

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 743457 / NT 23-44

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 8 augustus 2024 in de klacht met nummer 743457 / NT 23-44 van:

[Klager],

wonende te [woonplaats],

tegen:

[notaris] ,

notaris te [vestigingsplaats],

raadvrouw: mr. N.A.M.E.C. Fanoy.

Partijen worden hierna klager en de notaris genoemd.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het klaagschrift met bijlagen van 7 december 2023;
- het verweerschrift met bijlagen van 6 maart 2024.

1.2. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 27 juni 2024 zijn klager en de notaris, vergezeld van zijn gemachtigde, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van overgelegde spreek aantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. In de maanden juni 2022 tot en met augustus 2022 heeft de notaris bijstand verleend aan de (ver)koop en levering van de blooteigendom en het vruchtgebruik van een bedrijfshal en twee parkeerterreinen, gelegen aan [adres] (hierna: de onroerende zaak).

2.2. Klager was blooteigenaar van de onroerende zaak. Tevens was hij bij de verkoop betrokken als enig bestuurder van [naam stichting] (hierna: de stichting), die de onroerende zaak in vruchtgebruik had. Klager en de stichting traden gezamenlijk als verkoper op.

2.3. In zijn werkzaamheden voor het dossier werd de notaris geassisteerd door de op zijn kantoor werkzame toegevoegd notaris [naam toegevoegd notaris] en een medewerker, mevrouw [naam medewerker] (hierna: de medewerker).

2.4. De onroerende zaak was belast met twee executoriale beslagen en een hypotheekrecht. De executoriale beslagen waren gelegd door advocatenkantoor [naam] (hierna: het advocatenkantoor) en door Allianz Benelux B.V. (hierna: Allianz). Het hypotheekrecht was blijkens de hypotheekakte gevestigd ten behoeve van klager op het vruchtgebruik van de stichting, tot zekerheid voor de terugbetaling van de vordering die klager had op de stichting.

2.5. Op 29 juni 2022 is de koopovereenkomst op het notariskantoor getekend, ten overstaan van de notaris. Klager en koper waren daarbij aanwezig.

2.6. Ten aanzien van de opheffing van de gelegde beslagen bepaalt artikel 17 van de koopovereenkomst:

“(..) Verkoper zal voor eigen rekening en risico zorgdragen dat voormelde executoriale beslagen voor de Leveringsdatum zijn opgeheven en in het Kadaster zijn doorgehaald. Verkoper realiseert zich dat hij niet aan zijn verplichting tot levering kan voldoen indien de beslagleggers niet tijdig de benodigde medewerking verlenen. Als gevolg daarvan kan hij in gebreke worden gesteld door koper en worden verzocht tot betaling van schade en een eventuele boete.”

2.7. De beoogde datum voor de levering was 29 juli 2022.

2.8. Bij e-mail van 15 juli 2022 heeft de medewerker aan klager geschreven:

“Inzake de verkoop van [de onroerende zaak], ontvangt u hierbij:

- een volmacht voor het doorhalen van de hypotheek ten laste van [de Stichting];*
- een concept van de akte van levering;*
- een volmacht om [de onroerende zaak] te leveren en*
- een concept van de nota van afrekening.*

Graag wijs ik u op het volgende:

1. Doorhalen hypotheek en beslagen

a. Graag vernemen we hoeveel [de Stichting] nog aan u af moet lossen om de hypothecaire geldlening die ten grondslag ligt aan het hypotheekrecht te voldoen. Voorts verzoeken we u vriendelijk bijgaande volmacht tot doorhaling getekend te retourneren.

Vriendelijk verzoeken we u de royementsvolmacht uit te printen en met pen te ondertekenen.

Voor nu is in de nota van afrekening het fictieve bedrag van één eurocent opgenomen.

b. Van [advocatenkantoor], ontvingen wij de bevestiging dat de beslaglegger bereid is om mee te werken aan de doorhaling van het beslag tegen ontvangst van een bedrag van EUR 84.516,00. Dit bedrag is op de nota van afrekening opgenomen.

c. De andere beslaglegger hebben wij inmiddels ook aangeschreven, met het verzoek om het beslag op te heffen en te (laten) doorhalen tegen ontvangst van een bedrag EUR 22.877,28. Wij hebben van deze beslaglegger nog geen schriftelijke bevestiging ontvangen.

(...)"

2.9. Bij e-mails van 26 en 27 juli 2022 heeft de medewerker klager nogmaals verzocht om de voor de overdracht benodigde gegevens/documenten toe te sturen en klager gewaarschuwd dat bij het ontbreken ervan op 29 juli 2022 niet kon worden gepasseerd.

2.10. Bij e-mail van 28 juli 2022 heeft de medewerker klager geschreven:

"(...)"

Ik heb helaas niets meer van u vernomen.

In het geval u de overdracht vrijdag 29 juli (morgen) door wil laten gaan, wijs ik u erop dat u bijgaande documenten ingevuld en getekend moet retourneren vóór vrijdag 29 juli (morgen) om 14.00:

- 1. Het bestuursbesluit (conform de wet moet het bestuur van een stichting in geval van tegenstrijdig belang de overwegingen die leiden tot het besluit schriftelijk vastleggen);*
- 2. De depotakte die al door [naam] is getekend;*
- 3. De volmacht om de hypotheek die op [de onroerende zaak] is gevestigd door te halen.*

Daarnaast verzoek ik u vóór vrijdag 29 juli (morgen) om 14.00:

- 4. aan ons door te geven hoeveel de stichting nog af moet lossen op voormelde hypotheek, zodat ik uw nota's van afrekening kan finaliseren;*

- 5. uw akkoord te geven voor bijgaande finale versie van de akte van levering en
- 6. uw akkoord te geven op de finale versie van de nota's van afrekening, welke ik kan verstrekken zodra u door heeft gegeven wat het af te lossen bedrag is (punt 4).

Zonder vorenstaande kan er morgen niet gepasseerd worden.”

2.11. Bij e-mail van 29 juli 2022 om 11:45 uur heeft de medewerker klager geschreven: “(..)

Vriendelijk verzoek ik u deze e-mail door te sturen naar uw eigen advocaat.

Zojuist heeft BoitenLuhrs incasso gerechtsdeurwaarders - ten laste van u, [klager] - bij ons derdenbeslag gelegd. Bijgaand een scan van het beslag.

De overdracht van [de onroerende zaak] kan in beginsel doorgang hebben, mits u zorgdraagt voor hetgeen gisteren om 17:01 per e-mail nogmaals aan u is verzocht. Zekerheidshalve treft u de volledige email hieronder nogmaals aan. De nog te tekenen documenten treft u bijgaand aan. Het derdenbeslag heeft als gevolg dat 1. uw verkoopopbrengst van de Veilingweg en 2. de aflossing van hypothecaire geldlening t.l.v. de stichting en t.b.v. u (in privé) niet aan u uitbetaald kunnen worden totdat het beslag is opgeheven.(..)”

2.12. Bij e-mail van 29 juli 2022 om 15:42 uur heeft de medewerker klager bericht dat zij de door klager getekende depotakte had ontvangen.

2.13. Bij e-mail van 1 augustus 2022 heeft de medewerker aan klager, diens advocaat en aan koper bericht dat de overdracht van de onroerende zaak op 29 juli 2022 niet was doorgestaan: “(..) omdat we het volgende nog missen:

1. bijgaand bestuursbesluit getekend door [klager];
 2. bijgaande royementsvolmacht getekend door [klager];
 3. hoeveel de stichting nog af moet lossen op de hypotheek t.l.v. de stichting en t.b.v. [klager];
- informatie te verstrekken door [klager];
4. akkoord van [klager] op de finale versie van de akte van levering (bijgaand);
 5. nadat [klager] het aflosbedrag (punt 3) door heeft gegeven, kunnen we de nota's van afrekening van [klager] finaliseren. Akkoord van [klager] op de finale nota's van afrekening.

Er is contact geweest met de beslagleggers:

Zij zijn akkoord als de overdracht vandaag (maandag 1 augustus 2022) plaatsvindt en zullen de vordering niet verhogen, indien de overdracht vandaag (maandag 1 augustus) plaatsvindt. Derhalve verzoek ik [klager] bovengenoemde vijf punten heden voor 14:00 uur te voldoen, zodat er vandaag nog gepasseerd kan worden. (..)”

2.14. Bij e-mail van 1 augustus 2022 heeft koper de medewerker van de notaris bericht dat hij klager één week uitstel wilde verlenen voor de overdracht, omdat klager bezig was met uitstel vragen aan de beslagleggers.

2.15. Vervolgens hebben (de advocaat van) klager en de medewerker gecommuniceerd over de nog openstaande voor de overdracht benodigde actiepunten en de aanlevering van documenten. Klager werd verzocht aan te leveren: i) een ingevuld bestuursbesluit van de stichting (in verband met een tegenstrijdig belang tussen de stichting en klager), ii) een getekende royementsvolmacht, iii) een getekende verklaring waarin onder meer was opgenomen dat klager akkoord was met de finale akte van levering en dat sprake was van een royement om niet (nu de stichting de aan haar verstrekte lening niet hoefde af te lossen aan klager), en iv) akkoord van klager op de finale nota's van afrekening.

2.16. Bij e-mail van 11 augustus 2022 om 09:31 uur heeft de advocaat van klager aan klager (met cc aan de medewerker) geschreven:

“(..) Uw mail dd. heden aan [de medewerker] bereikte mij in goede orde. Gelet op de inhoud roept de inhoud bij mij meer vragen op dan dit een oplossing beoogt voor de gerezen problemen van uw kant? (..) Daarbij ga ik er vanuit dat het transport uiterlijk deze week moet plaatsvinden, mede gelet op de positie van de koper en de beslagleggers.”

Bij e-mail van dezelfde dag, om 09:21 uur had klager aan zijn advocaat geschreven:

“Geachte [naam medewerker],

Op de bestuursvergadering van [de Stichting] d.d. 08-8-2022, in het bijzijn van een aantal donateurs, is mevrouw [naam] benoemd tot bestuurder. Op aandringen van meerdere donateurs is besloten dat ondergetekende per 11 augustus 2022 0.00 uur oneervol ontslagen is als bestuurder. (..) Het is voor het nieuwe bestuur onbegrijpelijk dat transport van [de onroerende zaak] zo vertraagd is. Het bestuur en haar adviseurs streven ernaar het transport deze week nog te effectueren. Van een tegengesteld belang kan nu geen sprake zijn derhalve mag er nu geen enkel beletsel zijn het hypotheekrecht nu op de, door uw kantoor gewenst manier, door te halen c.q. te erkennen. Het nieuwe bestuur verzoekt U in het vervolg te mailen met de nieuwe voorzitter via email [vermelding e-mailadres]. Deze ontwikkeling heeft mij gedwongen de eerder afgegeven volmacht voor mijzelf en [de Stichting] aan uw kantoor in te trekken. (..)”

2.17. Bij e-mail van 11 augustus 2022 heeft de medewerker aan mevrouw [naam] (hierna: [A]) geschreven dat klager de notaris had geïnformeerd dat zij was benoemd tot bestuurder van de stichting. De medewerker verzocht [A] (onder meer) de bestuurswissel door te voeren bij de Kamer van Koophandel en als bestuurder van de stichting de benodigde medewerking te verlenen voor de overdracht van de onroerende zaak. Bij deze mail waren onder meer gevoegd de getekende koopovereenkomst en de getekende depotovereenkomst en werd verzocht om akkoord te geven op de finale akte van levering. Nog diezelfde dag zond [A] het volgende bericht aan de medewerker: *“Mevrouw [naam medewerker], ik heb geen printer. Kunt u de stukken opsturen naar mijn huis?”*

2.18. Bij e-mail van 12 augustus 2022 heeft de medewerker aan klager, met cc aan de advocaat van klager, onder meer bericht: *“(..). Naar aanleiding van uw opmerking van vanochtend hebben wij het kadastraal bericht nogmaals geraadpleegd en zijn we tot de conclusie gekomen dat de hypotheek (..) is doorgehaald op 12 juli 2022. Het bevreemdt ons dat u ons niet heeft geïnformeerd dat u de hypotheek bij een ander notariskantoor heeft laten doorhalen. Wij hebben u de afgelopen weken op meerdere momenten gevraagd of u de doorhalingsvolmacht om voormelde hypotheek door te halen wil tekenen. Voor het verloop van het dossier is het van belang dat u ons adequaat informeert.”*

2.19. Op 12 augustus 2022 heeft de advocaat van klager de medewerker bericht dat er geen bestuurswissel had plaatsgevonden: *“(..). Cliënt had mij hiervan (mogelijke wisseling bestuur) op voorhand het concept gestuurd met het verzoek om hierop eerst nog te reageren. Nadat ik mijn gedachten hierover heb laten gaan heb ik dit concept direct aan u verzonden. Achteraf is client van mening - met ondergetekende - dat dit geen toegevoegde waarde meer heeft en dat wij ervan uitgaan dat het transport – incl. de noodzakelijke formulieren – alsnog op basis van het oude bestuur kan plaatsvinden. (dus geen bestuurswisseling). (...)”* In dit bericht bevestigt de advocaat dat doorhaling van de hypotheek op 12 juli 2022 heeft plaatsgevonden.

2.20. Bij e-mail van 19 augustus 2022 heeft de medewerker aan klager en diens advocaat bericht: *“(..). Om de akte vandaag nog te kunnen tekenen zullen wij voor 14:00 akkoord van [klager] moeten hebben op de nota's van afrekening en opdracht om de overdracht zo spoedig mogelijk te effectueren. (...)”*

2.21. Daarop heeft de advocaat van klager de medewerker nog diezelfde dag bij e-mail geantwoord: *“(..). Ik heb uiteraard - helaas tevergeefs – heden client zekerheidshalve nog even gebeld, gelet op de door u genoemde termijn van 14:00 uur. Vooralsnog lijkt mij de inhoud conform de wensen van [klager]. IK verleen u hierbij namens hem accoord op de afrekening incl. de beoogde opdracht. Zoals u eerder bericht is de vordering van [naam bedrijf] bepaald op e. 3605,-, hoewel het beslag - zoals blijkt uit uw afrekening – is gelegd op de gehele opbrengst.*

Gelet op de bestaande consensus over het bedrag - en niet over de overige voorwaarde (intrekking beroep) – ga ik er vanuit dat u het bedrag ad e. 3605,- voorlopig in depot houdt en het restant (e. 10.332,- minus e. 3.605,-) beschikbaar is voor cliënt. Ik verzoek u mij dit nog even te fiatteren.”

2.22. Bij e-mail van 19 augustus 2022 heeft de medewerker de advocaat geantwoord (met cc aan klager): *“(..). [klager] gaf gisteren per e-mail aan niet akkoord te zijn met de nota's van afrekening. Daarnaast gaf [klager] aan niet monddood gemaakt te willen worden toen wij u om een bevestiging vroegen. In verband daarmee zal [klager] zelf akkoord moeten geven voor de nota's van afrekening en ons opdracht geven om de overdracht zo spoedig mogelijk te effectueren. Het is niet aan ons om de hoogte van de vordering van de [naam bedrijf] te bepalen, derhalve kunnen we ook niks fiatteren. Zolang het beslag niet is beperkt zullen we geen gehoor kunnen geven aan uw verzoek.”*

2.23. Bij e-mail van 21 augustus 2022 heeft klager aan de notaris het verzochte akkoord voor (onder meer) de nota van afrekening gegeven, met uitzondering van een

aantal daarop vermelde posten betreffende een deel van het honorarium van de notaris. Klager verzocht de notaris ook om de overdracht zo spoedig mogelijk te effectueren.

2.24. Op 22 augustus 2022 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd.

3. De klacht

Klager verwijt de notaris het volgende - zakelijk weergegeven - :

3.1. De notaris heeft zijn ministerieplicht geschonden door te weigeren op 29 juli 2022 de akte van levering voor de onroerende zaak te passeren.

3.2. De notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden, omdat hij informatie over de voorgenomen overdracht van de onroerende zaak heeft verstrekt aan [A], zijnde een niet betrokken derde.

3.3. De notaris heeft zonder toestemming dan wel opdracht van klager de onder de notaris rustende gelden overgemaakt aan een tegenpartij van klager (een executoriaal beslaglegger).

4. Het verweer

De notaris heeft aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk moet worden geacht voor wat betreft het tweede klachtonderdeel (zie 3.2). Daarnaast heeft de notaris 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 moet daarom onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel 1 schending ministerieplicht

5.2. Klager verwijt de notaris ten eerste dat hij zijn ministerieplicht heeft geschonden door het passeren van de leveringsakte op 29 juli 2022 uit te stellen.

Volgens klager had de notaris in de openbare registers van het Kadaster kunnen constateren dat het hypotheekrecht was doorgehaald.

5.3. Dit klachtonderdeel is ongegrond. De kamer stelt voorop dat de notaris zijn ministerieplicht niet heeft geschonden. De desbetreffende leveringsakte is immers door de notaris gepasseerd op een moment dat aan alle vereisten daarvoor was voldaan. De notaris heeft de concept-documenten met betrekking tot de levering van de onroerende zaak ruim vóór de beoogde passeerdatum van 29 juli 2022 aan klager toegezonden en klager herhaaldelijk ~~€21~~ ~~€21~~ meer vier maal in de periode tussen 15 en 29 juli 2022 - verzocht de voor de levering benodigde informatie en documentatie aan te leveren. Vast staat dat klager de benodigde informatie en documenten niet voor 29 juli 2022 heeft aangeleverd. Niet alleen had klager de notaris tijdig over de doorhaling van het hypotheekrecht door een andere notaris moeten informeren ~~€21~~ ~~€21~~ kon uit de berichten van de medewerker immers afleiden dat de notaris hiervan niet op de hoogte was ~~€21~~ maar ook de overige documenten en het akkoord op de nota van afrekening (zie 2.15) zijn niet tijdig door klager aan de notaris verstrekt. De notaris heeft daarom terecht het passeren van de leveringsakte op 29 juli 2022 uitgesteld.

Klachtonderdeel 2 schending geheimhoudingsplicht

5.4. Klager verwijt de notaris dat hij zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden door Van Velzen alle stukken betreffende het voorgenomen transport toe te sturen terwijl zij - volgens klager - niet tot bestuurder benoemd was en zij ook niet tot bestuurder benoemd zou worden.

5.5. Het betoog van de notaris dat klager geen belang heeft bij dit klachtonderdeel omdat het betrekking heeft op communicatie met [A] over de levering van het vruchtgebruik van de onroerende zaak door de stichting wordt verworpen. De aan [A] gestuurde stukken (zie 2.17) zien immers niet alleen op het vruchtgebruik, maar ook op het bloot eigendom van de onroerende zaak van klager.

5.6. Het klachtonderdeel is ongegrond. Uit het procesdossier is gebleken dat de medewerker op 11 augustus 2022 een e-mailbericht ontving van de advocaat van klager. In dit bericht was opgenomen een bericht van klager aan de medewerker waarin klager meldt dat hij geen bestuurder meer was van de stichting en dat [A] is benoemd tot bestuurder. Voorts meldt klager in dit bericht dat het nieuwe bestuur van de stichting ernaar streeft het transport *“deze week te effectueren”* en verzoekt hij de medewerker *“in het vervolg te mailen met de nieuwe voorzitter”*.

Klager heeft ter zitting verklaard dat dit bericht niet voor de notaris was bestemd maar slechts een concept betrof dat hij aan zijn advocaat heeft voorgelegd. Nu de advocaat van klager dit bericht aan de notaris heeft doorgestuurd mocht de medewerker op de inhoud daarvan afgaan. Dat geldt nog meer omdat in de gestelde concepttekst wordt verwezen naar een bestuursbesluit dat drie dagen daarvoor door de stichting genomen zou zijn. Dat de medewerker naar aanleiding van deze email de stukken voor de levering van de onroerende zaak naar van Velzen heeft gestuurd, is logisch en betekent niet dat de notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden.

5.7. Klager heeft ter zitting nog aangevoerd dat de advocaat hem in deze kwestie niet vertegenwoordigde, maar dat is niet geloofwaardig. Alleen al niet, omdat klager zelf een aantal emailberichten aan de notaris en/of de medewerker óók aan de advocaat heeft gestuurd en hij de advocaat het hiervoor bedoelde conceptbericht over het nieuwe bestuur van de stichting heeft gestuurd.

Klachtonderdeel 3 uitkering gelden

5.8. Met zijn derde klacht verwijt klager de notaris ten onrechte de gelden te hebben uitgekeerd aan het advocatenkantoor en Allianz.

Ook dit klachtonderdeel is ongegrond. Bij e-mail van 21 augustus 2023 heeft klager immers bevestigd akkoord te zijn met de nota van afrekening, met uitzondering van de daarop genoemde bedragen inzake het honorarium van de notaris. Daarnaast verleende zijn advocaat namens klager zijn akkoord “*op de afrekening inclusief de beoogde opdracht.*” Aangezien de aan het advocatenkantoor en Allianz uitgekeerde bedragen op de nota van afrekening zijn vermeld mocht de notaris op goede gronden overgaan tot uitkering van deze bedragen.

Honorarium

5.9. Voor zover klager de notaris verwijt dat de declaraties van de notaris excessief zijn, overweegt de kamer als volgt. Voor declaratiegeschillen tot € 10.000 geldt de Geschillenregeling Notariaat. De kamer verwijst in dit verband naar artikel 55 lid 2 Wna in samenhang met artikel 5 van de Verordening Klachten- en geschillenregeling en artikel 2 van het Reglement Geschillencommissie Notariaat. De kamer kan een declaratiegeschil slechts toetsen in het licht van de hiervoor weergegeven, in artikel 93 lid 1 Wna omschreven, tuchtnorm. Klager heeft niets gesteld dat tot het oordeel zou kunnen leiden dat de notaris met zijn declaraties deze norm heeft geschonden.

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

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici, E.F. van Bolhuis, W.A. Groen, en O. Schlaman, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 8 augustus 2024 door mr. W.S.J. Thijs, 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).