eerste bieder.

2.14. Op 28 april 2020 zijn klagers bij de notaris geweest om de gang van zaken te bespreken. Die bespreking heeft niet tot een bevredigend resultaat bij klagers geleid.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat zij hen ernstig benadeeld heeft. De notaris heeft niet neutraal, onafhankelijk en volgens de beroepsregels gehandeld. De notaris had de samenwerking met de makelaar duidelijk moeten opzeggen alvorens zij zelf een koopovereenkomst zou sluiten. Klagers zijn genegeerd en er lijkt niet neutraal en in het belang van betrokken partijen een beslissing genomen te zijn. (Een gedeelte van) de woning is verkocht aan de eerste bieder terwijl die een lager bod hadden dan klagers en welk bod bovendien volgens klagers minder gunstig was wat betreft de aangekochte perceelgrootte. Ook heeft de notaris niet alle door klagers gevraagde informatie gegeven.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, 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 stelt voorop dat in deze casus de notaris niet optrad als onafhankelijke notaris, maar als gevolmachtigde van de eigenaar. De notaris heeft dan ook terecht aangevoerd dat zij in haar rol de belangen van de eigenaar en de beslagleggers diende te behartigen. Deze rol maakte niet dat de notaris ook zonder meer de belangen van potentiële kopers, waaronder die van klagers, diende te behartigen. Het verwijt van klagers dat de notaris niet neutraal en onafhankelijk heeft gehandeld is in deze situatie dan ook niet op zijn plaats.

4.3. Omdat de goedkeuring van de beslagleggers vereist was voor de verkoop, heeft de notaris overleg gehad met de beslagleggers aan wie de woning verkocht zou worden. Hierbij heeft de notaris ook de haar bekende informatie over het bod van klagers met de beslagleggers gedeeld. De beslagleggers wilden de koop sluiten met de eerste bieder. Omdat de notaris in eerste instantie niet beschikte over de naam- en contactgegevens van klagers, was het voor haar niet mogelijk om contact met hen op te nemen om hen te informeren over de uitkomst van het overleg met de beslagleggers. Het verwijt van klagers dat de notaris hen toen genegeerd zou hebben is dan ook onterecht.

4.4. Toen de notaris na het gesprek met de aankoopmakelaar van klagers opnieuw een (uitgebreider) bod van klagers ontving, heeft de notaris deze nogmaals voorgelegd aan de beslagleggers. De beslagleggers bleven echter bij hun voorkeur om de koop met de eerste bieder te sluiten, hetgeen ook is gebeurd. Dat kan de notaris niet worden aangerekend.

Hierbij merkt de kamer op dat de koop met de eerste bieder pas is gesloten nadat de notaris de opdracht aan de makelaar had ingetrokken, zodat ook het verwijt van klagers op dit punt onterecht is.

4.5. Niet is gebleken dat door het sluiten van de koop met de eerste bieder de belangen van de eigenaar van de woning c.q. de beslagleggers niet het beste gediend zijn. Dit wordt ook onderstreept door de verklaringen van (twee van) de beslagleggers die door de notaris zijn overgelegd.

4.6. De notaris heeft klagers uitgenodigd voor een gesprek. Dit is een geste van de notaris geweest en behelsde meer dan wat zij op basis van haar rol had hoeven doen. In dat gesprek kon en mocht de notaris vanwege haar geheimhoudingsplicht klagers niet alle informatie geven die zij wensten. Dit kan de notaris niet worden verweten.

4.7. De kamer komt dan ook tot de conclusie dat de notaris als opdrachtnemer van de eigenaar van de woning niet klachtwaardig heeft gehandeld. Ook overigens is niet gebleken van enig onzorgvuldig handelen van de notaris. De kamer zal daarom 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
27 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.