

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-13

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 24 augustus 2022 inzake de klacht onder nummer 22-13 van:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,
tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris,
advocaat mr. M. Boender-Radder te Den Haag.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 14 februari 2022.

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

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 22 juni 2022. Daarbij waren aanwezig namens klaagster [A] en [B], en de notaris bijgestaan door mr. M. Boender-Radder. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de notaris overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Op 3 november 2021 hebben klaagster (koper) en [verkoper] (hierna te noemen: verkoper) een koopovereenkomst gesloten betreft een appartementsrecht aan de [appartement] (hierna te noemen: appartement).

2.2 In artikel 30 van de koopovereenkomst staat het volgende:

“Het is koper bekend dat de woning is vanaf 21-07-2021 tot 20-07-2023 verhuurd en de huurovereenkomst is bekend gemaakt aan de koper”.

2.3 De verkoper heeft de notaris de opdracht gegeven de akte van levering op te stellen en te passeren. Op 17 november 2021 heeft de notaris het concept van de akte van levering en de voorlopige nota van afrekening naar partijen gezonden.

2.4 De notaris heeft op 29 november 2021 om 9.00 uur de akte van levering bij volmacht gepasseerd.

2.5 In artikel 2 lid 2 van de akte van levering staat het volgende vermeld:

(...)

*Het bezit van het verkochte wordt bij deze door verkoper overgedragen aan koper, die dat bezit aanvaardt en op wie dat bezit overgaat **onder bezwaar van huur als vermeld in de koopovereenkomst**, zodra de desbetreffende huurder(s) die overdracht heeft/hebben erkend dan wel die overdracht door verkoper of koper aan hem/hen is medegedeeld.*

(...)

En in artikel 7 staat het volgende:

Het is koper bekend dat de woning is vanaf 21-07-2021 tot 20-07-2023 verhuurd en de huurovereenkomst is bekend gemaakt aan de koper.

(...)”.

2.6 Op 29 november 2021 om 14.50 uur heeft klaagster de notaris een e-mailbericht gestuurd met daarin vermeld dat de huur en de waarborgsom niet in de nota van afrekening waren opgenomen met het verzoek om dat alsnog te corrigeren.

2.7 Bij e-mailbericht heeft de notaris klaagster direct bericht dat zij van partijen geen informatie had ontvangen over de huur en de waarborgsom en dat de nota niet meer gewijzigd kon worden.

2.8 De notaris heeft het e-mailbericht over de verrekening van de huur en de waarborgsom doorgestuurd naar de verkoper en gevraagd om een toelichting.

2.9 Klaagster heeft om 15.20 uur het volgende e-mailbericht gestuurd aan de notaris:

“U bent notaris van verkoper en kunt dit toch gemakkelijk corrigeren dan lijkt mij via verkoper?

Of verkoper maakt rechtstreeks de waarborgsom van 2 maanden en de huur over op onze rekening: (...)

Wellicht is dat het gemakkelijkst voor allen?

Verneem graag.”

2.10 De verkoper heeft de notaris om 15.54 uur het volgende gemaïld:

“Het is aan mij zo juist doorgegeven dat de waarborgsom is ter compensatie gebruikt door de schade en november maand huurachterstand”.

2.11 Om 15.57 uur heeft klaagster hierop gereageerd met:

“Ok, Dus dan wordt de borg en huur nieuwe huurder doorgestort”.

3. De klacht

3.1 Klaagster verwijt de notaris dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld door de huurovereenkomst en de daarbij behorende verplichtingen van de verkoper jegens haar niet op te nemen in de akte van levering. Hierdoor was er niets geregeld over de waarborgsom, de huur en contactgegevens. Als de notaris de verplichtingen van de verkoper wel in de akte van levering had opgenomen, dan waren de gebreken duidelijk en konden verkoper en klaagster in overleg om tot een oplossing te komen.

3.2 In december 2021 ontdekte klaagster pas dat de huurder per 30 november 2021 was vertrokken.

3.3 Klaagster heeft schade geleden. Zij heeft drie maanden leegstand gehad, waardoor zij drie maal € 1.900,- huurderiving heeft geleden. Plus nog dat klaagster een maand extra courtage exclusief BTW verschuldigd is geweest.

3.4 Verder heeft klaagster de waarborgsom niet van de huurder ontvangen.

3.5 De notaris heeft niet gereageerd op de mail van 29 november 2021, waarin klaagster een oplossing had aandrazen.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd dat - voor zover als 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 De Kamer overweegt het volgende. Tot de taak van een notaris behoort dat hij of zij nagaat of partijen zich ten volle realiseren wat de te tekenen akte inhoudt en of zij daarmee instemmen. Dat er bij volmacht gepasseerd wordt, doet daar niet aan af. In het onderhavige geval had het op de weg van de notaris gelegen om bij partijen te informeren of en wat er verrekend diende te worden. Duidelijk was immers dat het de levering van een onroerende zaak in verhuurde staat betrof. In een dergelijk geval behoort een notaris - anders dan door de raadvrouw van de notaris is aangevoerd - te informeren naar de gebruikelijke kwesties, waaronder, naast de verrekening van de vaste lasten, de verrekening van de op de passeerdatum lopende huur en de eventueel door de huurder betaalde waarborgsom, zodat problemen kunnen worden voorkomen. Het ontbreken van een concrete bepaling over de verrekening van de op de passeerdatum lopende huur en de eventueel door de huurder betaalde waarborgsom in de onderliggende overeenkomst ontslaat de notaris niet van die plicht. De klacht is derhalve gegrond.

6. Maatregel

6.1 Vast is komen te staan dat klaagster op 24 november 2021, dus voor het passeren van de akte al op de hoogte was dat de huurder vertrokken was, dat er op zoek moest worden gegaan naar nieuwe huurders en dat er (lekkage)schade was aan het appartement. Zoals overwogen ontbrak een concrete bepaling in klaagsters koopovereenkomst en klaagster heeft zelf niet gereageerd toen zij de conceptnota van afrekening had ontvangen. De schade die klaagster, een professionele partij die naar eigen zeggen vaak soortgelijke transacties doet, zegt te hebben geleden door het nalaten van de notaris heeft zij veeleer door eigen onoplettendheid geleden. Die weegt dan ook niet mee bij het bepalen van de tuchtrechtelijke reactie. De omissie heeft dan ook een voornamelijk abstract karakter, zodat de Kamer volstaat met de gegrondverklaring en geen maatregel zal opleggen.

6.2 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99, vijfde lid, van de Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar te vergoeden.

6.3 De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, L.G. Vollebregt en M.R.H. Krans, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 24 augustus 2022.

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.