

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 677568/NT 19-64

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 677568 / NT 19-64 van:

[naam klaagster],
wonende te [plaats],
hierna: **klaagster**,

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
gemachtigde: mr. L.H. Rijpkema, advocaat te Den Haag,
hierna: **de notaris**.

1. Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 20 december 2019 heeft klager bij de kamer voor het notariaat (de kamer) een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2 De notaris heeft bij brief van 25 februari 2020 een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3 Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 26 november 2020 waren klaagster en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, aanwezig. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1 In februari 2018 hebben klaagster en haar ex-echtgenoot hun woning aan de [adres](hierna: de woning) verkocht.

2.2 Op 21 februari 2018 is de koopovereenkomst ondertekend. Op 27 februari 2018 heeft koper, via de notaris, de koopovereenkomst in het kadaster laten inschrijven (Vormerkung).

2.3 Klaagster en haar ex-echtgenoot waren verwickeld in een zakelijk conflict over hun commanditaire vennootschap (hierna: de cv) met een stille vennoot en een daaruit voortvloeiende vordering op beiden van € 25.000.

2.4 De overdracht van de woning was aanvankelijk gepland in augustus 2018, maar is op verzoek van koper uitgesteld naar 3 september 2018.

2.5 Bij beschikking van 30 augustus 2018 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland (hierna: de rechtbank) is aan de stille vennoot van voornoemde cv (hierna: de beslaglegger) verlof verleend tot het leggen van conservatoir beslag op de woning en conservatoir derdenbeslag ten laste van klaagster en haar ex-echtgenoot onder ABN-AMRO-bank te Alkmaar (hierna: de bank). Nog dezelfde dag is het beslag ingeschreven in het kadaster. De bank heeft de notaris bericht dat hij de overwaarde niet mocht overmaken naar het rekeningnummer van de cv.

2.6 Op 3 september 2018 heeft de overdracht van de woning plaatsgevonden ten overstaan van de notaris. De afspraak duurde van 09:00 tot ongeveer 10:00 uur.

2.7 Bij exploit van diezelfde dag heeft de deurwaarder de grosse van de beschikking van de rechtbank van 30 augustus 2018 betekend aan klaagster en haar ex-echtgenoot door achterlating van dat exploit aan het huisadres van klaagster, waar de huidige partner van klaagster de enveloppe om 11:00 uur heeft aangetroffen.

2.8 Een medewerkster van de notaris heeft klaagster bij e-mail van 4 september 2018 bericht: *“Echter 1 rekeningnummer is onjuist, althans deze melding krijg ik bij het overmaken. Het gaat om de aanzuivering van de en/of rekening met nummer (...) Zou u zo vriendelijk willen zijn het nummer te controleren en het juiste aan mij terug te mailen?”*

2.9 Diezelfde dag, nadat de leveringsakte al was ingeschreven in het kadaster, is de notaris op de hoogte geraakt van het conservatoir beslag op de woning.

2.10 Bij e-mailbericht van 5 september 2018 heeft de advocaat van de beslaglegger de notaris verzocht om de overwaarde in depot te houden op zijn derdenrekening. Als naast de notaris klaagster en haar ex-echtgenoot de (meegezonden) depotovereenkomst zouden tekenen, zou de advocaat een door zijn cliënt ondertekend exemplaar terugsturen. Het beslag op de woning zou dan worden opgeheven. Het alternatief was dat klaagster en haar ex-echtgenoot een bedrag van € 29.986,79 zouden betalen op de derdenrekening van de advocaat, waarna deze ervoor zou zorgen dat het beslag werd doorgehaald. Een medewerkster van de notaris heeft het bericht vervolgens doorgezonden aan klaagster. Klaagster en haar ex-echtgenoot stemden niet in met het depot en gingen ook niet in op het alternatieve voorstel.

2.11 Op 7 september 2018 is namens de beslaglegger onder de notaris conservatoir derdenbeslag op de vordering tot uitkering van de overwaarde van de woning gelegd. Dit beslag bleek nietig te zijn omdat de in de hoofdzaak uitgebrachte dagvaarding door de advocaat van de beslaglegger niet tijdig aan de notaris was overbetekend. Vervolgens is op 3 oktober 2018 een nieuw conservatoir derdenbeslag gelegd onder de notaris, waarna wel tijdige overbetekening heeft plaatsgevonden. Naar aanleiding van dit

tweede derdenbeslag heeft de notaris een derdenverklaring afgegeven, luidende dat het beslag doel had getroffen.

2.12 Op 1 november 2018 is het conservatoire beslag op de woning opgeheven.

2.13 Bij vonnis van 17 april 2019 heeft de rechtbank geoordeeld dat de (derden)beslagen rechtsgeldig zijn gelegd en klaagster en haar ex-echtgenoot veroordeeld tot betaling aan de beslaglegger van € 25.000.

2.14 Op 24 april 2019 heeft de advocaat van de beslaglegger de notaris bericht dat de vordering van de beslaglegger was toegewezen, en hem verzocht te bevestigen dat de gelden nog steeds op de derdenrekening stonden. Bij e-mail van 25 april 2019 heeft mr. [naam], als kandidaat-notaris werkzaam op het kantoor van de notaris, dat bevestigd.

2.15 Op 1 mei 2019 is het vonnis van 17 april 2019 aan de notaris overbetekend en is het conservatoir derdenbeslag op de derdenrekening omgezet in een executoriaal derdenbeslag, waarna de notaris het met de vordering van de beslaglegger corresponderende deel van de overwaarde aan de beslaglegger heeft uitbetaald.

2.16 Op 11 juni 2019 heeft klaagster de notaris aansprakelijk gesteld ten belope van het bedrag dat hij aan de beslaglegger had uitgekeerd (€ 28.348,17).

2.17 Op 27 juni 2019 heeft de notaris de aansprakelijkheid afgewezen.

3. De klacht

Klaagster maakt de notaris de volgende verwijten:

1. De notaris heeft verzuimd klaagster te informeren over het aflopen van de Vormerkung.
2. De notaris heeft zijn rechercheplicht verzaakt, omdat de overdracht van de woning heeft plaatsgevonden terwijl er een conservatoir beslag op rustte.
3. De notaris heeft de overwaarde van de koopsom in de periode 3 september 2018 tot 3 oktober 2018 ten onrechte onder zich gehouden.
4. De notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden, door vertrouwelijke gegevens van klaagster door te sturen aan de advocaat van de beslaglegger.
5. De notaris heeft gehandeld in strijd met het Reglement Beperking Uitbetaling Derdengelden door de gelden uit te keren aan de beslaglegger.

4. Het verweer

Het standpunt van de notaris wordt, voor zover van belang, in de beoordeling besproken.

5. De beoordeling

5.1 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrecht-spraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Eerste klachtonderdeel: informatie klaagster over aflopen Vormerkung

5.2 De koper van een registergoed kan de koopovereenkomst inschrijven in het openbare register en wordt daarmee gedurende zes maanden beschermd tegen een aantal belemmeringen die de levering van dat registergoed kunnen frustreren, waaronder beslagen die na de inschrijving op het registergoed worden gelegd. Gedurende de periode van de Vormerkung kan een schuldeiser nog steeds beslag leggen op het registergoed. Dat beslag kan echter niet tegen de koper worden ingeroepen. De koper krijgt het registergoed vrij van beslag geleverd. Echter, op grond van artikel 507b van het Wetboek van Rechtsvordering komt het beslag na de levering te rusten op dat deel van de koopsom dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt. Als de termijn van zes maanden is verstreken en de overdracht heeft nog niet plaatsgevonden, dan verliest de koper zijn bescherming.

5.3 Op 27 februari 2018 heeft de koper de koopovereenkomst laten inschrijven in het openbare register. Op verzoek van de koper is de overdracht van de woning uitgesteld naar 3 september 2018. De notaris heeft met de koper besproken dat de Vormerkung dan verlopen zou zijn, wat voor de koper geen aanleiding vormde om de levering eerder te laten plaatsvinden.

Hoewel klaagster ter zitting heeft verklaard niet te hebben geweten van de Vormerkung, meent zij dat de notaris ook haar op de hoogte had moeten stellen van het aflopen van die Vormerkung. De kamer is van oordeel dat de notaris daartoe niet gehouden was, omdat de Vormerkung uitsluitend strekt tot bescherming van de koper. Een tijdens de Vormerkung ten laste van de verkoper gelegd beslag komt na de levering immers te rusten op dat deel van de koopsom dat de notaris ten behoeve van de verkoper onder zich houdt. De verkoper heeft er dus geen belang bij.

Tweede klachtonderdeel: overdracht van de woning terwijl er beslag op rustte

5.4 De notaris heeft erkend dat hij een recherchefout heeft gemaakt. In zijn verweerschrift heeft de notaris daarvoor als verklaring gegeven – kort gezegd – dat het door hem gecontroleerde perceel (dat diende voor de onderzetting van de koper) onbezwaard bleek, maar dat hij ten onrechte het tweede perceel, met de woning, waarop wel beslag was gelegd, niet heeft opgemerkt.

Dit klachtonderdeel is dus gegrond. Dat dit handelen van de notaris niet tot benadeling van klaagster heeft geleid, omdat klaagster hoe dan ook € 25.000 aan de beslaglegger verschuldigd was, zoals de notaris als verweer heeft aangevoerd, is op zich juist, maar doet aan de gegrondheid van het verwijt niet af. Klaagster handelde immers in strijd met de koopovereenkomst door de woning niet onbezwaard te leveren.

Derde klachtonderdeel: het ten onrechte onder zich houden van de overwaarde

5.5 Gelet op het conservatoir beslag op de woning stond het de notaris niet vrij om de overwaarde uit te keren aan klaagster. Klaagster had immers niet voldaan aan haar verplichting jegens de koper om zonder beslagen te leveren. Indien de notaris bij die stand van zaken de overwaarde aan klaagster zou hebben uitgekeerd, zou hij zijn verplichtingen jegens de koper hebben verzaakt. Het verwijt van klaagster dat de notaris op 4 september 2018, nadat hij had begrepen dat beslag op de woning was gelegd, wel de bank en de makelaar heeft uitbetaald, treft geen doel. De notaris heeft de verplichting om de bank te betalen nu klaagster zich jegens de koper heeft verbonden om te leveren zonder hypotheek op de woning. De notaris kon ook de makelaar betalen omdat hij er, gelet op de overwaarde en gelet op de hoogte van het bedrag waarvoor beslag was gelegd, redelijkerwijs vanuit mocht gaan dat er genoeg zou overblijven om de beslaglegger te voldoen. Toen vervolgens op 7 september 2018 conservatoir beslag onder de notaris werd gelegd, kon de notaris ook om die reden de overwaarde niet aan klaagster uitbetalen. De omstandigheid dat dit derdenbeslag vanwege het niet tijdig overbetekenen van de dagvaarding in de hoofdzaak, nietig bleek te zijn, leidt er niet toe dat de notaris kan worden verweten dat hij in de periode van 3 september 2018 tot 3 oktober 2018 (toen het tweede derdenbeslag werd gelegd) de overwaarde niet heeft uitgekeerd. Dat het eerste derdenbeslag nietig was, werd de notaris immers pas duidelijk toen het tweede derdenbeslag werd gelegd. Hij kon en mocht er tot 3 oktober 2018 vanuit gaan dat het eerste derdenbeslag geldig was. Maar ook los daarvan had het de notaris, gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, niet vrij gestaan de overwaarde aan klaagster uit te keren zolang het conservatoire beslag op de woning nog niet was opgeheven. Dat laatste is pas op 1 november 2018 gebeurd.

Vierde klachtonderdeel: schending geheimhoudingsplicht

5.6 Op de notaris rust op grond van artikel 22 Wna een geheimhoudingsplicht ten aanzien van informatie die door klaagster aan hem is toevertrouwd. Ter zitting heeft klaagster verklaard dat zij op 7 september 2018 telefonisch contact heeft gehad met de advocaat van de beslaglegger, die haar meedeelde dat hij beschikte over de vaststellingsovereenkomst. Deze had klaagster met haar ex-echtgenoot gesloten en zag op de scheiding en deling tussen hen beiden. Klaagster heeft toen begrepen dat deze overeenkomst door de notaris of een van zijn medewerkers was verzonden aan de advocaat van de beslaglegger. De notaris heeft dat ter zitting bevestigd. De kamer is van oordeel dat de notaris met het versturen van deze persoonlijke informatie zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden. In die zin is het klachtonderdeel dus gegrond.

De notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht echter niet geschonden door op 5 september 2018 aan de advocaat van de beslaglegger te laten weten dat sprake was van overwaarde en/of door op 25 april 2019 aan de advocaat te bevestigen dat de gelden nog steeds in depot waren. Deze uitlatingen hangen immers nauw samen met de verklaringen die hij in verband met beslaglegging moet doen.

Vijfde klachtonderdeel: handelen in strijd met het Reglement Beperking Uitbetaling Derdengelden

5.7 Van handelen in strijd met het Reglement Beperking Uitbetaling Derdengelden is geen sprake. Het enkele feit dat de notaris de gelden uiteindelijk niet heeft uitgekeerd aan klaagster, maar als gevolg van het executoriale beslag aan de beslaglegger, maakt

niet dat sprake is van een overtreding van het reglement. Integendeel: de voorschriften uit het reglement zijn juist opgevolgd. Immers, de notaris heeft (een deel) van het geld dat hij onder zich hield aangewend om de schuld van klaagster aan de beslaglegger te voldoen. In dat geval mag de notaris aan een ander dan de rechthebbende uitbetalen.

Maatregel

5.8 Naar het oordeel van de kamer noopt de gegrondheid van het tweede en (een deel van) het vierde klachtonderdeel tot het opleggen van een maatregel. Met name het schenden van zijn geheimhoudingsplicht rekent de kamer de notaris aan. Daarmee heeft de notaris het vertrouwen in het notarisambt geschonden. De gemaakte rechefout is weliswaar een ernstige verzaking van de verplichtingen van een notaris, maar de notaris heeft dat ook erkend en daarvoor zijn excuus aangeboden. Nog daar gelaten dat klaagster door deze fout geen schade heeft geleden (als de notaris het beslag tijdig had bemerkt, had klaagster pas kunnen leveren nadat zij een regeling met de beslaglegger had getroffen), heeft de notaris na de ontdekking van het beslag het nodige gedaan om voor alle betrokkenen tot een oplossing te komen. De kamer acht de maatregel van waarschuwing daarom passend en geboden.

5.9 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

Griffierecht

5.10 Omdat de kamer de klacht tegen de notaris deels gegrond verklaart, dient de notaris het door klaagster betaalde, wettelijke, griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klaagster te vergoeden. De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te voldoen. Klaagster dient daartoe tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan de notaris door te geven.

Kostenveroordeling

5.11 Nu de kamer de klacht tegen de notaris deels gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2019, nr. 35649), veroordelen in de volgende kosten:

a. € 50 kosten van klaagster;

c. € 3.500 kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.12 De notaris dient de kosten van klaagster en het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te voldoen. Klaagster dient daartoe tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.13 De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaal-

de termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart het tweede en het vierde klachtonderdeel (deels) gegrond;
- legt de notaris de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van € 50 griffierecht en € 50 aan andere kosten, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.12 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.500 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.13 bepaald;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs.J.J. Dijk, voorzitter, N.C.H. Blankevoort en C.E. Jonker, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 7 januari 2021 door mr. O.J. van Leeuwen, voorzitter, in aanwezigheid van de secretaris.

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).