

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-39

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 14 juni 2023 inzake de klacht onder nummer 22-39 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlage, ingekomen op 19 augustus 2022.

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

1.3 Klager heeft op 4 mei 2023 aanvullende stukken ingediend.

1.4 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 17 mei 2023. Daarbij waren aanwezig klager en de notaris. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door klager overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Op grond van een koopovereenkomst heeft bij akte van levering van 29 december 1992 de heer [A] (hierna te noemen: de vader) zijn woonhuis aan de [adres woning] (hierna: de woning) geleverd aan zijn vijf kinderen, onder voorbehoud van het (levenslang) huurrecht van de woning.

2.2 In de betreffende akte van levering is de vordering van de vader uit hoofde van de koopsom omgezet in een vordering wegens geldlening.

2.3 Verder is in de akte van levering de uitsluitingsclausule opgenomen, zoals hierna vermeld:

“De verkoper verklaart nog dat voormelde overeenkomst van verkoop en koop is aangegaan onder de bepaling dat het verkochte niet zal vallen in enige gemeenschap van goederen, waarin de kopers thans zij gehuwd of nadien mochten huwen. Evenmin zal het verkochte ooit worden betrokken in enigerlei verrekening tussen de kopers en zijn of haar eventuele echtgeno(o)t(e)”.

2.4 Bij onderhandse akte van schenking van 6 februari 1993 heeft vader zijn vordering op de kinderen kwijtgescholden.

2.5 In de onderhandse akte van schenking is een uitsluitingsclausule opgenomen.

2.6 Ten tijde van de levering en schenking was een van de kinderen, mevrouw [B] (hierna te noemen: de vrouw), in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met klager.

2.7 Op 1 augustus 2019 heeft de notaris de koopovereenkomst ontvangen inzake de verkoop van de woning door de kinderen.

2.8 Klager en de vrouw waren inmiddels gescheiden en hadden een echtscheidingsconvenant gesloten. Hierin staat het volgende:

“Uitgesloten vermogen

(...) Tevens stellen partijen vast dat de vrouw 1/5 deel eigendom heeft in de onroerende zaak aan de [adres woning], welk eigendomsdeel zij geschonken heeft gekregen onder uitsluitingsclausule. Dit eigendomsdeel is privé van de vrouw en valt buiten de verdeling/verrekening van de huwelijksgoederengemeenschap.”

2.9 In verband met het bepaalde in artikel 94 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek was de notaris er niet geheel zeker van of het aandeel van de vrouw in de woning niet in de gemeenschap van goederen tussen klager en de vrouw was gevallen.

2.10 De notaris heeft daarom aan klager verzocht een verkoopvolmacht te tekenen, hetgeen klager in eerste instantie heeft geweigerd. Daarop heeft de vrouw bijstand van advocaat mr. C.J.R. van Binsbergen ingeroepen.

2.11 Vervolgens is een depotovereenkomst gesloten, die door klager, de vrouw en de notaris is ondertekend in september 2019.

2.12 In de depotovereenkomst staat het volgende vermeld:

“(…)

5. *dat de vrouw en de man van mening verschillen m.b.t. de vraag of aan de man enig deel van de verkoopopbrengst van de woning toekomt, in die zin:*

- *dat de vrouw van mening is dat aan de man in het geheel geen deel van de verkoopopbrengst toekomt, en*

- *dat de man van mening is dat aan hem de helft van 1/5e deel van de (netto-) verkoopopbrengst toekomt;*

6. *dat de verkoopprijs van de woning € 413.500,00 bedraagt, waarvan aan het door de vrouw verkregen en thans te leveren 1/5e onverdeeld aandeel per saldo (na aftrek van kosten) € 82.615,30 is toe te rekenen;*

KOMEN OVEREEN:

2. *De notaris houdt de helft van € 82.615,30 of wel € **41.307,65** (zegge: **éénenveertigduizend driehonderd zeven euro en vijfenzestig eurocent**), hierna te noemen: het depotbedrag, onder zijn berusting tot zeker is of aan de man enig deel van het depotbedrag toekomt.*

2. *De vrouw en de man verkrijgen ten gevolge hiervan een voorwaardelijke vordering op de notaris.*

De notaris mag slechts tot uitbetaling aan de vrouw en/of de man overgaan:

2. *indien hij van beide partijen schriftelijk een gelijkkluidende opdracht hiertoe ontvangt, waarbij beide partijen verplicht zijn aan deze opdracht zo spoedig mogelijk hun medewerking te verlenen; of*

3. *na een rechterlijke uitspraak die in kracht van gewijsde is gegaan dan wel uitvoerbaar bij voorraad is verklaard; of*

5. *na een uitgebracht bindend advies als hierna onder 4 bedoeld.*

3. *Indien uiterlijk op 31 januari 2020;*

3. *geen gelijkkluidende opdracht als hiervoor onder 2.a bedoeld is verstrekt, en*

4. *evenmin een gerechtelijke procedure is aangespannen, en*

6. *geen deskundige is aangewezen zoals hierna onder 4.b bedoeld, keert de notaris het depotbedrag (met de rente zoals hierna onder 5 vermeld) uit aan de vrouw en de man, ieder voor de helft.*

4. a. *De vrouw en de man zullen ieder uiterlijk op 15 januari 2020 een deskundige aanwijzen, tenzij de vrouw en de man vóór die datum onderling overeenstemming hebben bereikt (als hiervoor onder 2.a bedoeld).*

b. *Deze beide deskundigen dienen, uiterlijk op 31 januari 2020, samen een derde deskundige aan te wijzen.*

(…)”.

4.13 In september 2019 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd.

4.14 Bij e-mailbericht van 28 januari 2020 heeft mr. Van Binsbergen namens de vrouw aan klager en de notaris geschreven:

“Indien op 31 januari a.s. geen deskundige is aangewezen, ontbindt mevrouw [B] middels dit schrijven reeds nu voor alsdan de gesloten vaststellingsovereenkomst.”

3. De klacht

3.1 De notaris is niet onpartijdig geweest, heeft niet zorgvuldig (genoeg) gehandeld, heeft de vormvoorschriften niet zorgvuldig nageleefd, heeft gedwaald, is zijn onderzoeksplicht niet nagekomen, heeft onjuiste informatie verstrekt, heeft druk, dreiging en dwang uitgeoefend en heeft een bankfunctie vervuld.

3.2 Verder heeft de notaris niet gereageerd op de diverse e-mailberichten die klager hem heeft gestuurd.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

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 van de Wet op het notarisambt (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 behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Voor zover de klacht ziet op de partijdigheid overweegt de Kamer als volgt. Per e-mailbericht van 28 januari 2020 heeft de advocaat van de vrouw de depotovereenkomst ontbonden. Eenzijdige ontbinding van de depotovereenkomst door de advocaat van de vrouw was mogelijk, omdat het recht van ontbinding in de depotovereenkomst niet was uitgesloten. Ter zitting heeft de notaris beaamd dat het beter was geweest als uitsluiting van het recht van ontbinding in de depotovereenkomst was opgenomen en dat de reden van het ontbreken was dat hij de door de advocaat van de vrouw aangeleverde depotovereenkomst heeft gebruikt. Na de ontbinding van de depotovereenkomst had de notaris geen grond meer om het depotbedrag onder zich te houden. Ter zitting heeft de notaris laten weten dat hij dat toch heeft gedaan, omdat de advocaat van de vrouw dreigde met het leggen van beslag op het depotbedrag en dat zou weer discussie en kosten met zich mee brengen. Beslaglegging en met name de daarop volgende gerechtelijke procedure had evenwel een antwoord kunnen opleveren op de vraag aan wie de opbrengst van de verkoop van de woning toekwam.

Uiteindelijk heeft de notaris, nadat klager had verklaard dat hij geen recht had op het aandeel van het geld, het depotbedrag in zijn geheel uitbetaald aan de vrouw.

Alles bij elkaar heeft de notaris, hoewel zijn bedoelingen niet onzuiver zullen zijn geweest, daarmee zijn oor te veel laten hangen naar (de advocaat van) de vrouw. Het is voorstelbaar dat de op momenten wat partijdige opstelling van de notaris druk heeft opgeleverd aan de zijde van klager.

Deze klachtonderdelen zijn dan ook gegrond.

5.3 Wat betreft het niet reageren van de notaris op berichten van klager het volgende. Vast is komen te staan dat klager de notaris diverse berichten heeft gestuurd, waarop de notaris niet heeft gereageerd, volgens de notaris omdat er meerdere malen uitputtend van standpunten was gewisseld en de notaris niet wist wat hij daaraan nog moest toevoegen. De Kamer is van oordeel dat de notaris op zijn minst had moeten

aangeven dat hij niet meer verder zou reageren op e-mailberichten. Door de e-mailberichten van klager te negeren, heeft de notaris klachtwaardig gehandeld. Ook dit klachtonderdeel is gegrond.

5.4 Andere onderdelen van de klacht acht de Kamer ongegrond.

6. Maatregel

6.1 De gegronde klachtonderdelen samen rechtvaardigen naar het oordeel van de Kamer een maatregel. De notaris heeft tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld. De Kamer acht de maatregel van berisping passend en geboden.

6.2 Omdat de Kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99, vijfde lid, van de Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,- aan hem te vergoeden.

6.3 De Kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder a, van de Wna en de Tijdelijke Richtlijn kostenveroordeling Kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken voor het bijwonen van de zitting, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,-.

6.4 De notaris dient het griffierecht en de kosten genoemd in alinea 6.3 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

6.5 Verder ziet de Kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b, eerste lid, onder b, van de Wna en de Tijdelijke Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,-. De Kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de Kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) te Utrecht.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. F.A.M. Veraart, voorzitter, S.H. Poiesz en M.R.H. Krans, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 14 juni 2023.

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.