

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 710427 / NT 21-57

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 4 mei 2022 in de klacht met nummer 710427 / NT 21-57 van:

[klager],
wonende te [woonplaats],
hierna: klager,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna: de notaris,
gemachtigde: mr. J. Barth.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief van 24 november 2021 heeft klager een klaagschrift met bijlagen ingediend.
- 1.2. Bij brief van 17 februari 2021 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.3. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 24 maart 2022 zijn klager en de notaris, vergezeld van zijn gemachtigde, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

- 2.1. Op 16 maart 2018 is klager met de kopers van zijn woning te [woonplaats] (hierna: de woning) in een addendum behorende bij de koopakte overeengekomen dat ter plaatse van de kruipruimte van de woning op kosten van klager een inventarisatie onderzoek zou plaatsvinden naar de aanwezigheid van asbest en dat, indien uit het onderzoek zou blijken dat er asbesthoudend materiaal aanwezig was, dat op kosten van klager zou worden verwijderd, alles vóór de overdracht van de woning op 1 mei 2018.
- 2.2. Klager is er niet in geslaagd om tijdig aan voornoemde verplichting te voldoen.
- 2.3. Op 1 mei 2018 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor de woning. Bij de overdracht is door klager, kopers en de notaris een depotovereenkomst ondertekend, waarbij is overeengekomen dat een deel van de koopprijs, een bedrag van € 20.000,- (hierna: het depotbedrag), onder de notaris zou blijven in verband met de tussen klager en kopers gemaakte afspraak over nog door klager uiterlijk op 1 juli 2018 te verrichten werkzaamheden aan de woning, overeenkomstig het addendum.

2.4. Artikel 2 van de depotovereenkomst luidt als volgt, voor zover van belang:

“Uitkering Depotbedrag

Eerst ná ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht van Partijen, dan wel na een in kracht van gewijsde gegaan of bij voorraad uitvoerbaar verklaard vonnis, zal het Depotbedrag door de Notaris worden uitgekeerd overeenkomstig die opdracht of dat vonnis.”

2.5. Bij e-mail van 14 juni 2018 heeft klager een asbestrapport aan de notaris gezonden, met verzoek om aan hem te bevestigen dat het depotbedrag aan hem zou worden overgemaakt.

2.6. Bij e-mail van 18 juni 2018 hebben kopers aan de notaris verzocht het depotbedrag nog niet uit te keren, omdat het asbestrapport niet volledig en onjuist zou zijn.

2.7. Vervolgens is, na het verstrijken van de nadere termijn die tot 1 juli 2018 liep, tussen klager en kopers een geschil ontstaan over de vergoeding van de kosten van de asbestverwijdering.

2.8. Bij brief van 22 januari 2019 heeft klager de notaris gesommeerd om het depot aan kopers uit te keren.

2.9. Bij e-mail van diezelfde dag (11:58 uur) heeft de notaris aan klager en kopers bericht dat het depot nog niet was uitgekeerd aan kopers, omdat de advocaat van kopers hem op 9 augustus 2018 had laten weten dat uitbetaling van het depot niet kon worden beschouwd als aan klager verleende kwijting, dit terwijl klager hem had medegedeeld dat de vrijgave van het depotbedrag hem ontsloeg van iedere verplichting ter zake het asbest. In de e-mail heeft de notaris klager en de verkopers verzocht hem een ‘ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht’ tot uitbetaling te doen, die zou kunnen luiden: *“Hierbij geeft de ondergetekende opdracht aan [notaris] notariaat tot uitbetaling van € 20.000,- aan een rekeningnummer van de heer [A] en/of mevrouw [B] (kopers, kvhn).”*

2.10. Daarop heeft klager per e-mail van 12:09 uur geantwoord: *“Ten principale is dit gewoon onjuist. Echter, om deze zaak te bespoedigen zal ik deze verklaring afgeven, maar stel nadrukkelijk dat ik de eerder afgegeven verklaring als voldoende acht en ik ten alle tijde mij kan beroepen op het feit dat u niet conform de instructies, van zowel [A] als ondergetekende, heeft gehandeld. Met andere woorden de vertraging zoals zich thans voordoet is geheel aan u te wijten en komen, zo nodig, voor uw rekening en verantwoording.”* Dan volgt de tekst van de opdracht, zoals vermeld in de e-mail van de notaris.

2.11. Daarop heeft de notaris bij e-mail van 12:15 uur aan klager bericht: *“Dank. Nu nog de wederpartij en dan zijn we er.”*

2.12. Daarop heeft de raadsman van kopers bij e-mail van 19:58 uur de notaris bericht, voor zover van belang: *“(..) Herhaald wordt dat cliënten de familie [klager] onverkort aansprakelijk houden voor de door hen geleden schade als gevolg van de tekortkoming(en) van de familie [klager]. Ik verzoek u nogmaals tot uitbetaling van het depotbedrag over te gaan. Dit verzoek kan niet beschouwd worden als aan de familie [klager] verleende kwijting.”*

2.13. Bij e-mail van 23 januari 2019 heeft de notaris aan klager en kopers bericht dat hij nog voorsnog niet tot uitbetaling van het depot kon overgaan, aangezien er geen sprake was van een ‘ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht’ tot uitbetaling. Verder heeft hij onder meer gemeld: *“Ik wijs u op de mogelijkheid om de rechter te verzoeken mij te veroordelen tot uitbetaling”.*

2.14. Bij e-mail van 30 januari 2019 heeft klager aan de notaris geschreven: *“(..) Mij is te kennen gegeven dat mijn toestemming om tot betaling aan de heer [A] over te*

gaan, impliceert dat de depotgarantie voor mij verder geen rol speelt. De depotgarantie an sich is daar heel duidelijk over, ik wou alleen zeker weten dat de heer [A] op de hoogte was van uw weigering tot uitkering; wat hij verder doet is niet mijn probleem.”

2.15. Op 9 oktober 2019 hebben kopers de notaris meegedeeld dat zij - ongeclausuleerd - akkoord waren met uitkering van het depotbedrag aan henzelf.

2.16. Vervolgens heeft de notaris kopers bij herhaling verzocht hun bankrekeningnummer op te geven waarop de depotgelden kunnen worden uitgekeerd.

2.17. In augustus 2021 heeft de notaris de depotgelden aan kopers uitgekeerd.

2.18. Bij e-mail van 5 november 2021 heeft klager aan de notaris geschreven: *“(..) u heeft altijd geweigerd, het depotbedrag ad € 20.000,=, aan een van de partijen uit te keren, zolang de zaak onder de rechter was.*

Tijdens de behandeling van deze zaak voor de rechtbank, kwam de advocaat van de tegenpartij met de verrassende mededeling dat u, daags voor de zitting, het depotbedrag aan [A] heeft uitgekeerd, graag verneem ik een verklaring van deze handelwijze van u.”

2.19. Daarop heeft de notaris bij e-mail van 8 november 2021 aan klager geschreven: *“(..) Het is niet juist dat ik heb geweigerd het depotbedrag uit te keren zolang de zaak onder de rechter was. Ik heb het depotbedrag niet willen uitkeren zonder gelijklopende instructie van beide partijen.”*

2.20. Bij e-mail van 9 november 2021 heeft klager de notaris geschreven: *“(..) Mijn advocaten gingen er vanuit dat het geld nog op uw Stichting Derdenrekening zou staan (..) Dat bleek echter onjuist, tijdens de rechtszitting maakt advocaat (..) middels zijn pleitnota aan ons en de rechtbank bekend, dat u, daags voor de zitting, het geld had overgemaakt naar [A], ons was hierover niets bekend (..). Uw handelen brengt mij tot de volgende vragen/stellingen:*

2.21. Bij e-mail van 10 november 2021 heeft de notaris aan klager geantwoord: *“In mijn beleving was de kwestie achter de rug. Het depot was namelijk uitgekeerd aan de heer [A]. (..) Ook heb ik met de heer [A] contact opgenomen. Die liet mij weten dat de zaak geschikt was.”*

3. De klacht

Klager verwijt de notaris - kort gezegd - dat hij partijdig heeft gehandeld door zich te bemoeien met het geschil tussen klager en kopers, door kort voor de mondelinge behandeling van de rechtszaak het depotbedrag aan kopers (die de notaris volgens klager erg goed kent) uit te keren.

Aanvankelijk heeft de notaris steeds geweigerd het depotbedrag aan kopers uit te keren, dit terwijl beide partijen hem daartoe hadden verzocht.

Zonder verdere aankondiging heeft de notaris opeens toch het depotbedrag uitbetaald aan kopers, terwijl de advocaten van klager in de rechtszaak hadden bepleit dat het depotbedrag aan klager zou moeten toekomen.

4. Het verweer

De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

5. De beoordeling

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2. Klager stelt dat de notaris partijdig heeft gehandeld door het depotbedrag zonder medeweten van klager ineens aan kopers uit te keren waardoor klager in de op dat moment aanhangige rechtszaak met kopers in een slechtere positie is gebracht.

De notaris heeft hiertegen ter zitting aangevoerd dat hij niets afwist van deze rechtszaak en dat hij zich ook niet met dit geschil heeft bemoeid. De notaris heeft daarnaast aangevoerd dat hij terecht tot uitbetaling van het depotbedrag aan kopers is overgegaan, omdat klager daartoe zelf meermaals instructie had gegeven, de laatste keer op ongeclausuleerde wijze op 22 januari 2019, en dat kopers hem op 9 oktober 2019 ook ongeclausuleerd akkoord hadden gegeven. Dat het depotbedrag pas in augustus 2021 daadwerkelijk aan kopers is uitbetaald, had alleen te maken met het feit dat de notaris pas op dat moment het bankrekeningnummer van kopers ontving, aldus de notaris in zijn verklaring.

5.3. De kamer stelt voorop dat partijen bij een depotovereenkomst voldoende en tijdig behoren te worden geïnformeerd, voordat een notaris tot uitkering van het depot overgaat. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris op dit punt onvoldoende zorgvuldig gehandeld. Vast staat dat de notaris klager niet op de hoogte heeft gesteld van zijn voornemen tot uitkering van het depotbedrag in augustus 2021. Klager had weliswaar in januari 2019 de notaris al ondubbelzinnig schriftelijk instructie gegeven het depotbedrag uit te keren aan kopers, maar gelet op het tijdsverloop nadien had de notaris op het moment dat hij meende eindelijk tot uitkering te kunnen overgaan - meer dan tweeëneenhalf jaar later - klager van zijn voornemen tot uitkering van het depotbedrag aan kopers (in verband met de van hen ontvangen instructie) op de hoogte behoren te stellen. Nu de notaris dat heeft nagelaten is klager de mogelijkheid ontnomen om zich tegen de voorgenomen uitbetaling te verzetten. De kamer acht de klacht dan ook gegrond, maar zal de notaris geen maatregel opleggen. Daarvoor is redengevend dat uit de processtukken en het verhandelde ter zitting is gebleken dat het klager zelf is geweest die de notaris meerdere keren uitdrukkelijk had gevraagd om tot uitkering van het depotbedrag over te gaan. Verder is aan klager zelf toe te rekenen dat hij na zijn schriftelijke instructie van 22 januari 2019 de notaris nooit heeft laten weten dat zijn standpunt ten aanzien van de uitkering van het depotbedrag was gewijzigd. Voor de notaris bestond dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat klager intussen van standpunt was veranderd. Niet gebleken is immers dat de notaris van de lopende rechtszaak tussen klager en kopers op de hoogte was. Voor zover klager zich nog op het standpunt heeft gesteld dat de notaris partijdig heeft gehandeld omdat hij de kopers erg goed kent, geldt dat klager die stelling niet nader heeft onderbouwd, zodat daaraan voorbij wordt gegaan. Ten slotte houdt de kamer er rekening mee dat de notaris ter zitting ook heeft erkend dat het beter was geweest om klager voorafgaand aan uitkering van het depot te informeren. Gelet op het voorgaande acht de kamer het verweten handelen onvoldoende ernstig om een maatregel op te leggen.

Vergoeding griffierecht aan klager

5.4. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klager betaalde griffierecht van € 50,- op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klager te vergoeden.

5.5. De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te voldoen. Klager dient daartoe tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.6. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, E.W. Oosterbaan, en O. Schlaman, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 4 mei 2022 door mr. S.P. Pompe, 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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).