

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 714364 / NT 22 - 5

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 7 juli 2022 in de klacht met nummer 714364 / NT 22 - 5 van:

[naam klaagster],
wonende te [woonplaats],
hierna: klaagster,

tegen:

[naam notaris],
notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],
hierna: de notaris,
gemachtigde: mr. P.J. Soede.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 16 februari 2022;
- verweerschrift van 24 maart 2022, ingekomen op 29 maart 2022.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 19 mei 2022 zijn klaagster, de notaris, vergezeld van haar advocaat en [naam], notarieel medewerker van de notaris (hierna: de notarieel medewerker), verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- 2.1. In 2010 heeft de Coöperatie Rabobank U.A. (hierna: Rabobank) na herfinanciering een lening van in hoofdsom € 136.000,- verstrekt aan klaagster. Als zekerheid is een eerste hypotheekrecht gevestigd op de woning aan [adres], [woonplaats] (hierna: de woning).
- 2.2. Begin 2017 heeft klaagster de woning verhuurd aan derden.
- 2.3. Bij brief van 12 november 2020 heeft Rabobank de financiering per direct opgezegd en de volledige financiering ad € 124.120,-- inclusief rente opgeëist, omdat inmiddels executoriaal beslag door [naam verhuurder] (hierna: [de verhuurder]), die een winkelruimte aan klaagster verhuurde, was gelegd op de woning van klaagster en zij de woning zonder toestemming van Rabobank had verhuurd.
- 2.4. Bij deurwaardersexploot van 23 april 2021 heeft Rabobank de executie van de woning aangezegd. De executieveiling zou plaatsvinden op 24 juni 2021.

- 2.5. Op 31 mei 2021 heeft een medewerker van Rabobank een e-mail aan de toenmalig raadsman van klagster, (hierna: [mr. A]), met een cc aan de notarieel medewerker toegestuurd. Daarin is aangekondigd dat nu klagster de vordering van de beslaglegger niet heeft voldaan, de bank niet anders kan dan het executietraject voortzetten.
- 2.6. Bij brief van 11 juni 2021 heeft de notarieel medewerker klagster geïnformeerd over de onderhandse biedingen op de woning.
- 2.7. Rabobank en [naam vastgoed] B.V. (hierna: koper) hebben een koopovereenkomst gesloten op 14 juni 2021, waarbij de woning is verkocht voor het bedrag van € 231.000,-.
- 2.8. Rabobank heeft op 16 juni 2021 een verzoekschrift bij de rechtbank Noord-Holland, zittingsplaats Alkmaar (hierna: de rechtbank), ingediend. Dit strekte er, onder meer toe dat de voorzieningenrechter op de voet van artikel 3:268 lid 2 BW aan Rabobank toestemming zou verlenen om de woning onderhands te verkopen volgens de bij het verzoekschrift overgelegde koopovereenkomst.
- 2.9. Bij e-mail van 18 juni 2021 heeft klagster de notarieel medewerker verzocht haar te informeren over de aangekondigde veiling van de woning, in verband met een door haar aangevraagde (her)financiering.
- 2.10. Diezelfde dag heeft de notarieel medewerker per e-mail aan klagster bericht: *“Goedemiddag, ik heb nog geen zittingsdatum ontvangen. U wordt ook benaderd door de Rechtbank inzake de zitting.”*
- 2.11. Bij vonnis van de voorzieningenrechter van de rechtbank van 28 juni 2021, is de vordering van klagster tot het staken en gestaakt houden van de executie door Rabobank afgewezen.
- 2.12. Klagster heeft begin augustus 2021 met behulp van een door haar bij Qredits, gevestigd te Almelo, afgesloten (her)financiering de vordering van [de verhuurder] volledig voldaan. Het door [de verhuurder] op de woning gelegde beslag is vervolgens opgeheven.
- 2.13. Op 30 augustus 2021 heeft de mondelinge behandeling van het in r.o. 2.8 genoemde verzoekschrift plaatsgevonden waarbij aanwezig waren mr. [naam gemachtigde] (hierna: [mr. B]), [naam bestuurder van koper] (hierna: [C]) als bestuurder van koper, en klagster bijgestaan door [mr. A].
- 2.14. Bij e-mail van 10 september 2021 heeft [mr. B] aan [mr. A] geschreven: *“Uitsluitend als het bedrag van EUR 13.500,00 uiterlijk vandaag wordt bijgeschreven op onze derde rekening en er een voor de bank aanvaardbare uitleg wordt gegeven over de herkomst van het bedrag, zal ik de Voorzieningenrechter laten weten dat het verzoek wordt ingetrokken. De executie zal dan worden gestaakt en de relatie zal kunnen worden gecontinueerd. Betaling van het bedrag van EUR 13.500,- dient (vandaag dus) plaats te vinden op rekening NL87 INGB 0654 2288 25 ten name van St. Beheer Dergengelden [naam advocatenkantoor], onder vermelding van “kosten PK/10621047”.*
- 2.15. Klagster heeft diezelfde dag (om 17:53 uur) het bedrag van € 13.500,- op het opgegeven bankrekeningnummer onder vermelding van *“kosten pk/10621047. Gemaakte kosten bank geen executie woning”* gestort.
- 2.16. Bij beschikking van 13 september 2021 heeft de rechtbank bepaald dat de verkoop van de woning onderhands zal geschieden overeenkomstig de daarbij goedgekeurde koopovereenkomst en klagster veroordeeld over te gaan tot ontruiming van de woning binnen twee weken na betekening van de beschikking maar niet eerder dan het moment van inschrijving als bedoeld in artikel 3:89 BW. De beschikking is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

2.17. Bij e-mail van 14 september 2021 heeft [mr. B] aan [mr. A], klaagster en [naam] (medewerker van [naam advocatenkantoor], hierna: [D]) geschreven: *“Het door uw cliënte overgemaakte bedrag bleek gisteren inderdaad binnen te zijn. Ik heb meteen de nodige actie ondernomen, maar de rechtbank heeft toch bijgaande beschikking inmiddels afgegeven. Met uw cliënte meedenkend, geef noem ik twee opties.*

1) Ik laat het bedrag van EUR 13.500,00 terugbetalen en de bank voldoet aan haar de koopovereenkomst (die door de beschikking onvoorwaardelijk is geworden) voortvloeiende leveringsplicht.

2) Wij wachten korte tijd af, zodat uw cliënte de gelegenheid heeft bij de koper na te gaan of daar bereidheid bestaat om van de koop af te zien c.q. geen aanspraak te maken op levering. Mocht dat allemaal lukken, dan houdt de bank het bedrag van EUR 13.500,00 ter vergoeding van de gemaakte kosten.”

2.18. Bij e-mail van 16 september 2021 heeft [D] aan de notarieel medewerker geschreven: *“(.) De beschikking is inderdaad afgegeven maar de klant van de bank ([klaagster]) heeft last minute – toen de beschikking ook niet meer verhinderd kon worden – alsnog voldaan aan het vereiste om de executiekosten te betalen.*

[..] heeft [klaagster] daarop aangegeven dat de bank dus verplicht is te leveren, en als zij dat alsnog wil verhinderen, zij daarover met de koper in overleg moet treden. Als ik onderstaande e-mail lees, begrijp ik dat er nog geen contact is geweest tussen [klaagster]/haar advocaat en de koper. Ik las in het laatste bericht van de advocaat van [klaagster] dat hij met haar vandaag een bespreking heeft gepland, dus ik stel voor dat ik morgen informeer naar de uitkomst daarvan en jou dat laat weten.”

2.19. Bij e-mail van 27 september 2021 heeft de notarieel medewerker aan [mr. B] bericht: *“De koper, [naam vastgoed] B.V. heeft mij te kennen geven dat hij uitvoering wil van de beschikking van de Rechtbank d.d. 13 september 2021. Ik ga dan ook de stukken voor hem gereed maken.”*

2.20. Bij e-mail van 5 oktober 2021 heeft de notarieel medewerker aan [C] de (concept)nota van afrekening, een conceptakte van levering en een volmacht tot aanvaarding toegestuurd.

2.21. Bij brief van 7 oktober 2021 heeft een medewerker van Rabobank de notarieel medewerker een verklaring ex artikel 3:270 BW toegezonden. Daarbij heeft hij verzocht het bedrag aan openstaande vordering betreffende de eerste en tweede hypothecaire inschrijving ad totaal € 190.260,17 PM uit te keren in plaats van dit bedrag te storten bij een bewaarder zoals bedoeld in artikel 3:270 lid 3 BW.

2.22. Op 7 oktober 2021 heeft klaagster 's ochtends telefonisch contact opgenomen met de notarieel medewerker en gevraagd naar de status van de levering van de woning. De notarieel medewerker heeft klaagster geantwoord dat *‘koper op uitvoeren van de beschikking van de Rechtbank staat en dat zodra het geld binnen is, gepasseerd wordt.’*

2.23. De woning is ten overstaan van de notaris aan koper geleverd op 7 oktober 2021 om 17.15 uur. Bij e-mail van diezelfde dag (16:33 uur) heeft de notarieel medewerker de nota van afrekening, een formulier verklaring van bankgegevens en een formulier cliëntenonderzoek aan klaagster toegestuurd. Uit de nota van afrekening blijkt dat na aflossing van de hypotheek en aftrek van overige kosten nog aan klaagster dient te worden uitgekeerd het bedrag van € 90.095,32. Dit bedrag is tot op heden niet aan klaagster uitbetaald omdat zij, hoewel zij daarom is gevraagd, geen bankrekeningnummer heeft opgegeven.

2.24. Klaagster heeft daarop (bij e-mail van 8 oktober 2021) de e-mail van [mr. B] aan [mr. A] d.d. 10 september 2021 en een kopie van een bankafschrift betreffende de

betaling van € 13.500,- aan advocatenkantoor [naam] aan de notarieel medewerker doorgestuurd en bericht: *“Hier ook afspraken waar van u op de hoogte MOET zijn. ([adres]”*.

2.25. Bij e-mail van 8 oktober 2021 heeft de notarieel medewerker aan klaagster geantwoord: *“Ik heb de afgelopen week contact gehad met de behandelaar bij [naam advocatenkantoor] en met hem de zaak besproken. Gezien de beschikking van de Rechtbank en de opdracht vanuit koper moest ik tot levering over gaan. U zult uw bezwaren moeten richten tot de opdrachtgever i.c. de Coöperatieve Rabobank U.A. dan wel [naam advocatenkantoor].”*

2.26. De notaris heeft naar aanleiding van de e-mails van klaagster ruggespraak gehouden met haar gemachtigde. Mr. Soede heeft naar aanleiding daarvan op 12 oktober 2021 een e-mail aan [mr. A] gestuurd.

3. De klacht

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat zij, indien de notaris beter had opgelet, had kunnen voorkomen dat de woning door een fout van Rabobank is verkocht. Klaagster heeft in haar klaagschrift de volgende verwijten jegens de notaris geformuleerd.

4. Het verweer

4.1. De notaris heeft het volgende verweer gevoerd.

De advocaat van de executant heeft de notaris meegedeeld dat klaagster te lang heeft gewacht met de betaling, waardoor de advocaat van de executant niet tijdig het verzoek ex artikel 3:268 BW kon intrekken. Gevolg daarvan is geweest dat de rechtbank een beschikking, uitvoerbaar bij voorraad, heeft afgegeven, met een afnametermijn van uiterlijk 30 dagen na afgifte beschikking. De koper heeft vanaf 15 september 2021 meerdere malen bij de notaris op afname aangedrongen en verlangde af te nemen na betaling van de koopsom op 7 oktober 2021.

Voordat tot passeren is overgegaan heeft de notarieel medewerker de bijzonderheden gedeeld met de notaris. Deze kwam tot de conclusie dat uitvoering gegeven moest worden aan de beschikking van de rechtbank.

Nadat de koper de koopsom had voldaan, zijn de executant en klaagster op de hoogte gebracht en hebben zij de nota van afrekening ontvangen. Voorts heeft klaagster ter invulling een formulier verklaring van bankgegevens ontvangen in verband met de overmaking van de restant koopsom. Tot vandaag heeft de notaris deze niet retour ontvangen.

4.2. Ten aanzien van het verwijt dat de notaris klaagster niet op de hoogte heeft gehouden, wijst de notaris op de e-mail van 18 juni 2021 van de notarieel medewerker aan klaagster en op de e-mail van mr. Soede aan [mr. A] van 12 oktober 2021.

4.3. Ten aanzien van de grief over de ontruiming van de woning voert de notaris aan dat de notaris zelf daar geen invloed op heeft.

4.4. Met betrekking tot het verwijt over de doorstorting van de gelden merkt de notaris op dat, nadat de levering had plaatsgevonden en nadat de gebruikelijke her-recherches volgens de notariële richtlijnen waren uitgevoerd, de gelden zijn uitgekeerd aan de hypotheekhouder, mede ter voorkoming van oplopende dagrente.

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 behoefte 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. Ter zitting heeft klaagster desgevraagd bevestigd dat de kern van haar klacht er op ziet dat de notaris heeft nagelaten haar te informeren over de executoriale verkoop van de woning en vooral over het verdere verloop van de door Rabobank aanhangig gemaakte verzoekschriftprocedure met betrekking tot de executie van de woning nadat klaagster op 10 september 2021 de kosten van € 13.500,- aan Rabobank had voldaan.

Klaagster heeft voorts ter zitting verklaard dat zij het de notaris niet zozeer verwijt dat de executie van de levering van de woning is doorgegaan, maar dat zij niet is geïnformeerd over de datum en het tijdstip van het transport. Klaagster heeft nog in de ochtend van 7 oktober 2021 telefonisch contact met de notarieel medewerker opgenomen, maar ook toen is haar niet meegedeeld dat de leveringsakte aan het einde van diezelfde dag zou worden gepasseerd. De nota van afrekening kreeg zij op een zodanig laat moment dat zij daarover geen vragen meer kon stellen.

5.3. De notaris heeft aangevoerd dat zij jegens klaagster niet de verplichting had om haar te informeren omdat klaagster strikt genomen geen partij was bij de levering en het passeren van de leveringsakte. Overigens hebben de notaris en de notarieel medewerker wel degelijk enige informatie aan klaagster verschaft en waren zij ook bereid om vragen van klaagster over de nota van afrekening te beantwoorden.

5.4. De kamer overweegt als volgt.

De notaris is opgetreden als veilingnotaris zoals bedoeld in artikel 3:268 BW, ter uitoefening van het recht van parate executie van Rabobank als hypotheekhouder. De transactie vond plaats tussen Rabobank als verkoper en [naam vastgoed bv] als koper en klaagster was daarbij geen partij. De notaris had jegens klaagster dan ook niet een verplichting om haar actief over de levering te informeren. Omdat klaagster als eigenaresse van de woning wel belanghebbende was, ware het naar het oordeel van de kamer wel beter geweest indien de notaris klaagster na de beschikking van 13 september 2021 had laten weten dat de levering doorgang zou vinden en dat de akte zou worden gepasseerd op het moment dat de koopsom zou zijn ontvangen. Dat de notaris dit heeft nagelaten is in de gegeven omstandigheden echter niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

5.5. Hoewel klaagster met de advocaat van Rabobank was overeengekomen dat de levering geen doorgang zou vinden indien zij de executiekosten uiterlijk op 10 september 2021 zou hebben voldaan, en klaagster aan die voorwaarde heeft voldaan, heeft de levering toch plaats gevonden. Dat valt de notaris niet te verwijten. Op basis van de beschikking van de rechtbank van 13 september 2021 en de gesloten koopovereenkomst hield de koper vast aan levering en achtte Rabobank zich daartoe gehouden. Ook de notaris achtte zich, gelet op haar ministerieplicht, gehouden tot uitvoering van de rechterlijke beschikking. Klaagster noch haar advocaat heeft zich na de beschikking van 13 september 2021 bij de notaris gemeld om zich te verzetten tegen het passeren van de akte van levering. Verder heeft klaagster, ondanks een verzoek daartoe van de notaris, nooit een bankrekeningnummer opgegeven waarop het haar toekomende bedrag kan worden overgemaakt. Dat dit bedrag nog steeds op de derdenrekening van de notaris staat, kan dus niet aan de notaris worden verweten. Evenmin kan de notaris worden verweten dat zij de koopsom heeft doorbetaald aan de verkoper voordat het conflict dat klaagster met Rabobank heeft, is opgelost. De

notaris staat immers buiten dat conflict, terwijl klaagster niet als verkoper of koper bij de levering betrokken was.

De klacht dat de notaris desgevraagd een kopie van de beschikking van 13 september 2021 aan [C] heeft gestuurd, kan ook niet slagen. Blijkens die beschikking was [C] als partij in die procedure betrokken zodat hij uit dien hoofde van de rechtbank ook al een afschrift van de beschikking moet hebben ontvangen.

Voor zover klaagster de overige in haar klaagschrift geformuleerde klachten nog zou hebben willen handhaven, heeft zij die onvoldoende geconcretiseerd en toegelicht zodat de kamer daaraan voorbij gaat.

De conclusie is dat de kamer de klacht ongegrond acht.

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

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.J. Dijk, voorzitter, M.V. Ulrici en C.E. Jonker, leden en uitgesproken in het openbaar op 7 juli 2022 door de 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).