

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 21-25

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 17 november 2021 inzake de klacht onder nummer 21-25 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

advocaat mr. F. van der Woude te Amsterdam.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 1 juli 2021.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlagen, ontvangen.

1.3 Klager heeft op 30 september 2021 aanvullende producties ingediend.

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 oktober 2021. Daarbij waren aanwezig klager, en de notaris bijgestaan door mr. M.M. de Haan. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 In het vonnis van de rechtbank Den Haag van 10 juli 2019 (hierna te noemen: vonnis) inzake een echtscheidingsprocedure tussen klager en zijn ex-echtgenote, mevrouw [C] (hierna te noemen: de vrouw), is het volgende bepaald:

“De rechtbank:

(...)

3.6. veroordeelt partijen tot het verlenen van de nodige medewerking aan het opstellen en passeren van de koopovereenkomst en de transportakte met betrekking tot het onroerend goed te [woonplaats] en bepaalt dat dit vonnis in de plaats treedt van een in wettige vorm opgemaakte akte strekkende tot ondertekening door [A] dan wel door [C] van de koopovereenkomst dan wel van de notariële akte voor de levering van het onroerend goed te [plaatsnaam], indien één van partijen weigerachtig is aan de ondertekening van deze koopovereenkomst of notariële akte mee te werken;

2.2 Op 8 augustus 2019 heeft de advocaat van de vrouw opdracht gegeven aan makelaarskantoor [D] (hierna te noemen: makelaar) om het woonhuis [adres woonhuis], bedrijfshal [adres bedrijfshal 1] en bedrijfshal [adres bedrijfshal 2] te [woonplaats] (hierna te noemen: de panden) te verkopen.

2.3 Op 2 september 2019 heeft de advocaat van klager de makelaar erop geattendeerd dat er geen opdracht tot verkoop is van klager. Expliciet was bepaald in het vonnis dat partijen gezamenlijk een opdracht tot verkoop dienden te verstrekken. Er is geen schriftelijke verkoopopdracht ontvangen en ondertekend.

2.4 Op 1 oktober 2019 heeft het notariskantoor van de makelaar de koopovereenkomst ontvangen van de panden in verband met de levering.

2.5 Op 1 november 2019 is door de notaris de akte van levering van de panden gepasseerd.

2.6 Het deel van de verkoopopbrengst dat klager toekomt, is niet aan hem overgemaakt. Dat deel is in de consignatiekas gestort.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij in opdracht van iemand die niet bevoegd is de panden van klager heeft geleverd aan een derde.

3.2 Klager verwijt de notaris dat de nota van afrekening veel fouten bevat en dat hij de nota van afrekening nooit heeft ontvangen. Er is bijvoorbeeld huurachterstand verrekend en de courtage van de makelaar is opgenomen op de nota, terwijl klager geen opdracht had gegeven. Verder zijn er allerlei bedragen opgenomen die afkomstig zijn van de makelaar, terwijl die niet zijn overlegd met klager.

3.3 Verder verwijt klager de notaris dat hij nooit enige uitbetaling van de verkoopopbrengst heeft ontvangen.

3.4 De notaris dient ervoor te zorgen dat de levering van de panden wordt teruggedraaid.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd dat – voor zover nodig – hierna zal worden besproken.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Voor zover de klacht betrekking heeft op de levering overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat het vonnis in de plaats trad van de voor verkoop en levering noodzakelijke medewerking van klager. Omdat op de notaris een ministerieplicht rustte, heeft hij mogen en moeten meewerken aan de levering. Als er, in het bijzonder gelet op het vonnis, al een civiel gebrek zou kleven aan de koopovereenkomst, maakt dat het handelen van de notaris niet klachtwaardig. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.3 Eveneens onbestreden is aangevoerd dat de opmerkingen van klager zagen op het verrekenen van de zakelijke lasten, het verrekenen van een waarborgsom, het verrekenen van huren en de courtage van de makelaar. Bij e-mailbericht van 22 oktober 2019 heeft het notariskantoor het bericht van klager doorgestuurd naar zijn advocaat en is er inhoudelijk gereageerd op de opmerkingen van klager, aldus onbestreden de notaris. De Kamer is dan ook niet gebleken dat niet naar behoren aandacht is gegeven aan de opmerkingen van klager. Een feitelijke onderbouwing van het verwijt van onregelmatigheden in de eindafrekening is uitgebleven.

5.4 Het klachtonderdeel dat ziet op de verschillende aspecten van de nota van afrekening is dan ook ongegrond.

5.5 Wat betreft de verkoopopbrengst het volgende. Op grond van hetgeen de notaris heeft aangevoerd staat voldoende vast dat het notariskantoor vanaf 2 oktober 2019 diverse malen aan (de advocaat van) klager heeft verzocht om het bankrekeningnummer van klager, maar dat dat niet is gevolgd. Ook na onttrekking van de advocaat is door de notaris geen bankrekeningnummer ontvangen. Nu het

overmaken van klagers verkoopopbrengst voor de notaris feitelijk onmogelijk was, in dit geval door toedoen van klager zelf, valt niet in te zien hoe de notaris daarvan een verwijt kan worden gemaakt. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.6 Voor zover de opmerking dat de notaris de levering van de panden moet terugdraaien als klachtonderdeel moet worden gezien, is dat onderdeel ongegrond. Van enige gehoudenheid van de notaris daartoe is niet gebleken.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, O. van der Burg en M.R.H. Krans, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 17 november 2021.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.