

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/369176 / KL RK 20-49

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/369176 / KL RK 20-49

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam klager]

[woonplaats klager],

klager,

gemachtigde: mr. P.C.L. van Breemen,

tegen

[kandidaat-notaris],

[vestigingsplaats klager],

gemachtigde: mr. B. ten Doesschate.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 10 april 2020
- het verweer van de notaris van 23 juni 2020
- de repliek van 8 september 2020
- de dupliek van 27 oktober 2020

1.2 Vanwege de maatregelen rondom het corona-virus is deze zaak met instemming van partijen schriftelijk behandeld en is over en weer repliek en dupliek ingediend.

2. De feiten

2.1 De klacht ziet op de werkzaamheden van de kandidaat-notaris rondom de overdracht van het appartement aan [adres appartement] (hierna: het appartement).

2.2 Dit appartement was sinds september 2005 eigendom van de ["Naam Woonvereniging"] (hierna: de woonvereniging). Klager was sinds 2006 lid van deze woonvereniging.

2.3 Bij koopovereenkomst van februari 2018 is het appartement voor een koopsom van € 514.000,00 verkocht aan de besloten vennootschap [T. B.V.] In de koopovereenkomst is bepaald dat de overdracht van het appartement diende plaats te vinden op 3 april 2018 en dat na ingebrekestelling een termijn van acht dagen zou gelden.

2.4 Op 27 maart 2018 heeft notaris [X] van het kantoor van de kandidaat-notaris de makelaar van de woonvereniging laten weten dat de overdracht zou worden uitgesteld tot 17 april 2018. De makelaar van de woonvereniging heeft de leden van de woonvereniging bij e-mail van 27 maart 2018 van dit uitstel in kennis gesteld. Daarbij wordt vermeld:

" (...) (...) (...) De reden voor verplaatsing (van de datum van overdracht) is een betaalachterstand van één van de leden (van de woonvereniging) bij de [naam bank]. Nadat hier duidelijkheid en/of afspraken over zijn gemaakt met het lid kunnen ze pas royeren. Ik heb dit bericht inmiddels al doorgegeven aan de koper. Ik heb morgen weer contact met de notaris en houd jullie op de hoogte. (...) "

2.5 Bij e-mail van 28 maart 2018 heeft de makelaar van de woonvereniging de kandidaat-notaris laten weten dat de verkopers en de koper akkoord zijn met de overdracht op 17 april 2018

2.6 Bij e-mail van 4 april 2018 heeft [K.] namens koper de woonvereniging in gebreke gesteld voor het feit dat het appartement niet op 3 april 2018 aan koper werd overgedragen, waarna de termijn van acht dagen ging lopen (zie 2.3)

2.7 Op 12 april 2018, derhalve precies voor het verstrijken van de acht dagen termijn en het verbeurd raken van de daarvoor in de koopovereenkomst opgenomen boete, heeft de kandidaat-notaris alsnog de akte van overdracht gepasseerd.

2.8 Klager diende eerder een klacht in bij de kamer over de werkzaamheden die in het kader van de overdracht van het appartement door notaris [X.] zijn verricht. Deze klacht heeft in hoger beroep bij het gerechtshof Amsterdam (uitspraaknummer 200.261.114/01 NOT) deels gehoor gevonden. Het gerechtshof heeft bij beslissing van 24 maart 2020 - voor zover hier van belang - overwogen als volgt.

" (...) (...) (...) *De transportdatum stond blijkens de koopovereenkomst van 13 februari 2018 gepland op 3 april 2018. De notaris heeft deze transportdatum - na berichtgeving van de bank - verplaatst naar 17 april 2018, te weten veertien dagen later. Naar het oordeel van het hof had de notaris in dit geval niet een uitsteltermijn van veertien dagen mogen hanteren zonder accordering daarvan door de koper, gelet op de boetebepaling in artikel 12 lid 3 van de koopovereenkomst. Van de notaris had mogen worden verwacht dat zij rekening had gehouden met de termijn van ingebrekestelling, die duidelijk stond*

vermeld in de aan de notaris overhandigde koopovereenkomst onder artikel 12 lid 1. Het hof acht deze handelwijze van de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar.”

2.9 Bij e-mail van 5 juni 2020 heeft [K.] als enig bestuurder van de koper, de besloten vennootschap [T. B.V.] , laten weten:

“(…) (…) (ik) destijds inderdaad akkoord ben gegaan met het uitstel van de levering van het pand, gelegen aan [adres appartement], tot 17 april 2018.

Dit heb ik destijds ook bevestigd aan [M. medewerker van [...]]het makelaarskantoor], zoals ook duidelijk blijkt uit zijn mail die is gehecht aan deze mail.

De reden dat de verkoper, [de woonvereniging], daarna door mij alsnog in gebreke is gesteld, is gelegen in het feit dat ik druk op de ketel wilde houden en een verdere vertraging na 17 april 2018 wilde voorkomen. (…) (…) “

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager stelt zich op het standpunt dat het tuchtrechtelijk verwijt dat het gerechtshof notaris [X.] maakt, ook de kandidaat-notaris treft, omdat de kandidaat-notaris bij de behandeling van het dossier betrokken is geweest en ook de akte van overdracht gepasseerd heeft.

3.2 Op het verweer van de kandidaat -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 kandidaat- notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Ontvankelijkheid

4.2.1 De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat klager niet-ontvankelijk is in zijn klacht ten opzichte van de kandidaat-notaris omdat de klacht ziet op hetzelfde feitencomplex als de eerder door deze kamer behandelde klacht tegen notaris [X.].

4.2.2 De kamer verwerpt dit beroep van de kandidaat- notaris aangezien dit beroep de individuele werking van het tuchtrecht miskent. Een notaris en een kandidaat-notaris,

ook wanneer zij gezamenlijk aan een zaak werken, dragen immers ieder een eigen tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid en daarvoor heeft de notaris zich al wel eerder, maar de kandidaat-notaris zich nog niet eerder bij de kamer verantwoord. De omstandigheid dat het hier gaat om hetzelfde feitencomplex vormt dus geen beletsel om klager in zijn klacht tegen de kandidaat-notaris te ontvangen.

4.2.3 Deze ontvankelijkheid geldt echter niet voor de aanvullende klacht die klager bij repliek heeft ingediend. Het Reglement werkwijze van de kamer biedt namelijk geen ruimte voor het indienen van een aanvullende klacht bij repliek. De inhoudelijke behandeling ziet dus uitsluitend op de klacht zoals oorspronkelijk op 10 april 2020 ingediend.

4.3 Inhoudelijk

4.3.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris dat zij mede verantwoordelijk is voor het uitstel van de overdrachtsdatum omdat zij het proces van de overdracht onvoldoende (tijdig) heeft voorbereid, begeleid en gestuurd.

4.3.2 De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat de overdracht is uitgesteld als resultaat van het overleg tussen alle betrokken partijen, welk overleg grotendeels plaatsvond via de makelaar van de woonvereniging.

4.3.3 De kamer sluit zich bij de beoordeling van deze zaak aan bij de overweging van het hof, te weten dat door een (kandidaat-)notaris niet zonder akkoord van de koper met uitstel van de overdracht mag worden ingestemd.

De kamer komt evenwel op basis van de-mail correspondentie die in deze klachtzaak is overgelegd tot de conclusie dat de koper in dit geval feitelijk al met al toch wel met het uitstel van de overdracht blijkt te hebben ingestemd. De kamer laat bij deze beoordeling meewegen dat koper bij zijn e-mail van 5 juni 2020 een plausibele verklaring heeft gegeven voor het feit dat door hem op 4 april 2018 wel een ingebrekestelling is verstuurd, hoewel hij bij mail van 28 maart 2018 akkoord heeft gegeven voor het uitstel. De kamer ziet daarom geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de kandidaat-notaris voor haar betrokkenheid bij de uitgestelde overdracht.

4.4 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. D. Vergunst, voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. M.R.H. Goossens, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 24 maart 2021.

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.