

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/436260 KL RK 24-69

Kenmerk: C/05/436260 KG RK 24-69

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak van 18 oktober 2024 van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden in de klacht van **[klaagster]**,

wonende in [woonplaats],

klaagster,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

verweerder,

gemachtigde: mr. L.H. Rammeloo

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

Op de zitting zijn verschenen de notaris en mr. L.H. Rammeloo. Hoewel daartoe opgeroepen, is klaagster niet ter zitting voor de kamer verschenen. Klaagster heeft voorafgaand aan de zitting een bericht gestuurd dat zij niet ter zitting aanwezig zal zijn.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 30 mei 2024, met bijlagen 1 tot en met 19,
- het verweerschrift van de notaris van 27 juni 2024, met bijlagen 1 tot en met 15;
- het e-mailbericht van klaagster van 18 oktober 2024 waarin zij aangeeft de zitting niet te zullen bijwonen,
- de spreekantekeningen van mr. Rammeloo voornoemd, die aan dit proces-verbaal zijn gehecht.

1.2. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris zijn standpunt toegelicht aan de hand van spreekantekeningen die aan dit proces-verbaal zijn gehecht, en heeft hij vragen van de kamer beantwoord. Na behandeling ter zitting is de

mondelinge behandeling gesloten en deelt de voorzitter mee dat de kamer uitspraak in deze zaak zal doen. Deze luidt als volgt.

2. De feiten

2.1. Klaagster heeft de Litouwse nationaliteit en zij is op 31 december 2019 gehuwd met [naam man] (hierna: de man), die de Italiaanse nationaliteit heeft. Tot de huwelijksgoederengemeenschap behoorde een woning (hierna: de woning) en een parkeerplaats (hierna: de parkeerplaats), beide gelegen aan [adres].

2.2. Op enig moment is tussen klaagster en de man de echtscheidingsprocedure in gang gezet in achtereenvolgens Litouwen, Nederland en België. De procedure in Nederland is door intrekking geëindigd.

2.3. De man heeft in kort geding gevorderd – samengevat – dat de woning met spoed verkocht mocht worden en dat hij werd gemachtigd (ex artikel 3:300 lid 1 BW) om dit te doen mede namens klaagster. Bij vonnis in kort geding van 6 oktober 2023 van de rechtbank Midden-Nederland (zaaknummer C/16/559674 / KG ZA 23-389) heeft de voorzieningenrechter als volgt beslist:

“4. De beslissing

De voorzieningenrechter

4.1. machtigt [...] tot het te gelde maken van de woning (...);

4.2. bepaalt dat [...] wordt aangewezen als vertegenwoordiger van [...] (als bedoeld in artikel 3:300 lid 1 BW), in het bijzonder om, zodra een bod op de woning is uitgebracht waarvan [...] en de makelaar van mening zijn dat dit acceptabel is, (mede) namens [...] het bod te aanvaarden en voor het overige (mede namens [...]) al datgene te doen wat nodig is om de verkoop en levering van de woning en de afwikkeling van de daaraan verbonden hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden kosten, zoals makelaarskosten en taxatiekosten, te bewerkstelligen;

4.3. bepaalt dat voor zover mogelijk de koopsom dient te worden benut ter voldoening van de hypothecaire schuld bij MUNT Hypotheken B.V., de makelaarskosten en de taxatiekosten;

4.4. bepaalt dat een eventueel restant van de verkoopopbrengst van de woning in depot bij de notaris komt te staan, totdat partijen een regeling hebben getroffen of tot er een rechterlijke uitspraak ligt over hoe die opbrengst verdeeld moet worden.

4.5. verklaart deze beslissing tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

4.6. compenseert de kosten van de procedure tussen partijen, zodat iedere partij de eigen

kosten draagt;

4.7. wijst af het meer of anders gevorderde.”

2.4. De man heeft vervolgens op 5 januari 2024 een koopovereenkomst gesloten met twee kopers waarbij de woning en de parkeerplaats zijn verkocht voor een koopsom van € 476.00,00.

2.5. De man heeft vervolgens de notaris opdracht gegeven voor de notariële levering. De notaris heeft de koopovereenkomst op verzoek van de man en de kopers op 10 januari 2024 laten inschrijven in het kadaster (ex artikel 7:3 BW).

2.6. De notaris heeft klaagster bij brief van 19 januari 2024 geïnformeerd dat hij betrokken is bij de levering van de woning en dat deze levering staat gepland voor 19 februari 2024 en klaagster verzocht om contact met hem op te nemen.

2.7. Bij e-mailbericht van 3 februari 2024 heeft klaagster de notaris gevraagd om haar alle informatie over de verkoop toe te sturen.

2.8. In een e-mailbericht van 6 februari 2024 heeft de notaris aan klaagster geschreven dat hij haar alle documenten zal sturen die hij gewoonlijk aan de verkopers verstrekt, namelijk de akte van levering, de nota van afrekening en de informatie van de hypotheekhouder. De notaris schrijft verder dat de verkoopopbrengst in depot zal worden geplaatst overeenkomstig het kort gedingvonnis.

2.9. Op 7 februari 2024 heeft de notaris klaagster de koopovereenkomst en de inschrijving bij het kadaster toegezonden. Op 13 februari 2024 heeft de notaris haar de conceptakte van levering en de conceptnota van afrekening toegestuurd.

2.10. In een e-mailbericht van 16 februari 2024 heeft klaagster aan de notaris geschreven (onder meer) dat zij van diverse experts heeft gehoord dat de verkoopprijs te laag is. Ze geeft geen toestemming voor de verkoop en schrijft dat de notaris de kopers daarvan op de hoogte moet stellen. Verder geeft ze aan dat ze – onder druk van de notaris – haar persoonlijke bezittingen uit de woning heeft gehaald.

2.11. Op 19 februari 2024 heeft de overdracht van de woning plaatsgevonden ten overstaan van de notaris.

2.12. In een e-mailbericht van 25 februari 2024 van de notaris aan klaagster staat, voor zover hier van belang, het volgende:

“Op 19 februari 2024 heeft de overdracht van de woning plaatsgevonden conform de eerder aan u verzonden akte van levering. Op basis van de rechterlijke uitspraak van 6 oktober 2023 (...) hebben wij vastgesteld dat alleen de woning kon worden overgedragen. De parkeerplaats is dus nog niet overgedragen. Partijen (en makelaar) hebben aan de parkeerplaats een waarde toegekend van € 25.000,-. De advocaat van de heer [...] heeft de rechtbank gevraagd de uitspraak van de rechtbank aan te passen, zodat de parkeerplaats ook aan de verkoper kan worden overgedragen. U of uw advocaat ontvangt hierover bericht. (...) Het bedrag van € 207.359,70 wordt conform de rechterlijke uitspraak op onze derdengeldrekening gestort. Na oplevering van de parkeerplaats (na aanpassing van de rechterlijke uitspraak) wordt de waarborgsom verhoogd met de verkoopopbrengst van de parkeerplaats. (...)”

2.13. In de bij het e-mailbericht gevoegde akte van levering van 19 februari 2024 staat over de parkeerplaats, voor zover hier van belang, het volgende:

“De verschenen personen verklaarden:

KOOP

1. Verkoper en koper hebben op vijf januari tweeduizend vierentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed (woning), alsmede de parkeerplaats (...), voor een koopprijs van (...) (€ 476.000,00);

2. Verkoper is bevoegd om te verkopen op basis van voormeld uitvoerbaar bij voorraad vonnis, in welk vonnis abusievelijk de Parkeerplaats niet blijkt te zijn vermeld. Uitsluitend vanwege het vorenstaande zijn partijen overeengekomen dat eerst de woning wordt overgedragen aan Koper en dat de Parkeerplaats alsnog wordt overgedragen aan Koper zodra het vonnis is gerepareerd. In dit kader wordt verwezen naar e-mail berichten van zestien februari tweeduizend vierentwintig, die aan deze akte zijn gehecht (Bijlage). Partijen hebben in dit kader een waarde van (...) (€ 451.000,00) aan de woning gealloceerd en een waarde van (€ 25.000,00) aan de Parkeerplaats. (...)

2.14. Bij vonnis van 26 februari 2024 (zaaknummer C/16/559674 / KG ZA 23-389) heeft de rechtbank Midden-Nederland beslist op het verzoek van de man om het kort gedingvonnis van 6 oktober 2023 aan te vullen, zodat ook de parkeerplaats onder de machtiging valt. Dit verzoek wordt afgewezen omdat datgene waartoe klaagster in het kort gedingvonnis is veroordeeld, hetgeen is wat de man had gevorderd, zodat een situatie als bedoeld in artikel 32 Rv zich niet voordoet.

2.15. Op 27 februari 2024 heeft de notaris aan klaagster de akte van levering toegezonden.

2.16. Bij brief van 14 mei 2024 heeft klaagster aan de notaris gevraagd op basis van welke rechtsgronden de notaris de akte van levering heeft gepasseerd van zowel het appartement als de parkeerplaats, op welke wijze de koopprijs voor de woning tot stand is gekomen, op welke gronden de notaris de overdracht van de akte heeft geautoriseerd waarin is vastgelegd dat klaagster toezegt de parkeerplaats te zullen verkopen aan de kopers van de woning, en of de notaris toestemming heeft gegeven voor de overdracht van de parkeerplaats.

2.17. Bij e-mailbericht van 16 mei 2024 heeft de notaris aan klaagster geschreven dat de woning is overgedragen op basis van het kort gedingvonnis en dat hij de koopprijs niet heeft vastgesteld. Verder schrijft hij dat in het kort gedingvonnis staat dat de man en de makelaar de koopprijs van de woning mogen bepalen en dat toen bleek dat op grond van het kort gedingvonnis de parkeerplaats niet kon worden overgedragen, partijen (waaronder de makelaar) aan de parkeerplaats een som van € 25.000,00 hebben toegekend. De notaris schrijft dat hij geen toestemming heeft gegeven met betrekking tot overdracht van de parkeerplaats en dat de verklaringen in de leveringsakte verklaringen zijn van partijen (koper en verkoper). Tot slot schrijft de notaris dat hij alle informatie heeft toegezonden die hij mag delen met klaagster, maar dat hij niet de correspondentie tussen koper en verkoper mag verstrekken vanwege

zijn geheimhoudingsplicht, en dat klaagster zich daarvoor tot de advocaat van de man moet wenden.

2.18. Op 17 mei 2024 heeft de notaris aan klaagster e-mailberichten tussen de man en de kopers verstuurd over de splitsing van de koopsom ten aanzien van de woning en de parkeerplaats.

2.19. Op 24 mei 2024 heeft de notaris aan klaagster geschreven dat het bedrag van € 207.359,70 op de derdengeldrekening van zijn kantoor staat en daar blijft staan totdat klaagster en de man aan de notaris mededelen hoe het bedrag mag worden uitgekeerd.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij in strijd heeft gehandeld met zijn zorgplicht en het beginsel van onpartijdigheid omdat hij:

1. de koopovereenkomst heeft geregistreerd bij het kadaster,

2. de akte van levering heeft gepasseerd,

4. de levering van de woning heeft verzorgd voor een prijs die ongeveer € 50.000,00 lager is dan de marktprijs,

7. klaagster niet tijdig en niet volledig heeft geïnformeerd over de verkoop,

11. vooringenomen is zodat het depot niet op zijn kwaliteitsrekening mag blijven staan.

3.2. Klaagster voert aan dat de man haar niet heeft geïnformeerd over de verkoop en dat de notaris dit ook niet tijdig heeft gedaan. De notaris heeft immers al op 10 januari 2024 de koopovereenkomst in het kadaster ingeschreven en hij heeft klaagster pas op 19 februari 2024 benaderd. Klaagster had de man geen toestemming gegeven voor verkoop van de parkeerplaats en ook uit het kort gedingvonnis blijkt die toestemming niet, zodat de notaris een onwettig koopcontract heeft laten inschrijven. Ondanks haar verzoek op 3 februari 2023 om alle informatie over de verkoop te verstrekken, deed de notaris dit niet. Na een herhaald verzoek op 6 februari 2024 kreeg klaagster de oorspronkelijke koopovereenkomst die in het kadaster was ingeschreven. Op 16 februari 2024 heeft klaagster de notaris bericht dat zij niet akkoord was met de verkoop, mede vanwege de te lage prijs. Desondanks is de levering op 19 februari 2024 doorgestaan. Klaagster werd daarvan op 26 februari 2024 op de hoogte gebracht. De akte van levering verschilde van de oorspronkelijke overeenkomst voor wat betreft de verkoopprijs (die voor de woning werd verlaagd) en het parkeerterrein (waarvoor een verplichting was opgenomen dit aan de kopers over te dragen tegen een bepaalde prijs zodra de rechtbank toestemming gaf). De man was echter niet bevoegd om het parkeerterrein te verkopen of te taxeren. Op 16 mei 2024 heeft de notaris wederom klaagsters verzoek om informatie afgewezen omdat die informatie vertrouwelijk zou zijn. De notaris is duidelijk vooringenomen en klaagster vreest dat hij het depot onrechtmatig zal uitbetalen.

3.3. De notaris voert in zijn verweerschrift en ter zitting aan dat de klacht ongegrond moet worden verklaard. Hiertoe voert hij het volgende aan per klachtonderdeel:

11. De koopovereenkomst is op verzoek van zowel de man als de kopers ingeschreven in het kadaster. De notaris hoeft een inschrijving niet in detail te hebben onderzocht voordat hij tot inschrijving overgaat. De notaris verwijst naar artikel 7:3 lid 6 BW en hof Amsterdam 2 juli 2023 (ECLI:NL:GHAMS:2013:1827) waaruit blijkt dat de notaris niet hoeft te onderzoeken of de verkoper beschikkingsonbevoegd is of er vertegenwoordigingsbevoegdheid is.

12. De woning is geleverd op basis van de koopovereenkomst die de man heeft gesloten, een en ander op basis van het kort gedingvonnis dat uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. De notaris kon en moest meewerken aan de levering van de woning aangezien er (zover de notaris bekend) geen verzet was ingesteld tegen het kort gedingvonnis, de appeltermijn ongebruikt was verstreken en de notaris een ministerieplicht heeft volgens artikel 21 Wet op het notarisambt (hierna: Wna). De notaris constateerde op 16 februari 2024 (vlak voor de geplande levering) bij nadere lezing van het kort gedingvonnis dat de man niet beschikkingbevoegd was voor wat betreft de verkoop en levering van de parkeerplaats zodat de notaris zijn medewerking niet kon verlenen aan de levering van de parkeerplaats. Met het oog op de belangen van alle partijen (van de kopers: zodat zij het appartement konden betrekken, en van de verkopers: zodat zij geen boete zouden verbeuren) heeft de notaris besloten zijn medewerking te verlenen aan levering van uitsluitend de woning. De levering van de parkeerplaats zou dan plaatsvinden na een door de advocaat van de man voorgestelde reparatie van het vonnis en tot die tijd zou de koopprijs voor de parkeerplaats bij de notaris in depot staan.

14. De notaris was niet betrokken bij het vaststellen van de koopprijs en ook niet bij de latere splitsing van de koopprijs. De man (met zijn makelaar) en de kopers zijn dit overeengekomen. De notaris constateerde dat de koopprijs op reguliere wijze is overeengekomen en – vanuit zijn marginale toets hierop – als marktconform te beschouwen was. De verkoop van de woning werd immers begeleid door een NVM-makelaar, de woning had op Funda gestaan, er waren meerdere biedingen op de woning uitgebracht en de kopers hadden geen banden met de man. Dat de prijs van de woning marktconform was werd bevestigd door de WOZ-waarde van € 434.000,00 en het (in opdracht van de kopers) opgestelde taxatierapport, met daarin een getaxeerde onderhandse waarde vergelijkbaar met de koopprijs.

17. Klaagster is altijd correct en tijdig geïnformeerd over het proces en over wat zij van de notaris mocht verwachten. De notaris heeft haar informatie, concepten en afschriften (van onder andere de nota van afrekening) toegezonden. Naar de man toe heeft de notaris er zelfs op gestaan om de contactgegevens van klaagster te krijgen omdat hij anders de zaak terug zou geven.

21. De notaris herkent zich niet in de door klaagster gestelde vooringenomenheid. Het depot is conform het kort gedingvonnis en zal ook overeenkomstig dat vonnis worden uitbetaald, wat ook herhaaldelijk is gecommuniceerd aan klaagster. Partijen zijn inmiddels in onderhandeling over de parkeerplaats en het depot. In haar brief van 25 juni 2024 aan de man heeft klaagster zelf erkend dat de levering bevoegd heeft

plaatsgevonden en dat zij akkoord is met betrokkenheid van de notaris bij de zaak. Bovendien geldt voor klachtonderdeel 5 dat het een vrees van klaagster betreft en geen daadwerkelijk handelen van de notaris, zodat reeds daarom dit klachtonderdeel ongegrond is.

4. De gronden van de beslissing

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst onder meer of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de 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. De kamer is van oordeel dat de notaris ten aanzien van alle klachtonderdelen op een correcte wijze heeft gehandeld en alles heeft gedaan wat klaagster van de notaris mocht verwachten. De notaris staat buiten het geschil tussen klaagster en de man. De notaris was benaderd door de man om de levering te verzorgen en de man was hiertoe (ten aanzien van de woning) bevoegd – ook namens klaagster – volgens het kort gedingvonnis. De notaris diende hieraan mee te werken gezien zijn ministerieplicht. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de notaris oog heeft gehad voor de belangen van klaagster en – ondanks de tijdsdruk voor de levering van 19 februari 2024 – het overzicht in het dossier heeft bewaard. De notaris heeft onweersproken aangevoerd dat hij er bij de man op heeft aangedrongen de contactgegevens van klaagster te ontvangen en dat hij deze ontving na de inschrijving van de koopovereenkomst in het kadaster (op 10 januari 2024). Spoedig hierna (op 19 januari 2024) heeft de notaris klaagster aangeschreven en vervolgens heeft hij de vragen van klaagster adequaat en tijdig beantwoord en stukken verstrekt. Dat klaagster het niet eens was met de verkoop en met de verkoopprijs, doet hier niet aan af. De notaris heeft gemotiveerd toegelicht op basis waarvan hij oordeelde dat de verkoopprijs marktconform was en die motivering is door klaagster niet weersproken. Verder heeft de notaris toegelicht dat hij door nalezing van het kort gedingvonnis zich realiseerde dat de man de parkeerplaats niet kon leveren en dat vervolgens de koopprijs voor de woning en parkeerplaats is gesplitst door de man (met zijn makelaar) en de kopers, waarna de notaris meende wel medewerking te moeten verlenen aan de levering van de woning. De kamer is van oordeel dat dit een correcte handelwijze was en dat de notaris met dit laatste besluit mede het belang van klaagster heeft gediend, aangezien klaagster een van de verkopers was en (ook) zij een boete zou verbeuren indien de levering niet (tijdig) zou plaatsvinden. Het depot is ingesteld conform de voorwaarden zoals vastgelegd in het kort gedingvonnis en ter zitting heeft de notaris (onweersproken) toegelicht dat het depotbedrag nog steeds onaangeroerd op de derdengeldrekening aanwezig is, in afwachting van de uitkomst van het overleg tussen klaagster en de man.

4.3. Al met al valt gelet op het voorgaande niet in te zien dat de notaris anders had moeten handelen of verkeerd heeft gehandeld. De kamer is daarom van oordeel dat de klacht op alle onderdelen ongegrond moet worden verklaard.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.L. Braaksma, voorzitter, R.C.C. van Leest, M.R.H. Goossens, B.B. van Dis en mr. J.P.W.H.T. Becks, leden, en mondeling uitgesproken op 18 oktober 2024 in tegenwoordigheid van mr. M.C.R. van Lent, secretaris.

Waarvan proces-verbaal,

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.