

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/386280 KL RK 21-54

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/386280 / KL RK 21-54 en C/05/386281 / KL RK 21-55

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[de BV],
gevestigd te [vestigingsplaats], klaagster
gemachtigde: mr. T. Delmée

tegen

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

2. mr. [naam kandidaat-notaris] kandidaat-notaris te [vestigingsplaats]

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris en kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 3 september 2021 behandeld, waarbij zijn verschenen klaagster vertegenwoordigd door de heer [naam directeur] en de heer [naam werknemer] bijgestaan door haar gemachtigde enerzijds en de notaris en kandidaat-notaris anderzijds. Zij hebben allen het woord gevoerd, de notaris aan de hand van de door hem overgelegde pleitnotitie.

2. De feiten

2.1. Klaagster heeft in oktober 2020 samen met [BV-A]. een koopovereenkomst gesloten met [BV-Z] (hierna: verkoper).

Hierin is voor zover relevant als volgt opgenomen:

“6. ZEKERHEIDSTELLING / AANBETALING

6.1 Koper zal als meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper onder deze Overeenkomst (waaronder begrepen de verplichtingen onder artikel 5.3 van deze Overeenkomst) ten behoeve van Verkoper een waarborgsom ter grootte van EUR1.750.000,- voor of op uiterlijk 28 oktober 2020 hebben bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van [kantoor naam notaris], gevestigd te [adres], [telefoonnummer], contactpersoon [kandidaat-notaris]: email. [e-mailadres kandidaat-notaris] die de waarborgsom zal houden voor Koper en Verkoper gezamenlijk en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst.

6.2 De waarborgsom wordt op de Leveringsdatum op gezamenlijke instructie van Partijen verrekend met de Koopprijs.

6.3 Indien Koper zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst of de eventueel nog te sluiten nader uit te werken koopovereenkomst niet nakomt, is Koper de waarborgsom als direct opeisbare boete verschuldigd aan Verkoper, onverminderd de aanspraken op verdere schadevergoeding en/of nakoming door Verkoper.”

Op 28 oktober 2020 heeft klaagster de waarborgsom gestort op de derdengeldenrekening van de notaris.

2.2. Op 14 december 2020 verzoekt klaagster aan de notaris om de waarborgsom terug te storten. Klaagster beroept zich op de opschortende voorwaarde van de overeenkomst en stelt dat de overeenkomst niet tot stand is gekomen en dat daarom de waarborgsom terug betaald moet worden.

2.3. De notaris heeft daarop gevraagd of de verkoper ook op de hoogte is gesteld van dit verzoek. Op 15 december 2020 heeft de notaris het bericht van verkoper ontvangen dat hij niet akkoord is met terugbetaling van de waarborgsom en dat hij eerst juridisch advies gaat inwinnen. In de dagen daarna zijn veel e-mailberichten heen en weer gestuurd waarbij verkoper nog tweemaal heeft aangegeven dat hij niet akkoord is met de terugbetaling. Ook zijn er twee advocaten, één namens koper en één namens verkoper die hun visie hebben gegeven over het beroep dat koper heeft gedaan op de opschortende voorwaarde.

2.4. Op 5 januari 2021 heeft de kandidaat-notaris van beide partijen een akkoord ontvangen om tot uitbetaling van de waarborgsom aan klaagster over te gaan. Op 6 januari 2021 heeft de notaris de waarborgsom, minus de negatieve rente, uitbetaald aan klaagster.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris en de kandidaat-notaris dat zij in strijd hebben gehandeld met onder meer artikel 6 Administratieverordening. De notaris had direct op verzoek van klaagster de waarborgsom moeten terug storten. Hij had daarvoor niet

het akkoord van de verkoper hoeven af te wachten omdat er was voldaan aan de opschortende voorwaarde uit de koopovereenkomst.

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

4.2. De kamer is van oordeel dat de notaris, gelet op de gang van zaken en de belangen die er speelden, geen verwijt te maken valt. De kamer overweegt daartoe dat de notaris de waarborgsom gestort kreeg zonder dat daar verdere afspraken over zijn gemaakt met de notaris. Na het storten van de waarborgsom ontving de notaris de onderliggende koopovereenkomst. Deze overeenkomst is niet eenvoudig te doorgronden, dit blijkt ook uit de tegengestelde adviezen van de advocaten van klaagster en verkoper. In de koopovereenkomst is in artikel 6 voorts opgenomen dat de notaris de waarborgsom houdt voor koper en verkoper gezamenlijk en met inachtneming van het bepaalde in de overeenkomst.

4.3. Gelet op het (gemotiveerde) verschil van mening tussen klaagster en de verkoper over het al dan niet gegronde beroep op de opschortende voorwaarde in de koopovereenkomst en de omstandigheid dat de notaris de waarborgsom blijkens de koopovereenkomst voor koper en verkoper gezamenlijk houdt, valt de notaris tuchtrechtelijk geen verwijt te maken van het niet op eerste verzoek van klaagster terug betalen van de waarborgsom. De notaris mocht in de onderhavige situatie de instemming van de verkoper afwachten alvorens tot terugbetaling van de waarborgsom over te gaan.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. M.J.C. van Leeuwen en mr. J.A.H. Bruggemann, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van

Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 29 september 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.