

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2021/41

Klachtnummer : SHE/2021/41

Datum uitspraak : 21 maart 2022

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

[klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats] ([land]),
tegen

[de kandidaat-notaris] (hierna: de kandidaat-notaris),
werkzaam in [plaatsnaam].

1. De procedure

1.1. Bij brief van 19 juli 2021 heeft klager een klacht geformuleerd tegen de kandidaat-notaris. Deze brief (met bijlagen) is op 20 juli 2021 door de kamer voor het notariaat (de kamer) per mail ontvangen.

1.2. Bij brief van 18 augustus 2021 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de kandidaat-notaris gezonden en haar verzocht om haar standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De kandidaat-notaris heeft bij e-mail en brief van 6 september 2021 een verweerschrift ingediend. De brief is op 7 september 2021 door de kamer ontvangen.

1.4. Bij e-mail van 13 december 2021 heeft de kamer nadere stukken opgevraagd bij klager.

1.5. Bij e-mail van 20 december 2021 heeft klager nadere stukken ingediend.

1.6. Bij e-mail van 24 december 2021 heeft de kamer klager erop gewezen dat van één van de nader toegezonden stukken een aantal pagina's ontbreekt.

1.7. Bij e-mail van 3 januari 2022 heeft de kandidaat-notaris nadere stukken ingediend, waaronder de hiervoor in 1.6. bedoelde ontbrekende pagina's.

1.8. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 17 januari 2022, waarbij de kandidaat-notaris is verschenen. Kort voor de mondelinge behandeling heeft klager aangegeven door de coronamaatregelen niet in staat te zijn om de zitting fysiek bij te wonen. Klager is daarom via Teams verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht.

2. De feiten

De klacht gaat over de levering van de woning aan de [adresgegevens] (hierna: de woning). Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Uit de op 10 november 2020 door notaris mr. [A] verleden verklaring van erfrecht volgt onder meer het volgende. Op [datum] 1974 is de grootvader van klager, de heer [naam grootvader] (hierna: erflater), overleden. Erflater heeft zijn echtgenote (de grootmoeder van klager), mevrouw [naam grootmoeder] (hierna: erflaatster), en hun dertien kinderen als zijn erfgenamen achtergelaten. Erflaatster is overleden op [datum] 1985. Zij heeft haar dertien kinderen als haar erfgenamen achtergelaten. Van

de dertien kinderen van erflater en erflaatster (hierna samen: erflaters) zijn nog vijf kinderen in leven.

2.2. De moeder van klager, mevrouw [naam moeder] (hierna: moeder), is een kind van erflaters. Moeder is overleden op [datum] 2017 en klager is één van haar erfgenamen.

Een oom van klager, de heer [naam oom] (hierna: oom 1), is ook een kind van erflaters. Oom 1 is overleden op [datum] 2018 en klager is - krachtens testament - één van zijn erfgenamen.

Een andere oom van klager, de heer [naam oom] (hierna: oom 2), is eveneens een kind van erflaters. Oom 2 is overleden op [datum] 2020 en klager is - krachtens testament - één van zijn erfgenamen.

Klager is uit hoofde van genoemde hoedanigheden één van de gerechtigden in de nalatenschap van erflaters.

2.3. Tot de nalatenschap van erflaters behoorden onder andere de volgende onroerende zaken:

hierna samen te noemen: de onroerende zaken.

2.4. Enkele deelgenoten van de nalatenschap van erflaters hebben oud-notaris [B] (hierna: de oud-notaris) benaderd om de verkoop van de onroerende zaken te begeleiden. In dat kader heeft de oud-notaris alle deelgenoten medio 2020 geïnformeerd over de in dat kader voorgenomen procedure om te komen tot verkoop van de onroerende zaken.

2.5. Nog voordat de onroerende zaken op Funda te koop zijn aangeboden, zijn reeds via de ingeschakelde makelaar diverse biedingen ontvangen. Het hoogste bod op de woning is door de heer [naam bidder] (hierna: de koper) gedaan en betrof € 400.000,-- kosten koper. De oud-notaris heeft alle deelgenoten over de biedingen bericht. Met uitzondering van klager zijn alle deelgenoten akkoord gegaan met de hoogste biedingen op de onroerende zaken.

2.6. Op 9 december 2020 hebben 21 deelgenoten van de nalatenschap van erflaters klager en twee andere deelgenoten in kort geding gedagvaard en hebben zij primair (kort gezegd) gevorderd om drie van hen te machtigen tot het te gelde maken van de onroerende zaken.

2.7. Bij vonnis in kort geding van 7 januari 2021 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant onder meer het volgende overwogen, waarbij klager is aangeduid als "gedaagde sub 1":

"4.6. Gedaagde sub 1 heeft de gewichtige redenen die eisers hebben aangevoerd om de gevraagde machtiging te verlenen niet weersproken, maar heeft zich ten verwere op het standpunt gesteld dat sprake is van verjaring. Sedert het Hof de status van [oom 2] als huurder heeft vastgesteld heeft [oom 2] de eigenaren van de woning niet meer gezien of gehoord en heeft hij ook de huur niet meer voldaan. [Oom 2] heeft gedurende 20 jaren het ongestoorde bezit gehad van de woning zodat hij door verjaring van de rechtsvordering van de eigenaren daarvan eigenaar is geworden. De erfgenamen van [oom 2] zijn hem daarin opgevolgd, aldus nog steeds gedaagde sub 1.

Daargelaten de verdere (minstgenomen problematische) merites van het beroep op verjaring moet het verweer worden verworpen op de enkele reden dat dit verweer slechts toe komt aan de - niet in dit geding verschenen - gedaagden sub 2 en 3 namens de gezamenlijke erfgenamen van [oom 2] in hun hoedanigheid van executeurs/afwikkelingsbewindvoerders, gelijk eisers terecht ook hebben betoogd.

4.7. *Gedaagde sub 1 heeft voorts aangevoerd dat [oom 2] in de voorheen door hem gehuurde woning investeringen heeft gedaan ter zake waarvan de erven van*

[oom 2] een vergoedingsrecht kunnen doen gelden jegens de eigenaren en dat dit aan de voorgenomen verkoop in de weg staat.

Ook ten aanzien van dit verweer heeft te gelden dat dit slechts toekomt aan de gezamenlijke erfgenamen van [oom 2], vertegenwoordigd door de gedaagden sub 2 en 3 in hun hoedanigheid van executeurs/afwikkelingsbewindvoerders. Ten overvloede valt daar nog aan toe te voegen dat een eventueel vorderingsrecht bovendien ook niet aan de voorgenomen tegeldemaking in de weg kan staan, nu dit vorderingsrecht zich vertaalt in een geldvordering die op de opbrengst kan worden verhaald.

4.8. Voorts heeft gedaagde sub 1 bezwaren geuit tegen het door eisers gevolgde verkoopproces. Dit bezwaar is met name gericht op de thans voorliggende biedingen op de beide percelen. Volgens gedaagde sub 1 had een hogere opbrengst gerealiseerd kunnen worden. Gedaagde sub 1 heeft echter op geen enkele wijze aangetoond dat - objectief bezien - de huidige waarde van de onroerende zaken significant hoger is dan de koopsommen zoals die thans in de als productie 11 door eisers overgelegde verkoopovereenkomsten zijn uitgedrukt. Eisers hebben verschillende, onafhankelijk van elkaar uitgebrachte indicatieve waardebeoordelingen in het geding gebracht die lager uitkomen dan de verkregen hoogste biedingen en gedaagde sub 1 heeft helemaal niets aangevoerd op grond waarvan aannemelijk is dat op korte termijn een significant hogere opbrengst te realiseren is. Zo heeft gedaagde sub 1 geen taxatierapport overgelegd en evenmin is door hem een concreet onvoorwaardelijk bod gedaan. Ter zitting heeft gedaagde sub 1 weliswaar een mondeling bod van € 413.000,00 uitgebracht, maar gezien het moment waarop dat is gedaan en de voorwaarden die daaraan werden verbonden valt dit aanbod niet serieus te nemen. Bovendien kan dit te elfder ure gedane bod de door eisers gestelde en door gedaagde sub 1 niet weersproken gewichtige redenen niet wegnemen. Reeds veel eerder immers had gedaagde sub 1 een bod kunnen uitbrengen, zodat zijn bieding alsmede de daaraan verbonden voorwaarden meegenomen had kunnen worden in het verkoopproces en in dat kader betrokken had kunnen worden in de vergelijking van de andere uitgebrachte biedingen. Van eisers kan niet worden gevergd dat zij de voorliggende concrete en gedetailleerde koopovereenkomsten met de hoogste bieders annuleren teneinde een hoogst onzeker onderhandelingsstraject in te gaan met gedaagde sub 1 naar aanleiding van zijn bieding, waarvan op voorhand allerminst vast staat dat dit tot een overdracht op korte termijn tegen significant betere condities zal leiden.

4.9. Voorts heeft gedaagde sub 1 aangevoerd dat hij - hangende een op een hogere opbrengst gericht verkoopproces - voor een hogere verkoopopbrengst garant wil staan. Gedaagde sub 1 miskent hiermee dat deze garantstelling niet tegemoet komt aan de (vaststaande) gewichtige redenen die bestaan om de zaak thans op korte termijn te gelde te maken. Daarbij heeft gedaagde sub 1 eerst ter zitting de eerder in zijn brief van 20 december 2020 genoemde garantstelling nader geconcretiseerd door aan te bieden terzake een bankgarantie te stellen. Ook hier geldt dat de voorzieningenrechter dit onvoldoende en bovendien te laat vindt om tegemoet te komen aan de door eisers aangevoerde gewichtige redenen.

4.10. Ook het verweer van gedaagde sub 1 dat eerst een vereffenaar moet worden benoemd, kan hem niet baten. Het gaat in het onderhavige geval immers om de tegeldemaking van een bestanddeel van de nalatenschap en niet om de voldoening van schulden van de nalatenschap. Niet valt in te zien (en gedaagde sub 1 maakt dit ook niet duidelijk) dat en waarom een te benoemen vereffenaar in dat verband enige rol van betekenis heeft te spelen.

4.11. *Op grond van voormelde feiten en omstandigheden is de voorzieningenrechter van oordeel dat er gewichtige redenen als bedoeld in artikel 3:174 BW aanwezig zijn om eisers sub 1 tot en met 3 te machtigen tot verkoop van de onroerende zaken, nu gedaagde sub 1 ondanks deze gewichtige redenen onwillig blijft om medewerking aan die verkoop te verlenen. In de door gedaagde sub 1 aangedragen bezwaren ziet de voorzieningenrechter onvoldoende grond om de gevraagde machtiging te weigeren. (...)*

Vervolgens heeft de voorzieningenrechter - voor zoveel hier van belang - het volgende beslist:

“5.2. machtigt eisers sub 1 tot en met 3 om de navolgende onroerende zaak/zaken te gelde te maken:

door uitvoering te geven aan de als productie 11 overgelegde koopovereenkomsten, dan wel, indien één van deze of beide koopovereenkomsten geen doorgang kunnen vinden, door uitvoering te geven aan (een) vervangende koopovereenkomst(en) mits dit geschiedt tegen tenminste gelijke of gelijkwaardige voorwaarden en bepalingen als die welke zijn opgenomen in de als productie 11 overgelegde koopovereenkomsten;

5.3. bepaalt dat dit vonnis - voor zoveel nodig - in de plaats treedt van de benodigde wilsverklaringen c.q. toestemming c.q. handtekening van gedaagden en medewerking van hen aan de uitvoering en effectuering van de hiervoor bedoelde machtiging onder 5.2, een en ander op voet van artikel 3:300 lid 2 BW,”

2.8. Het kort gedingvonnis van 7 januari 2021 is uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

2.9. Op 12 januari 2021 is de woning verkocht aan de koper tegen een koopprijs van € 400.000,- kosten koper.

2.10. De koper heeft opdracht gegeven aan het kantoor waar de kandidaat-notaris werkzaam is om de levering van de woning te verzorgen. De kandidaat-notaris is als behandelaar betrokken geweest bij de uitvoering van deze opdracht.

2.11. Bij e-mail van 18 maart 2021 heeft de kandidaat-notaris een concept van de akte van levering aan klager gezonden en hem meegedeeld dat het ondertekenen van de akte zo spoedig mogelijk zal worden ingepland.

2.12. Bij e-mail van 8 april 2021 om 14:05 uur heeft de kandidaat-notaris een gewijzigd concept van de akte van levering en een nota van afrekening aan klager toegezonden. Aan klager is meegedeeld dat de eigendomsoverdracht een dag later zal plaatsvinden en dat de uitbetaling van de gelden zo spoedig mogelijk zal plaatsvinden.

2.13. Bij e-mail van 8 april 2021 om 17:29 uur aan de kandidaat-notaris heeft klager bezwaar gemaakt tegen de uitbetaling van de verkoopopbrengst van de woning. In de e-mail staat onder andere het volgende vermeld:

“Dit bezwaar betreft, maar is niet gelimiteerd tot:

Hierbij verzoek ik u om de verkoopopbrengst in bewaring te houden, tot hier duidelijkheid over is, of een door de rechtbank benoemde onafhankelijke vereffenaar deze casus in op zich neemt.”

2.14. Op 9 april 2021 heeft de aan het notariskantoor verbonden notaris mr. [D] (hierna: de notaris) de akte van levering gepasseerd, waarbij de woning is geleverd aan de koper. De drie door de voorzieningenrechter gemachtigde deelgenoten hebben daarbij gehandeld voor zich in privé en als gemachtigde - conform het vonnis in kort geding van 7 januari 2021 - van onder andere klager.

2.15. Bij e-mail van 13 april 2021 om 17:06 uur heeft de kandidaat-notaris het volgende aan klager bericht:

“Hierbij berichten wij u dat wij deze week de netto-opbrengst conform de eerder aan u verstuurde afrekening zullen overboeken naar de betreffende rechthebbende voor ieders aandeel.

Dit na overleg vandaag met een deskundige van onze beroepsorganisatie.”

2.16. Bij e-mail van 13 april 2021 om 19:53 uur heeft klager het volgende aan de kandidaat-notaris bericht:

“U kunt natuurlijk doen wat u niet laten kunt.

Ik heb volgende week een bespreking over deze casus, en om het verzoekschrift in te dienen voor een onafhankelijk vereffenaar.

U dient de volledige verkoop-opbrengst dan over te maken naar de door de rechtbank benoemde vereffenaar.

Indien nodig zullen we u aanspreken.”

2.17. Bij e-mail van 15 april 2021 om 15:24 uur heeft de kandidaat-notaris een gewijzigde nota van afrekening aan klager gezonden en daarbij het volgende opgemerkt:

“Hierbij zend ik u een gewijzigde nota van afrekening in verband met een correctie op de courtagenota van de makelaar. Deze is verlaagd naar € 6.050,00.

Voor de goede orde deel ik u nog mede dat het aandeel van rechthebbenden in nalatenschappen die nog niet zijn afgewikkeld, zullen worden overgemaakt op de betreffende ervenrekening. De executeurs en afwikkelingsbewindvoerders van de betreffende nalatenschappen zijn daarvan op de hoogte.”

2.18. Bij e-mail van 15 april 2021 om 15:55 uur heeft de kandidaat-notaris het volgende aan klager meegedeeld:

“De notaris heeft u net geprobeerd te bellen. Helaas was u telefonisch niet bereikbaar. Ze heeft ook uw voicemail ingesproken.

Gezien wij gepasseerd hebben op gerechtelijk vonnis kunnen wij niet anders dan daaraan uitvoering geven. We hebben inzake de uitboeking van de gelden overleg gehad met een deskundige van onze beroepsorganisatie.

De te gelde making is opgelegd door de rechter ter uitvoering van de koopovereenkomst en daarmee zijn ook de kosten gemoeid waarover u bezwaar heeft gemaakt.

Uit mijn vorige mail leest u ook dat de makelaar de courtagenota heeft aangepast. Tenslotte maak ik u erop attent dat wij uw rekeningnummer nog niet hebben ontvangen.

Uw aandeel in de nalatenschap van uw moeder zullen we dan overmaken op de rekening die we nog van u moeten ontvangen.

Uw aandeel in de nalatenschappen van [oom 1] en [oom 2] worden overgemaakt naar de betreffende ervenrekening, daar deze nalatenschappen nog niet zijn afgewikkeld.”

2.19. Bij e-mail van 15 april 2021 om 17:35 uur heeft klager onder verwijzing naar een telefoongesprek het volgende aan de kandidaat-notaris gemeld:

“Helaas werd ons telefoongesprek voortijdig afgebroken.

Daarom zal ik nog even resumeren wat mijn standpunt is.

Eenzijds ben ik niet akkoord met de verdeling. Daar staan onkosten posten in waarvan ik geen akkoord heb gegeven voor de verrekening met de nalatenschap (zoals de juridische kosten) en anderzijds.

Ten aanzien van het vonnis. Hierbij heeft de rechter toestemming gegeven voor de verkoop van het pand en de grond. Na deze uitspraak heb ik daar geen bezwaar tegen gemaakt. De rechter heeft geen toestemming gegeven voor verdeling van de nalatenschap zonder dat alle erven daarmee akkoord zijn. De rechter heeft zeker geen toestemming gegeven om de juridische en andere kosten in mindering te

brengen op de erfdelen. Als andere erven het daarmee eens zijn, prima, maar dan voor eigen rekening.

Maar ik dus niet.

Tot slot nog de kwestie van mogelijke verjaring. Ik heb u daarvan op de hoogte gesteld, en bij deze mail de bevestiging daarvan. Voor pand en de grond is er volgens een gespecialiseerd advocaat in verjaring en erfrecht, een reële kans op verjaring.

(Door een samenloop van omstandigheden, waarover jurisprudentie).

Volgende week hebben we een gesprek met een gespecialiseerd notaris die de rol van executeur in de nalatenschap van [oom 2] gaat overnemen. Deze zal zich dan hierover verder gaan buigen. We zullen Gerechtsdeurwaarder (...) dan conservatoir beslag laten leggen op de gelden van de verkoop. Indien die gelden niet meer aanwezig zijn, zullen we uw kantoor aanspreken.”

2.20. Op 15 april 2021 heeft uitkering van de verkoopopbrengst van de woning aan alle deelgenoten plaatsgevonden, op 1/39ste onverdeeld aandeel na, dat toekomt aan klager. Dit deel heeft betrekking op het aandeel van klager in de nalatenschap van moeder. Klager heeft tot op heden geweigerd om zijn rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

De aandelen van klager in de nalatenschappen van oom 1 en oom 2 zijn met toestemming van de betreffende executeur(s)/afwikkelingsbewindvoerder(s) overgemaakt naar de betreffende ervenrekeningen.

2.21. Bij e-mail van 20 april 2021 heeft klager het volgende aan de kandidaat-notaris bericht:

“Helaas heb ik vernomen dat u bent overgegaan tot uitbetaling. Daarmee heeft u dus gedaan wat u niet laten kon; iets waarvoor ik u gewaarschuwd had.

Uw gedrag vind ik notaris onwaardig: verdelen van gelden uit een nalatenschap waarover nog geen akkoord was! Terwijl u bovendien tijdig geïnformeerd was dat er nog onbetaalde rekeningen en onvergoede kosten waren; er een mogelijke verjaring speelt van het onroerend goed; en er kosten zijn verrekend die niet volgens alle erfgenamen verrekend diende te worden. Dit maakt uw gedrag nog kwalijker. Het is tevens zo dat er sprake is van “willens en wetens”, en niet “per abuis”. Nogmaals, een notaris onwaardig.

Er rest mij geen andere keus dan om een klacht tegen u in te dienen bij de Kamer voor het Notariaat.

Daarna mogelijk gevolgd door een aansprakelijkheidsstelling. Graag wil ik U in de gelegenheid stellen om uw fout te herstellen, en de gestorte gelden terug te vragen. Zo niet mag u op de blaren gaan zitten die U verdient.

Tevens verzoek ik u om schriftelijk aan te geven op basis van welke informatie u dacht dat degenen die zich als executeur van deze nalatenschap bij u gemeld hadden, bevoegd waren tot verdeling, en hoe u dat geverifieerd heeft. Nogmaals, volgens de rechterlijke uitspraak waren ze bevoegd tot het verkopen van de woning, maar niet tot het verdelen van de gelden.”

3. De klacht

3.1. De klacht valt (kort gezegd) uiteen in de volgende twee klachtonderdelen.

3.2. De kandidaat-notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het

bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Klachtonderdeel 1 (uitkering verkoopgeld)

4.2. Klager stelt dat de kandidaat-notaris de akte van levering heeft gepasseerd. Hij verwijt haar dat zij daarna, ondanks zijn bezwaren, is overgegaan tot de verdeling en uitkering van de verkoopopbrengst van de woning. Bij e-mail van 8 april 2021 heeft klager de volgende bezwaren kenbaar gemaakt.

Bovendien heeft klager op 15 april 2021 zowel telefonisch als per mail aangegeven dat er nog een mogelijke verjaringskwestie speelt ten aanzien van de woning. Ook hiermee is bij de uitkering van de verkoopopbrengst geen rekening gehouden.

4.3. De kandidaat-notaris voert hiertegen aan dat zij als behandelaar betrokken is geweest bij de levering van de woning en de financiële afwikkeling daarvan. Zij heeft echter steeds overleg gehad met de notaris. Anders dan klager stelt, heeft niet de kandidaat-notaris, maar de notaris de akte van levering gepasseerd en heeft de notaris op 15 april 2021 het telefoongesprek met klager gevoerd. De kandidaat-notaris heeft tijdens dat telefoongesprek naast de notaris gezeten, maar niet met klager gesproken.

De bezwaren van klager zien alleen op de in rekening gebrachte kosten en niet op zijn aandeel in de woning. De notaris heeft telefonisch overleg gevoerd met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) over de op de verkoopopbrengst in mindering te brengen kosten en de uitkering van de restant-verkoopopbrengst aan de deelgenoten. Dit blijkt uit de telefoonnotitie van 13 april 2021 die door de kandidaat-notaris is overgelegd. Er is zorgvuldig gekeken welke kosten wel en welke kosten niet ten laste van de verkoopopbrengst gebracht konden worden. De kosten van de advocaat houden direct verband met de uitvoering van het kort gedingvonnis. Hetzelfde geldt voor de kosten van de makelaar. De courtagenota van de makelaar was in eerste instantie hoger, omdat die eerdere courtagenota ook betrekking had op een ander registergoed. Op verzoek van de kandidaat-notaris heeft de makelaar de courtagenota aangepast en alleen de kosten ten aanzien van de woning gedeclareerd.

De door de oud-notaris in rekening gebrachte kosten zijn niet opgenomen in de nota van afrekening.

Anders dan klager meent, dient de verrekening van de kosten voor gas, water en licht en het gebruikersdeel van de OZB niet via de notariële afrekening plaats te vinden.

De kandidaat-notaris heeft de nota van afrekening naar eigen zeggen opgemaakt in samenspraak met de notaris. De notaris heeft uiteindelijk beslist om over te gaan tot uitkering van de restant-verkoopopbrengst aan de deelgenoten.

4.4. De kamer overweegt het volgende. Tussen partijen staat de omvang van klagers aandeel in de woning en daarmee in de verkoopopbrengst van de woning niet ter discussie. Het draait in deze zaak dus niet zozeer om de verdeling van de verkoopopbrengst, maar om de vraag of via de nota van afrekening ten onrechte bepaalde kosten in mindering zijn gebracht op de verkoopopbrengst en om de vraag of bepaalde kosten via de nota van afrekening verrekend hadden moeten worden.

4.5. Hoewel de kandidaat-notaris als behandelaar betrokken is geweest bij het voorbereiden van de akte van levering en het opmaken van de nota van afrekening, is tijdens de mondelinge behandeling gebleken dat de notaris doorslaggevende bemoeienis heeft gehad met de (financiële afwikkeling van de) levering van de woning.

Zo is komen vast te staan dat, anders dan klager in zijn klaagschrift stelt, de notaris de akte van levering heeft gepasseerd. De notaris is ook degene geweest die - naar aanleiding van de bij e-mail van 8 april 2021 door klager kenbaar gemaakte bezwaren - op 13 april 2021 telefonisch contact heeft opgenomen met de KNB. Mede op basis van dat gesprek heeft de notaris beslist ten aanzien van de door klager gemaakte bezwaren. De kandidaat-notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling toegelicht dat de notaris klager vervolgens op 15 april 2021 telefonisch op de hoogte heeft gebracht van haar beslissing, in welk gesprek klager voor het eerst de mogelijke verjaringskwestie aan de orde stelde. Weliswaar heeft klager tijdens de mondelinge behandeling te kennen gegeven dat hij in de veronderstelling verkeerde dat hij de kandidaat-notaris aan de telefoon had, maar hij heeft niet (voldoende) weersproken dat deze veronderstelling achteraf onjuist blijkt te zijn. De kamer neemt daarom aan dat de notaris en klager elkaar op 15 april 2021 telefonisch hebben gesproken. Uit het voorgaande en uit de mededeling van de kandidaat-notaris, inhoudende dat de notaris naast haar zat en meekeek toen zij de definitieve nota van afrekening opstelde, leidt de kamer af dat de nota van afrekening onder verantwoordelijkheid van de notaris is opgemaakt. De notaris is op 15 april 2021 uiteindelijk overgegaan tot uitbetaling van de verkoopopbrengst. De kandidaat-notaris is ook hiervoor niet verantwoordelijk. Klachtonderdeel 1 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2

4.6. Volgens klager is de kandidaat-notaris tekortgeschoten in de communicatie jegens hem. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat zij niet inhoudelijk is ingegaan op de bezwaren zoals verwoord in zijn e-mail van 8 april 2021. Weliswaar heeft de kandidaat-notaris bij e-mail van 15 april 2021 aan klager bericht dat de courtagenota van de makelaar is verlaagd naar € 6.050,--, maar zij heeft nagelaten om in deze e-mail een link te leggen met de e-mail van klager van 8 april 2021 en inhoudelijk in te gaan op de bezwaren van klager. In het telefoongesprek dat klager op 15 april 2021 met de kandidaat-notaris heeft gevoerd en in de naar aanleiding daarvan door hem verzonden e-mail heeft klager zijn bezwaren herhaald en aangegeven dat er bovendien nog een mogelijke verjaringskwestie speelt ten aanzien van de woning. Ook op deze kwestie is de kandidaat-notaris niet ingegaan.

4.7. Volgens de kandidaat-notaris is gedurende de gehele voorbereiding van het dossier geprobeerd om, zowel per mail als telefonisch (ook door middel van het inspreken van voicemails), contact te krijgen met klager. Pas een dag voor het passeren van de akte van levering heeft klager bij e-mail van 8 april 2021 om 17:29 uur voor het eerst iets van zich laten horen. De enige keer dat het is gelukt om klager telefonisch te bereiken, was op 15 april 2021. De notaris heeft toen met klager gebeld en niet de kandidaat-notaris. Het telefoongesprek verliep echter steeds ongemakkelijker en opeens werd het contact aan de kant van klager verbroken. De notaris heeft klager teruggebeld, maar kon hem niet meer bereiken. De kandidaat-notaris heeft tijdens het telefoongesprek naast de notaris gezeten. Zij heeft naar eigen zeggen niet met klager gesproken. Wel heeft zij steeds gereageerd op de (e-mails met) bezwaren van klager.

4.8. De kamer overweegt het volgende. De kandidaat-notaris heeft de e-mails van klager steeds (inhoudelijk) beantwoord. Voor zover klager behoefte had aan een nadere toelichting, had het op zijn weg gelegen om de kandidaat-notaris hiervan op de hoogte te brengen. Uit de overgelegde stukken blijkt niet dat klager dit heeft gedaan. Hier komt bij dat de kamer ervan uitgaat dat de notaris en klager elkaar op 15 april 2021 telefonisch hebben gesproken over de nota van afrekening en de bezwaren van klager (zie overweging 4.5.). Door met klager te bellen en haar beslissing ten

aanzien van de nota van afrekening toe te lichten, heeft de notaris op dat moment de communicatie van de kandidaat-notaris met klager overgenomen. Op dezelfde dag is de notaris overgegaan tot uitkering van de gelden. De kandidaat-notaris valt dan ook geen tuchtrechtelijk verwijt te maken. Klachtonderdeel 2 zal ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend rechterlijk lid, en mr. G. Herwig, notarieel lid. Uitgesproken in het openbaar op 21 maart 2022 door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.