

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2019/51

Klachtnummer : SHE/2019/51
Datum uitspraak : 16 maart 2020

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

[klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats],
gemachtigde: de heer [naam],

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats],
gemachtigde: mevrouw mr. H.J. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 22 augustus 2019 heeft klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op 23 augustus 2019 door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.

1.2. Bij brief van 9 september 2019 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De gemachtigde van de notaris heeft bij brief van 30 september 2019 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend.

1.4. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 20 januari 2020, waarbij klager, de gemachtigde van klager, de notaris en de gemachtigde van de notaris zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht. De gemachtigde van klager heeft hierbij gebruikgemaakt van pleitnotities die hij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

2.1. De ouders van klager waren eigenaar van het kasteel [naam kasteel] (hierna: het kasteel) te [plaatsnaam]. De vader van klager is in [jaartal] overleden en zijn moeder in [jaartal]. Voor haar dood heeft de moeder van klager de inboedel van het kasteel aan laatstgenoemde geschonken.

2.2. Tijdens de afwikkeling van de nalatenschap van klagers moeder is het kasteel op last van de hypotheeknemer [naam hypotheeknemer] in de verkoop gezet.

2.3. Op 24 november 2015 heeft een overleg plaatsgevonden tussen onder meer klager, de voormalig accountant van de familie van klager, zijnde genoemde heer [naam] (hierna: de adviseur) en een potentiële koper voor het kasteel en de inboedel, zijnde mevrouw [naam] (hierna: de koper).

2.4. Bij e-mailbericht van 8 januari 2016 heeft de adviseur aan de notaris laten weten dat [de hypotheeknemer] het bod van de koper op het kasteel van € 1.800.000,-- heeft geaccepteerd. Verder is de notaris medegedeeld dat de koper de inboedel van het kasteel zal overnemen tegen een koopsom van € 600.000,--. Aan de notaris is verzocht de concept-koopovereenkomst(en) en de levering(en) te verzorgen.

2.5. Bij e-mailbericht van 18 februari 2016 heeft de adviseur, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende laten weten aan een medewerker van de notaris:

“(...) [de koper] zal volgende week weer Nederland bezoeken. In verband met de voortgang van de aankoop van (...) [het kasteel] verzoek ik u ons mee te delen wanneer we de het concept van de voorlopige koopakte en de overeenkomst voor de aankoop van de inventaris tegemoet kunnen zien.”

2.6. Bij e-mailbericht van 24 februari 2016 09:16 uur heeft een medewerker van de notaris de concept-koopovereenkomst roerende zaken met betrekking tot de inboedel aan de adviseur gezonden. In dit e-mailbericht staat onder meer het volgende vermeld:

“Gaarne ontvang ik wel nog een lijst van zaken, welke aan de overeenkomst dient te worden gehecht.

Ook voor deze overeenkomst ontvang ik gaarne een schriftelijke bevestiging dat u akkoord gaat met de inhoud van het stuk, zodat ik deze eveneens de definitieve versie ter ondertekening ter beschikking kan stellen.”

2.7. Bij e-mailbericht van 24 februari 2016 11:35 uur aan de medewerker van de notaris heeft de adviseur een paar in de concept-koopovereenkomst te verwerken wijzigingen doorgegeven en heeft hij aangegeven verder in te stemmen met de inhoud van de concept-koopovereenkomst roerende zaken. Ten slotte heeft de adviseur medegedeeld dat hij klager heeft verzocht om een lijst op te stellen van over te dragen zaken.

2.8. Bij e-mailbericht van 9 maart 2016 heeft een medewerker van de notaris de gewijzigde koopovereenkomst roerende zaken aan de adviseur toegezonden. In deze koopovereenkomst staat, met uitzondering van hetgeen tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende vermeld:

“Notariële akte van levering

Artikel 1

De levering van de roerende zaken zal plaatsvinden tezamen met de levering van het monumentale kasteel (...), welke akte zal worden verleden ten overstaan van (...) [de notaris] (...), op één en dertig maart tweeduizend zestien of zoveel mogelijk eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

Kosten

Artikel 2

De notariële kosten terzake deze overeenkomst alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper.”

2.9. Het kasteel was belast met een derde en vierde hypotheek ten behoeve van ING Bank. Bij e-mailbericht van 9 maart 2016 heeft een medewerker van de notaris ING Bank bericht dat de eerste hypotheeknemer het kasteel eind maart 2016 zal verkopen en leveren aan een derde. ING Bank is verzocht om de aflosnota's inzake het derde en vierde hypotheekrecht aan de notaris te doen toekomen en de meegestuurde royementsvolmacht ondertekend te retourneren.

2.10. Bij e-mailbericht van 29 maart 2016 heeft een medewerker van de notaris ING Bank een herinnering gestuurd met betrekking tot de opgevraagde aflosnota's en de royementsvolmacht.

2.11. Op 7 april 2016 is de koopovereenkomst met betrekking tot het kasteel op het kantoor van de notaris ondertekend.

2.12. Op 7 april 2016 heeft de koper ook de koopovereenkomst inzake de inboedel van het kasteel ondertekend. Er was op dat moment nog geen lijst opgemaakt van deze inboedel. Afgesproken werd dat de door de koper getekende koopovereenkomst bij de notaris in bewaring zou blijven in afwachting van een door klager op te stellen inboedellijst die aan de koopovereenkomst moest worden gehecht. Klager zou de koopovereenkomst daarna ondertekenen.

2.13. Op 21 april 2016 heeft de adviseur de door klager opgemaakte inboedellijst toegezonden aan de dochter van de koper. De adviseur heeft, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende aan de dochter van de koper geschreven:

“If your mother agrees I will send the inventory list to the notary to attach it to the Agreement between Your mother and (...) [klager].”

2.14. Omstreeks april 2016 heeft de koper € 2.400.000,-- gestort op de derdengeldenrekening van de notaris.

2.15. Bij e-mailberichten van 2 en 17 mei 2016 heeft een medewerker van de notaris ING Bank wederom verzocht om de al eerder opgevraagde aflosnota's en getekende royementsvolmacht toe te sturen.

2.16. De koper heeft de notaris in mei 2016 opdracht gegeven om van de gelden die zij op de derdengeldenrekening had overgemaakt een gedeelte aan te wenden voor een andere transactie, namelijk de aankoop door de koper van een woonhuis met een koopsom van € 567.500,00 kosten koper. De notaris heeft gehoor gegeven aan dit verzoek, waarna de akte van levering ten aanzien van bedoeld woonhuis op 27 mei 2016 door de notaris is gepasseerd.

2.17. Bij e-mailbericht van 18 mei 2016 10:55 uur heeft een medewerker van de notaris een kopie van de aan ING Bank verzonden e-mails aan de adviseur gestuurd. Op dezelfde dag heeft de adviseur contact gezocht met ING Bank en is hem gebleken dat de eerder door de notaris aan ING Bank toegezonden e-mails aan een verkeerde afdeling van ING Bank zijn gezonden. Bij e-mailbericht van 18 mei 2016 15:11 uur heeft de adviseur het e-mailadres van de juiste afdeling aan de medewerker van de notaris verstrekt.

2.18. Bij e-mailbericht van 7 juni 2016 heeft een medewerker van de notaris de concept-akte van levering aan de adviseur gezonden evenals de op de inboedel betrekking hebbende afrekening. In dit e-mailbericht staat, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende vermeld:

“De overeenkomst met betrekking tot de roerende goederen dient wel nog te onze kantore te worden ondertekend, alvorens de leveringsakte ondertekend zal worden.

Vriendelijk verzoek ik u derhalve mij mede te delen de stand van zaken met betrekking tot de lijst van roerende zaken alsmede de afspraak met (...) [klager] voor het ondertekenen van de overeenkomst met betrekking tot de roerende zaken.”

2.19. Bij e-mailbericht van 16 juni 2016 heeft een medewerker van de notaris, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder meer het volgende aan de adviseur te kennen gegeven:

“Middels dit schrijven deel ik u mede dat ik heden de laatste goedkeuring van de banken (schuldeisers) heb ontvangen op de terzake opgestelde afrekening met betrekking tot de levering van (...) [het kasteel].

Zodra (...) [de koper] het totaalbedrag van de afrekening op de derdengeldenrekening heeft overgemaakt, kunnen wij zorgdragen voor het ondertekenen van de akte ten kantore van (...) [de notaris].

Voor de goede orde deel ik u wel nog mede dat dan ook de door (...) [de koper] geacordeerde lijst van roerende zaken door (...) [klager] dient te zijn aangeleverd en de overeenkomst door hem is ondertekend.”

2.20. Ondanks herhaald verzoek van de notaris heeft de koper na april 2016 geen gelden meer gestort op de derdengeldenrekening ten behoeve van de transacties inzake de aankoop van het kasteel en de inboedel.

2.21. Gezamenlijke levering van het kasteel en de inboedel, zoals de bedoeling was van klager en de koper, bleek niet mogelijk, omdat enkel de koopprijs voor het kasteel

bij de notaris op de derdengeldenrekening aanwezig was en [de hypotheeknemer] niet langer uitstel duldde. Een medewerker van de notaris heeft bij e-mailbericht van 31 augustus 2016 het volgende aan klager bericht:

“(...) ik u vriendelijk wil verzoeken te bevestigen dat u akkoord bent dat we nu het onroerend goed gaan overdragen. Er is een enorme druk vanuit [de hypotheeknemer] en de belastingdienst ontstaan.

De roerende zaken zullen op een later moment overgedragen worden, zodra de gelden binnen zijn.”

2.22. Op dezelfde dag heeft klager per mail laten weten akkoord te zijn met de levering van het kasteel.

2.23. Op 1 september 2016 heeft de levering van het kasteel aan de koper plaatsgevonden.

2.24. Na de levering van het kasteel aan de koper is de inboedel met goedvinden van de koper in het kasteel gebleven. Klager bewoonde de dienstwoning op het terrein en trad op als beheerder van het kasteel.

2.25. Bij e-mailbericht van 27 september 2016 heeft een medewerker van de notaris, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, het volgende aan de adviseur bericht:

*“Tevens wil ik u verzoeken mij de stand van zaken mede te delen met betrekking tot de levering van de roerende zaken behorende bij (...) [het kasteel].
In het belang van partijen is het wel verstandig om deze transactie zo spoedig mogelijk alsnog af te wikkelen.*

Helaas hebben wij hieromtrent nog geen verdere informatie of gelden mogen ontvangen.”

2.26. Klager heeft bij e-mailbericht van 5 januari 2017 aan de notaris medegedeeld dat hij niet langer als beheerder van het kasteel optreedt en per 9 februari 2017 zal verhuizen. Verder heeft klager het volgende te kennen gegeven:

“Ik zou U willen vragen of U al duidelijkheid heeft m.b.t. de roerende zaken.

(...)

Blijft voor mij over het geld van de inboedel om een nieuwe start te kunnen maken.

(...)

Ik wacht al geruime tijd op het geld van de inboedel, echter krijg ik geen reactie op van die personen.”

2.27. Een medewerker van de notaris heeft, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, per mail het volgende aan klager geantwoord:

“In reactie op uw schrijven, deel ik u mede dat wij regelmatig contact hebben met (...) [de koper] en haar familie in verband met de afwikkeling van het geheel, echter beschikken wij nog altijd niet over de koopprijs van de inboedel.

Zodra wij de koopprijs op de derdengeldenrekening hebben ontvangen, zullen wij u vanzelfsprekend zo spoedig mogelijk informeren.”

2.28. Klager heeft bij e-mailbericht van 25 februari 2017 de lijst van roerende zaken met betrekking tot het kasteel aan de notaris gezonden.

2.29. Bij e-mailbericht van 7 maart 2017 heeft een medewerker van de notaris, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, het volgende aan klager bericht:

“Uw schrijven heb ik in goede orde mogen ontvangen en verzoek u vriendelijk mij mede te delen of dit de aan (...) [de koper] en door haar geaccordeerde lijst van roerende zaken is.

Zodra wij via (...) [de koper] eveneens de bevestiging alsmede de koopsom van de roerende zaken hebben ontvangen, zal ik u hieromtrent berichten en kan de koopovereenkomst alsnog door u worden ondertekend.”

2.30. Bij e-mailbericht van 13 maart 2017 heeft klager, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, het volgende aan de medewerker van de notaris geantwoord:

*“de lijst is de lijst van roerende zaken die door (...) [de koper] geaccordeerd (een jaar geleden).
De lijst is aangevuld met meer details (over de goederen) en haar dochter (...) heeft het bijbehorende fotoboek samen met mij helemaal doorgenomen)”*

2.31. Op 6 april 2017 heeft de koper op het kantoor van de notaris een bespreking met laatstgenoemde gehad. Bij e-mailbericht van 13 april 2017 heeft een medewerker van de notaris klager hierover, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes is geplaatst, als volgt geïnformeerd:

“In de bespreking van vorige week is naar voren gekomen dat (...) [de koper] contact met u zou opnemen en overleg met u zou hebben ter zake de koopovereenkomst met betrekking tot de roerende zaken alsmede de daarbij behorende lijst.

Aangezien wij hieruit moeten constateren dat hier nog geen definitieve overeenstemming is, verzoek ik u in onderling overleg tot uitsluitel te komen, zodat de koopovereenkomst definitief kan worden opgesteld en ondertekend door partijen.

U bent van harte welkom op kantoor om een en ander wellicht nader toegelicht te krijgen. Vriendelijk verzoek ik u dan een afspraak te maken, waarbij ik uitdrukkelijk wil aangeven dat de oude overeenkomst dan niet ondertekend zal worden.”

2.32. Bij e-mailbericht van 18 april 2017 heeft klager aan de medewerker van de notaris bericht dat hij graag een afspraak met de notaris wenst te maken.

2.33. Op 2 mei 2017 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen klager, de adviseur en de notaris op het kantoor van laatstgenoemde. Bij brief van 9 mei 2017 heeft de notaris schriftelijk gereageerd op een aantal door klager in de bespreking gestelde vragen. Zo heeft de notaris, met uitzondering van hetgeen ter verduidelijking tussen haakjes [] is geplaatst, onder andere het volgende bericht:

“Met betrekking tot vraag 11:

Aangezien uit een bespreking met (...) [de koper] is gebleken dat er tussen partijen géén overeenstemming is omtrent de gemaakte afspraken, kan de koopovereenkomst niet door (...) [klager] ondertekend worden.

Met betrekking tot vraag 12:

(...) [de koper] heeft aangegeven dat op grond van de uitgewerkte lijst van roerende zaken en uit haar nader onderzoek de waarde van de roerende zaken lager is dan de afgesproken waarde van € 600.000,00.

Er is thans geen wilsovereenstemming.”

2.34. Bij exploit van 27 september 2018 heeft klager de koper gedagvaard. Bij exploit van 28 februari 2019 heeft klager de notaris en zijn maatschap gedagvaard. Ten aanzien van de notaris en zijn maatschap heeft klager onder meer gevorderd:

- te verklaren voor recht dat de notaris een beroepsfout heeft gemaakt en derhalve onrechtmatig heeft gehandeld jegens klager in de zin van artikel 6:162 BW;
- de notaris te veroordelen om de door klager geleden schade te vergoeden.

Op 6 mei 2019 heeft een comparitie in de zaak plaatsgevonden. Bij vonnis van 24 juli 2019 heeft de rechtbank Limburg de vorderingen ten aanzien van de notaris en de maatschap afgewezen. Bij datzelfde vonnis is de koper bij verstek onder meer veroordeeld tot betaling aan klager van een bedrag van € 578.000,-- uit hoofde van de koopovereenkomst roerende zaken.

2.35. Bij brief van 12 september 2019 heeft klager onder meer het volgende aan de notaris te kennen gegeven:

“Zoals U inmiddels ongetwijfeld bekend zal zijn heb ik bij de Kamer voor het Notariaat in het ressort Den Bosch een klacht tegen U ingediend.

Deze klacht betreft uw handelen en optreden bij de verkoop en levering van onroerend goed en inventaris van Kasteel (...).

Voor mij ronduit stuitend was echter uw optreden bij de comparitiezitting van 6 mei 2019.

De wijze waarop U tijdens deze zitting elke vorm van schuld en verantwoordelijkheid ontkende voor de situatie, waarin ik mede door uw gebrek aan handelen ben beland, was ronduit stuitend. Uw “zogenaamde” blijk van medeleven met ondergetekende deed voor mij helemaal de deur dicht.

Dit kan ik niet anders typeren als “krokodillentranen van een farizeër”.

Uw optreden, met name tijdens deze zitting was voor mij zo vernederend en hypokriet, dat ik heb besloten een klacht tegen U in te dienen.

Ik had met name van U, als notaris, meer beroepseer en verantwoordelijkheid verwacht en ook mogen verwachten.

Ik ben en blijf echter bereid deze zaak met U in der minne te regelen.

In geval een voor beide partijen aanvaardbare regeling kan worden bereikt, ben ik bereid mijn klacht (...) in te trekken en af te zien van beroep tegen het vonnis van (...) 24 juli 2019.”

3. De klacht

3.1. Klager verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht valt (kort gezegd) uiteen in de volgende onderdelen.

1. Door de trage en weinig professionele handelwijze van de notaris heeft de toestemming van ING Bank om doorhaling van de op het kasteel rustende zekerheden veel te lang op zich laten wachten.

2. De notaris had de gelden, die voor de transacties met betrekking tot het kasteel en de inboedel door de koper op de derdengeldenrekening van de notaris waren gestort, niet mogen aanwenden voor de aankoop van een ander pand door de koper. Hiermee heeft de notaris het gezamenlijk passeren van de leveringsakten met betrekking tot het kasteel en de inboedel vertraagd en uiteindelijk onmogelijk gemaakt.

3. Ondanks het feit dat vanaf 6 juni 2016 sprake is van een perfecte koopovereenkomst roerende zaken (de koper heeft de definitieve lijst roerende zaken rond die dag goedgekeurd), heeft de notaris geen - althans weinig - actie ondernomen om klager de koopovereenkomst te laten ondertekenen. Vanaf begin 2017 weigert de notaris zelfs klager de overeenkomst te laten tekenen.

4. In strijd met het bepaalde in artikel 1 van de koopovereenkomst roerende zaken heeft de notaris de akte van levering met betrekking tot het kasteel op 1 september 2016 gepasseerd en niets gedaan om de positie van klager ten aanzien van de verkochte inboedel te beschermen en veilig te stellen.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Oneigenlijk gebruik tuchtrecht?

4.2. De notaris voert aan dat klager oneigenlijk gebruikmaakt van het tuchtrecht en klager daarom niet-ontvankelijk zou moeten worden verklaard in zijn klacht. De notaris wijst daarbij op de brief van klager van 12 september 2019 waaruit volgt dat klager een klacht tegen de notaris heeft ingediend om de volgende twee redenen.

- 1) Klager vindt het optreden van de notaris tijdens de comparitie van 6 mei 2019 (in de door klager aanhangig gemaakte gerechtelijke procedure) vernederend en hypocriet.
- 2) Klager wil de notaris onder druk zetten om de zaak te schikken.

4.3. De kamer volgt de notaris niet in zijn verweer. Het doet er namelijk niet toe wat de uiteindelijke beweegreden van klager is geweest om de onderhavige klacht in te dienen. De mogelijkheid om een klacht in te dienen wordt vaker gebruikt als drukmiddel om te komen tot een schikking waarbij de notaris financiële genoegdoening biedt of om te kijken of de feiten die in een tuchtprocedure boven water komen, voldoende munitie bieden voor verdere gedingen. Die oogmerken maken nog niet dat sprake is van oneigenlijk gebruik van het tuchtrecht. Het staat klager dus vrij om de onderhavige klacht in te dienen, welke klacht overigens geen betrekking heeft op het optreden van de notaris tijdens de comparitiezitting van 6 mei 2019.

Klager te laat met klagen ten aanzien van de klachtonderdelen 1 tot en met 3?

4.4. De notaris voert aan dat klager te laat is met klagen voor zover het de klachtonderdelen 1 tot en met 3 betreft. Klager zou daarom in die klachtonderdelen niet-ontvankelijk moeten worden verklaard. De notaris stelt dat klager er in het voorjaar van 2016, al dan niet via de adviseur, van op de hoogte was wat er speelde ten aanzien van de aflosnota's/royementsvolmachten van ING Bank (klachtonderdeel 1). De klachtonderdelen 2 en 3 zien op de periode mei/juni 2016. De klacht is op 23 augustus 2019 ingediend. De klachtonderdelen 1 tot en met 3 zijn volgens de notaris daarom niet binnen de klachttermijn van drie jaren ingediend.

klachtonderdeel 1

4.5. Uit de stukken volgt dat klager zich in het proces rondom de totstandkoming van de (concept-)koopovereenkomsten en in de aanloop naar de levering van het kasteel - ook in de communicatie met de notaris - veel heeft laten vertegenwoordigen door de adviseur. De meeste correspondentie verloopt tot 31 augustus 2016 rechtstreeks tussen de notaris en de adviseur. Ter zitting is komen vast te staan dat klager steeds (direct) kennis heeft genomen van de inhoud van de correspondentie tussen zijn adviseur en de notaris. Dit betekent dat klager in het voorjaar van 2016 op de hoogte was van de handelwijze van de notaris waar hij in klachtonderdeel 1 over klaagt. Dit klachtonderdeel is op 23 augustus 2019 en dus na het verstrijken van de klachttermijn van drie jaren ingediend (artikel 99 lid 21 Wna).

Op grond van het bepaalde in de laatste twee zinnen van artikel 99 lid 21 Wna blijft bij overschrijding van de driejaarstermijn de beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring van de klacht achterwege, indien de gevolgen van het handelen of nalaten van een (oud-)notaris redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend zijn aan te merken. De kamer is van oordeel dat de gevolgen van de handelwijze van de notaris op 1 september 2016 redelijkerwijs als bekend moeten worden aangemerkt. Op die dag heeft immers de overdracht van het kasteel plaatsgevonden en wist klager dus of - en zo ja - welke (financiële) gevolgen waren verbonden aan de door hem gestelde *“trage en weinig professionele handelwijze van de notaris”* met betrekking tot het vragen van toestemming aan ING Bank om doorhaling van de op het kasteel rustende zekerheden. Voor zover er al wordt toegekomen aan de jaartermijn van artikel 99 lid 21 Wna, is deze termijn aangevangen na 1 september

2016. De omstandigheid dat de definitieve concrete financiële gevolgen voor klager wellicht pas later duidelijk zijn geworden, doet hieraan niets af. Naar het oordeel van de kamer is klachtonderdeel 1 te laat ingediend en is klager dus niet-ontvankelijk in dit klachtonderdeel.

klachtonderdeel 2

4.6. Klager verwijt de notaris in klachtonderdeel 2 dat hij in mei 2016 de gelden, die voor de transacties met betrekking tot het kasteel en de inboedel door de koper op de derdengeldenrekening van de notaris waren gestort, heeft aangewend voor de aankoop van een ander pand door de koper. De kamer constateert dat gesteld noch gebleken is wanneer klager (en/of de adviseur) precies met de verweten handelwijze bekend is/zijn geworden. De kamer gaat er voorsnog van uit dat klager in ieder geval op 1 september 2016 op de hoogte was van de handelwijze van de notaris waar hij in klachtonderdeel 2 over klaagt. Op die dag vond de overdracht van het kasteel plaats en was duidelijk dat de door klager beoogde gelijktijdige levering van het kasteel en de inboedel - (onder meer) vanwege het feit dat op de derdengeldenrekening van de notaris geen gelden aanwezig waren voor de inboedel - onmogelijk was. De klacht is op 23 augustus 2019 ingediend en dus is klachtonderdeel 2 binnen de klachttermijn van drie jaren ingediend.

klachtonderdeel 3

4.7. Klachtonderdeel 3 ziet op de periode *vanaf* 6 juni 2016 en meer specifiek ook op begin 2017. Dit betekent dat klachtonderdeel 3 binnen de klachttermijn van drie jaren is ingediend.

Klachtonderdeel 2

4.8. Klager verwijt de notaris dat hij de gelden, die voor de transacties met betrekking tot het kasteel en de inboedel door de koper op de derdengeldenrekening van de notaris waren gestort, heeft aangewend voor de aankoop van een ander pand door de koper. Hiermee heeft de notaris het gezamenlijk passeren van de leveringsakten met betrekking tot het kasteel en de inboedel vertraagd en uiteindelijk onmogelijk gemaakt.

4.9. De notaris voert verweer en wijst op het oordeel van de rechtbank in het vonnis van 24 juli 2019. De kamer volgt de notaris in dit verweer en overweegt het volgende. Voor de beoordeling van klachtonderdeel 2 zijn artikel 25 Wna en artikel 1 van het Reglement beperking uitbetaling derdengelden (hierna: Bud) relevant. Artikel 25 Wna regelt de verplichtingen van de notaris inzake het beheer en de beschikking over de derdengeldenrekening (de "bijzondere rekening"). Ingevolge het tweede lid van dit artikel kunnen ten laste van zo'n rekening slechts betalingen worden gedaan in opdracht van de rechthebbende. Ingevolge het derde lid behoort het vorderingsrecht dat voortvloeit uit de derdengeldenrekening toe aan de gezamenlijk rechthebbenden. Het aandeel van iedere rechthebbende wordt berekend naar evenredigheid van het bedrag dat te zijnen behoeve op de rekening is gestort. Op grond van lid 4 heeft een rechthebbende te allen tijde recht op uitkering van zijn aandeel in het saldo, voor zover uit de aard van zijn recht niet anders voortvloeit.

Artikel 1 van het Bud geeft een regel om te bepalen wie als rechthebbende, als bedoeld in artikel 25 Wna, beschouwd moet worden. Dit artikel bepaalt dat bij transacties

waarbij een notaris is betrokken de notaris alleen geld uitbetaalt aan degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij (een deel van) het geld dat de notaris onder zich heeft, moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen. In een dergelijk geval mag de notaris aan een ander dan de rechthebbende uitbetalen.

4.10. De kamer is met de rechtbank van oordeel dat van belang is dat de handelingen van de notaris in het kader van de transactie inzake de inboedel - zoals het opstellen van de concept-koopovereenkomst, het al dan niet voor handen houden van een som geld, het bewaren van de door de koper getekende overeenkomst in afwachting van de inboedellijst, en ten slotte het uitvoeren van een leveringshandeling - in beginsel geheel onverplicht zijn en voortvloeien uit de opdracht van de koper van (het kasteel en) de inboedel.

Over de door de koper gestorte gelden op de derdengeldenrekening van de notaris is geen afspraak gemaakt tussen de koper, klager en de notaris in de vorm van een depotovereenkomst. Het bedrag van € 2.400.000,00 dat de koper op enig moment heeft gestort op de derdengeldenrekening van de notaris was derhalve niet geoormerkt voor de transactie inzake het kasteel en/of de inboedel. Dat het bedrag overeenkomt met de aankoopsom voor het kasteel van € 1.800.000,00 en de inboedel van € 600.000,00 en het feit dat het de bedoeling was om de beide transacties tegelijkertijd te laten plaatsvinden, maakt een en ander niet anders. Daarnaast is niet gesteld en evenmin gebleken dat de koper en klager hebben afgesproken dat de koper de aankoopsom van € 600.000,00 zou storten op de derdengeldenrekening. Evenmin is gebleken dat klager om toestemming of instemming moest worden gevraagd door de notaris inzake deze gelden.

4.11. Uit het feit dat zowel een depotovereenkomst als een andere nadere afspraak rondom de overeengekomen koopsom van € 600.000,00, alsmede een voorgeschreven handeling van de notaris ontbreken, een inboedellijst ontbrak én klager de definitieve koopovereenkomst roerende zaken in mei 2016 nog niet had getekend, blijkt dat klager niet kan worden aangemerkt als rechthebbende met een vorderingsrecht, als bedoeld in artikel 25 Wna. De koper mocht de notaris daarom in mei 2016 de opdracht gegeven een deel van haar vermogen dat op zijn derdengeldenrekening stond, aan te wenden voor een onroerend goedtransactie met een derde (te weten "degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd") en de notaris had op dat moment geen andere belangen in het oog te houden dan die van de koper en die derde.

4.12. Op grond van het voorgaande zal klachtonderdeel 2 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 3

4.13. Klager verwijt de notaris dat hij hem de koopovereenkomst roerende zaken niet heeft laten tekenen, terwijl al vanaf 6 juni 2016 sprake was van een perfecte koopovereenkomst. Rond die datum had de dochter van de koper de definitieve inboedellijst goedgekeurd. Voor zover er tussen klager en de koper geen overeenstemming zou (hebben) bestaan over de inboedellijst, staat dit volgens klager niet aan zijn ondertekening van de koopovereenkomst in de weg. Op 7 april 2016 is tussen klager en de koper namelijk afgesproken dat er een door klager op te stellen inboedellijst aan de koopover-

eenkomst moest worden gehecht. Niet is afgesproken dat klager en de koper over deze inboedellijst overeenstemming moesten hebben.

4.14. De notaris voert aan dat klager hem pas op 25 februari 2017 een inboedellijst heeft toegezonden, terwijl de notaris daar vanaf april 2016 meerdere malen om had gevraagd. Op deze verzoeken heeft de notaris steeds geen reactie ontvangen. De koper bleek niet in te stemmen met de door klager op 25 februari 2017 aan de notaris toegezonden inboedellijst. De notaris kon klager de koopovereenkomst roerende zaken dus niet laten tekenen, want op 7 april 2016 was met klager en de koper afgesproken dat de notaris klager de koopovereenkomst zou laten tekenen, zodra klager en de koper overeenstemming zouden hebben over een destijds nog door klager op te maken en aan de koopovereenkomst te hechten inboedellijst.

4.15. De kamer overweegt het volgende. Los van de vraag of sprake is van een perfecte koopovereenkomst, staat vast dat de koper en klager waren overeengekomen dat er een inboedellijst aan de koopovereenkomst moest worden gehecht. Ook staat vast dat de notaris klager in 2016 herhaaldelijk heeft gevraagd om de inboedellijst en dat de notaris pas op 25 februari 2017 voor het eerst een inboedellijst heeft ontvangen van klager. Dat klager de notaris eerder een inboedellijst zou hebben gestuurd, is door klager wel gesteld, maar deze stelling is niet door hem onderbouwd. Naar het oordeel van de kamer kon de notaris in ieder geval vóór 25 februari 2017 dus niet anders dan klager de koopovereenkomst niet te laten tekenen.

4.16. Verder staat vast dat de koper aan de notaris heeft laten weten niet met de door klager op 27 februari 2017 toegezonden inboedellijst in te stemmen. Klager en de notaris verschillen echter van mening over de vraag of het ontbreken van overeenstemming over de inboedellijst meebrengt dat de koopovereenkomst met betrekking tot de inboedel niet perfect is. Volgens de notaris moet deze vraag bevestigend worden beantwoord en staat dit aan het door klager laten ondertekenen van de koopovereenkomst in de weg.

De kamer overweegt dat deze discussie niet dient plaats te vinden in onderhavige tuchtprocedure. De beantwoording van de vraag of sprake is van een perfecte overeenkomst met betrekking tot de inboedel is voorbehouden aan de civiele rechter.

4.17. Klachtonderdeel 3 zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4

4.18. Klager verwijt de notaris dat hij de levering van het kasteel heeft losgekoppeld van de levering van de inboedel en dat de notaris geen actie heeft ondernomen om de positie van klager ten aanzien van de verkochte inboedel veilig te stellen.

4.19. De notaris voert aan dat klager heeft ingestemd met bedoelde loskoppeling en hij verwijst naar het e-mailbericht van klager van 31 augustus 2016. De inboedel bleef na de levering van het kasteel in het kasteel. Klager zou vlakbij het kasteel blijven wonen en bepaalde werkzaamheden voor de koper verrichten. Hij bleef dus toegang houden tot de hem in eigendom toebehorende inboedel.

4.20. Zoals hiervoor met betrekking tot klachtonderdeel 3 al is overwogen, staat vast dat de notaris vanaf april 2016 klager meermaals heeft verzocht om de inboedellijst en dat hij hierop geen reactie kreeg. Tevens staat vast dat:

- de notaris klager een dag voor het passeren van de akte van levering met betrekking tot het kasteel heeft gevraagd of hij ermee kon instemmen dat de levering van het kasteel eerder plaatsvond dan de levering van de inboedel; en
- klager hiermee, zonder nadere opmerkingen of vragen betreffende de inboedel, heeft ingestemd.

De kamer sluit zich aan bij het oordeel van de rechtbank dat het voor klager op 31 augustus 2016, gelet op het e-mailbericht van de notaris van dezelfde datum, duidelijk moest zijn dat het benodigde geld om de koopsom van de inboedel te voldoen niet voor handen was. Daarnaast wist klager op die datum dat hij nog geen inboedellijst had verstrekt aan de notaris en de koopovereenkomst met betrekking tot de inboedel (daarom) nog niet was ondertekend. Gesteld noch gebleken is dat de notaris op dat moment signalen had dat de koper de voor de inboedel benodigde som niet zou storten, of dat zij anderszins niet van plan of in staat was te betalen.

4.21. Gelet op de hiervoor genoemde omstandigheden is de kamer van oordeel dat de notaris de belangen van klager voldoende in het oog heeft gehouden. Klachtonderdeel 4 zal daarom ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

5.1. verklaart klager niet-ontvankelijk in klachtonderdeel 1 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1.);

5.2. verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. L.J.M. Teunissen, notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 16 maart 2020 door mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.