

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/429734 KL RK 23-145

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/429734 / KL RK 23-145

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[naam]

wonende te [woonplaats]

klager,

tegen

mr. [naam]

kandidaat-notaris te [plaats],

verweerder,

gemachtigde: mr. C.C. Romeijn.

Partijen worden hierna aangeduid als klager en de kandidaat-notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht ingekomen op 14 december 2023;
- het verweer van de kandidaat-notaris, met bijlagen, ingekomen op 30 januari 2024.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 22 april 2024 behandeld, waarbij klager en de kandidaat-notaris met zijn gemachtigde zijn verschenen. Klager heeft spreekantekeningen overgelegd en voorgedragen.

2. De feiten

2.1 Klager en mevrouw [naam] (hierna: de ex-echtgenote) waren in gemeenschap van goederen getrouwd. In 2023 zijn zij gescheiden.

2.2 Klager en zijn ex-echtgenote hebben de gezamenlijke woning aan het [adres] in [plaats] verkocht.

2.3 Het notariskantoor [naam] (hierna: het notariskantoor) heeft de opdracht gekregen om de akte van levering te verzorgen. De overdracht van de woning stond gepland op

7 december 2023.

2.4 Tussen klager en de behandelaar van het dossier is (telefonisch) overleg geweest over het uitkeren van de verkoopopbrengst van de woning. Daarbij heeft klager aangegeven dat de verkoopopbrengst ongelijk tussen hem en zijn ex-echtgenote moet worden uitgekeerd.

2.5 Klager heeft vervolgens het (niet-ondertekende) echtscheidingsconvenant aan het notariskantoor toegestuurd. In het echtscheidingsconvenant zijn onder meer afspraken gemaakt over de verdeling van de schulden. Hierin is, voor zover van belang, het volgende vermeld:

“(...) Partijen zullen van bovengenoemde schulden...de stand opvragen per 20 juli 2023. De aflossingen die partijen na 20 juli 2023 hebben gedaan tot de levering van de woning en het vrijkomen van de overwaarde zullen door partijen worden gedeeld, zodat de vrouw alsnog meebetaalt aan de aflossingen die de man aan Interbank en “zijn” Belastingenschuld meebetaalt en de man meebetaalt aan de belastingenschuld van de vrouw. De verrekening zal plaatsvinden binnen veertien dagen na het passeren van de akte van levering bij de notaris.”

2.6 Op 30 november 2023 heeft een medewerker van het notariskantoor de concept akte van levering van de woning aan klager en zijn (ex-)echtgenoot toegestuurd. In de begeleidende mail is geschreven: *“tot slot wil ik u vragen, mij voor de datum van passeren, een eensluitende betaalopdracht te sturen”*.

2.7 Klager heeft vervolgens een e-mail aan de betreffende medewerker van het notariskantoor gestuurd met de wijze waarop de verkoopopbrengst van de woning tussen hem en zijn ex-echtgenote moet worden uitgekeerd. De ex-echtgenote heeft per e-mail gereageerd dat zij akkoord gaat met de door klager voorgestelde wijze van uitkeren. Daarop heeft de medewerker van het notariskantoor klager en zijn ex-echtgenote per e-mail bedankt voor het akkoord en heeft zij aangegeven dat de informatie zal worden verwerkt.

2.8 Op 7 december 2023 heeft de kandidaat-notaris, handelend als waarnemer, de akte van levering van de woning gepasseerd. In de ochtend voor het passeren van de akte heeft de kandidaat-notaris klager en zijn ex-echtgenote medegedeeld dat de verkoopopbrengst van de woning niet ongelijk kan worden uitgekeerd zoals gewenst door klager en zijn ex-echtgenote omdat hij de onderliggende stukken mist. De kandidaat-notaris heeft daarbij gewezen op de spelregels zoals vermeld in het Reglement beperking uitbetaling derdengelden (hierna: het Reglement). Vervolgens is

afgesproken dat de verkoopopbrengst van de woning gelijk zou worden uitgekeerd. Ter bevestiging van deze afspraak heeft de kandidaat-notaris klager en zijn ex-echtgenote de achterkant van de nota van afrekening laten ondertekenen.

2.9 Vlak na het passeren van de akte van levering heeft klager telefonisch contact opgenomen met de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris heeft van dit gesprek een dossiernotitie gemaakt waarin, voor zover van belang, het volgende is vermeld:

“(...) Vlak voor het passeren signaleer ik dat verkopers een mail hebben gestuurd waarin ze aangeven dat man een bedrag van X krijgt en vrouw een bedrag van Y. De bedragen zijn niet gelijk en verschillen behoorlijk van elkaar. Er is geen ondertekend stuk of andere onderbouwing waaruit het verschil in bedragen blijkt.

Op basis van de spelregels die voor notarissen gelden, kan ik nu niet op deze manier geld overmaken. Ik vertel dit verkopers, en geef ze ook aan dat wanneer ze een duidelijke berekening maken (en ondertekenen) dat ik dan wel op basis daarvan kan uitkeren. De verkopers geven aan dat ze nog goed met elkaar zijn en dat het bedrag nu 50% versus 50% uitgekeerd kan worden, en dat zij onderling dan de bedragen weer overmaken aan elkaar.

Later vandaag word ik gebeld door verkoper (man). (...)Ik geef hem aan dat ik zijn frustratie begrijp. En dat we het ook nog kunnen oplossen. Wanneer zij nog met een berekening komen en dat stuk ondertekenen, kan ik op basis daarvan morgen uitkeren (vlak voor het passeren heb ik hem de spelregels voor notarissen nog laten zien). Dat wil hij nu niet meer. Voor nu is het goed. Wij kunnen gewoon 50% uitkeren aan ieder en hij vertrouwt erop dat de bedragen vervolgens worden doorgestort. Ik bied hem nog aan om een korting op hun kosten op te nemen (voor het doorhalen van de hypotheek), maar dat is niet nodig. Hij wil vooral zijn verhaal kwijt en dat dit niet meer voor anderen gebeurt (op deze manier). (...)”

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht valt, zo is ter zitting vastgesteld, uiteen in de volgende onderdelen:

1. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij zijn zorgplicht heeft geschonden ten tijde van het passeren van de akte van levering van de woning. Klager heeft voorafgaand aan het passeren van de akte herhaaldelijk aangegeven dat de verkoopopbrengst van de woning ongelijk tussen hem en zijn ex-echtgenote moet worden uitgekeerd. Klager heeft ter onderbouwing (desgevraagd) schriftelijke stukken toegestuurd.

Pas op de dag van het passeren van de akte van levering bleek dit niet voldoende te zijn. Dit had eerder kenbaar gemaakt moeten worden. Dat de verkoopopbrengst uiteindelijk niet ongelijk kon worden uitgekeerd is (mede) aan de kandidaat-notaris te wijten.

2. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij de kosten voor het royeren van de hypotheekakte in rekening heeft gebracht, terwijl hij heeft toegezegd dat klager deze kosten niet zou hoeven te betalen.

3.2 De notaris heeft verweer gevoerd. Hij heeft aangevoerd dat klager voorafgaand

aan het passeren van de akte van levering meermaals is geweest op de spelregels uit het Reglement waaraan de (kandidaat-)notaris gebonden is bij het uitkeren van de verkoopopbrengst. Volgens de kandidaat-notaris waren er op de dag van het passeren van

de akte echter onvoldoende onderliggende stukken voorhanden om de verkoopopbrengst ongelijk te kunnen uitkeren. Klager is op het verkeerde been gezet door de onvolledige

e-mail van 30 november 2023 die door een medewerker van het notariskantoor naar klager

is gestuurd. De kandidaat-notaris heeft geprobeerd een voor klager passende oplossing te vinden. Dat dit niet is gelukt is spijtig, maar valt hem niet tuchtrechtelijk te verwijten, aldus de kandidaat-notaris.

3.3 Op de toelichting op de klacht door klager en het verweer daartegen van de kandidaat-notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

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.

4.2 Klachtonderdeel 1)

4.2.1 Ter beoordeling ligt voor of de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld ten tijde van het passeren van de akte van levering. De klacht van klager ziet feitelijk op de – in de ogen van klager beklagenswaardige – voorlichting, communicatie en afhandeling rondom het verzoek van klager om de verkoopopbrengst van de woning ongelijk tussen hem en zijn ex-echtgenote uit te keren.

4.2.2 Als door de kandidaat-notaris erkend, staat vast dat een medewerker van het notariskantoor voorafgaand aan het passeren van de akte een fout heeft gemaakt. Deze

fout is gelegen in de miscommunicatie die op 30 november 2023 heeft plaatsgevonden,

zoals weergegeven onder overweging 2.7. Uit die e-mailwisseling heeft klager – begrijpelijkerwijs – afgeleid dat mede naar aanleiding van de verstrekte eensluidende betaalopdracht de verkoopopbrengst ongelijk tussen klager en zijn ex-echtgenote kon worden uitgekeerd. Dit bleek – achteraf en naar de opvatting van de kandidaat-notaris –

niet voldoende te zijn, waarover hierna meer. De kandidaat-notaris kan van voornoemde miscommunicatie echter geen tuchtrechtelijk verwijt worden gemaakt omdat hij op dat moment nog niet bij het dossier was betrokken.

4.2.3 Dit is anders voor wat betreft de periode nadat de kandidaat-notaris bij dit dossier betrokken is geraakt. Naar het oordeel van de kamer heeft de kandidaat-notaris vanaf dat moment steken laten vallen. Daarvan valt hem wel een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Daartoe wordt als volgt overwogen.

4.2.4 De kandidaat-notaris heeft terecht aangevoerd dat hij gebonden is aan het Reglement. Hieruit vloeit de hoofdregel voort dat de kandidaat-notaris in dit geval gehouden was de verkoopopbrengst in gelijke delen aan klager en zijn ex-echtgenote uit te betalen. Echter, de kandidaat-notaris heeft miskend dat dit Reglement hem een zekere beoordelingsruimte biedt om in een voorkomend geval af te wijken van het Reglement. De

in de toelichting geformuleerde uitzonderingen op het Reglement zijn niet limitatief en doen geen afbreuk aan de beoordelingsruimte van de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris is enkel gehouden zijn overwegingen om af te wijken vast te leggen in het dossier. Naar het oordeel van de kamer heeft de kandidaat-notaris deze afwijkingsmogelijkheid onvoldoende voor ogen gehad en heeft hij het Reglement te strikt opgevat en toegepast. Dit wordt hierna toegelicht.

4.2.5 Vaststaat dat de kandidaat-notaris bij het bestuderen van het dossier op de hoogte is geraakt van de wens van klager en zijn ex-echtgenote om de verkoopopbrengst van de woning ongelijk uit te keren. Ook heeft hij daarbij geconstateerd dat de voorlichting dan wel communicatie richting klager over het ongelijk uitbetalen van de verkoopopbrengst niet goed is gegaan. Klager verkeerde immers na de e-mailwisseling van 30 november 2023 in de veronderstelling dat de verkoopopbrengst op basis van de toegestuurde stukken en informatie ongelijk tussen hem en zijn ex-echtgenote kon worden uitgekeerd. Juist nu de kandidaat-notaris daar anders over dacht, had het op zijn weg gelegen om ervoor te zorgen dat hij (voor het passeren van de akte) wel over de in zijn ogen vereiste en juiste gegevens beschikte. De kandidaat-notaris heeft immers een eigen verantwoordelijkheid voor het opmaken van de akte. Hij moet er dan ook voor zorgen dat hij – het liefst op voorhand – over alle stukken beschikt die hij nodig heeft voor het uitbetalen van de verkoopopbrengst.

4.2.6 De kamer overweegt dat de kandidaat-notaris in dit geval de in zijn ogen vereiste schriftelijke stukken alsnog bij klager had moeten opvragen. Indien dit niet meer mogelijk was, had de kandidaat-notaris tijdens het gesprek voor het passeren van de akte duidelijkheid over de verschillende uit te keren bedragen moeten verkrijgen. Hoewel het Reglement

deze ruimte aan de kandidaat-notaris dus biedt, heeft de kandidaat-notaris hiervan geen gebruik gemaakt. Uit hetgeen ter zitting naar voren is gekomen stelt de kamer vast dat de kandidaat-notaris klager tijdens het gesprek, dat hooguit een kwartier duurde, enkel direct heeft geconfronteerd met (de hoofdregel volgend uit) het Reglement, welk Reglement zij vervolgens samen hebben doorgenomen. Niet gesteld of gebleken is dat de kandidaat-notaris aan klager heeft gevraagd waar het verschil in de uit te betalen bedragen vandaan komt. Ook is niet komen vast te staan dat de

kandidaat-notaris klager anderszins (voldoende) gelegenheid heeft geboden om een (mondelinge) onderbouwing voor de ongelijke uitbetaling te geven. Daarmee heeft hij zijn zorgplicht geschonden.

4.2.7 Gelet op het voorgaande zal dit klachtonderdeel gegrond worden verklaard.

4.2.8 De kamer ziet af van het opleggen van een maatregel aan de kandidaat-notaris. Daartoe is van belang dat op het moment dat de kandidaat-notaris het dossier onder zich kreeg, de slordigheid in het dossier wat betreft de communicatie met klager reeds een gegeven was. De kamer rekent hem hetgeen in de periode voordat hij werd betrokken bij het dossier is gebeurd zoals overwogen niet aan. De kandidaat-notaris had ook maar een beperkte tijd om een en ander recht te zetten. Dat dit niet is gelukt is tuchtrechtelijk verwijtbaar, maar niet zodanig dat een maatregel passend is.

4.3 *Klachtonderdeel 2)*

4.3.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij de kosten voor het doorhalen van de hypotheekakte in rekening heeft gebracht, terwijl hij heeft gezegd dat klager deze kosten niet hoefde te betalen. Dit verwijt treft geen doel.

4.3.2 Niet ter discussie staat dat de kandidaat-notaris tijdens het telefoongesprek op

7 december 2023 aan klager heeft aangeboden de kosten voor het doorhalen van de hypotheekakte kwijt te schelden. De kandidaat-notaris heeft echter genoegzaam gesteld en onderbouwd dat klager hiervan heeft afgezien. Volgens de kandidaat-notaris heeft klager gezegd dat 'dit niet nodig was' en dat klager 'alleen maar zijn verhaal kwijt wilde'. Deze stelling wordt ondersteund door de op dezelfde dag gemaakte telefoonnotitie van de kandidaat-notaris. Daartegenover staat enkel een algemene betwisting van klager. Nu

ook niet gesteld of gebleken is dat klager hier na het telefoongesprek nog bij de kandidaat-notaris op is teruggekomen, gaat de kamer uit van de juistheid van de stelling van de kandidaat-notaris dat klager heeft afgezien van het kwijtschelden van voornoemde kosten.

4.3.3 Dit klachtonderdeel wordt daarom ongegrond verklaard.

4.4 *Griffierecht*

4.5 Omdat de kamer de klacht tegen de kandidaat notaris gedeeltelijk gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 te vergoeden. Omdat er geen maatregel wordt opgelegd, blijft een kostenveroordeling achterwege.

4.6 De kamer bepaalt dat voornoemd bedrag binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager moet worden betaald. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de kandidaat-notaris door te geven.

5. **De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klachtonderdeel 1) gegrond, maar legt de kandidaat-notaris daarvoor geen maatregel op;
- verklaart klachtonderdeel 2) ongegrond;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klager van het griffierecht van € 50,00 op de wijze en binnen de termijn als hiervoor onder 4.6 is bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.E. Zweers, voorzitter, M.J.C. van Leeuwen en J.A.H. Bruggemann leden, en in tegenwoordigheid van mr. L.E. de Jong (secretaris), door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 28 mei 2024.

De secretaris

De voorzitter

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.