

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/353088 KL RK 19-66

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/353088 / KL RK 19-66

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[A],
wonende te [plaats],
klager,

tegen

[naam notaris],
notaris te [plaats].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht met bijlagen, ingekomen op 3 mei 2019;
- de brief, met bijlagen, van de notaris, ingekomen op 5 juni 2019;

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 5 augustus 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klager, de notaris en de kantoorgenoot van de notaris. Namens de klager en de notaris zijn pleitnotities overgelegd.

2. De feiten

2.1. Klager is gehuwd geweest in gemeenschap van goederen met [B] (hierna: de vrouw). Bij beschikking van de Rechtbank Gelderland van 1 mei 2017 is de echtscheiding tussen klager en de vrouw uitgesproken. De echtscheidingsbeschikking is op 29 juni 2017 ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

2.2. In de echtscheidingsbeschikking is omtrent de voormalige echtelijke woning staande en gelegen aan [de straat] te [plaats] (hierna: de woning), voor zover hier van belang, opgenomen:

“3.27.3 (...) Ter zitting hebben partijen overeenstemming bereikt over het navolgende.(...)”

- In het geval dat de man de woning niet kan overnemen.

3.27.5 Indien binnen twee maanden na de zitting blijkt dat de man niet in staat is tot overname van de woning, de bankspaarrekening en de hypothecaire lening met ontslag van de vrouw uit de hoofdelijke aansprakelijkheid, dient de woning aan derden te koop aangeboden te worden. Partijen zullen [naam makelaar] benaderen die de verkoop ter hand zal nemen. Deze makelaar zal de woning daartoe taxeren en een verkoopprijs adviseren. Partijen zullen zich bij de verkoop houden aan de adviezen van de makelaar. De op de woning rustende hypothecaire lening zal worden afgelost uit de opbrengst van de verkoop van de woning. De verkoopopbrengst (vermeerderd met de vrij te komen gelden van de bankspaarrekening) na aftrek van kosten zal vervolgens, tussen partijen bij helfte worden verdeeld.

3.27.6 De rechtbank zal de wijze van verdeling van de echtelijke woning, de daarop rustende hypothecaire geldlening en de daaraan gekoppelde bankspaarrekening op voornoemde wijze vaststellen.”

2.3. In een brief van 2 mei 2017 heeft de advocaat van de vrouw klager onder meer verzocht om medewerking te verlenen aan het in gang zetten van de verkoop van de woning. Nadien is namens de vrouw een kort geding procedure gestart. Uit het vonnis van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, van 14 september 2017 blijkt dat partijen zijn overeengekomen dat zij de woning uiterlijk op 1 oktober 2017 te koop zouden aanbieden. In genoemd vonnis heeft de voorzieningenrechter voorts onder meer klager het gebod opgelegd om zijn medewerking te verlenen aan de verkoop van de woning, tegen de door [naam makelaar] vast te stellen vraagprijs en de vrouw gemachtigd om alles te mogen doen wat noodzakelijk is voor de verkoop van de woning, waarbij zij tevens werd gemachtigd om de woning voor ten minste € 215.000,00 te verkopen.

2.4. Naar aanleiding van een door de vrouw geëntameerd kort geding heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, in het vonnis van 15 januari 2018, gecorrigeerd op 22 januari 2018, onder meer:

- de man veroordeeld om de woning uiterlijk 12 februari 2018 te ontruimen en ontruimd te houden, dit op straffe van verbeurte van een dwangsom (...);
- bepaald dat het vonnis, voor zover de verkoopprijs van de woning ten minste € 215.000,00 bedraagt, in de plaats treedt van een leveringsakte voor de woning voor zover het de medewerking van de man betreft;
- bepaald dat overwaarde van de woning bij een notaris in depot moet worden gestort en gehouden tot tussen partijen in de nog aanhangige echtscheidingsprocedure onherroepelijk zal zijn beslist over de verdeling van de overwaarde.

2.5. De woning is door de vrouw verkocht voor een bedrag van € 252.900,00 en is op 2 juli 2018 geleverd aan de kopers. De akte van levering is verleden voor de notaris.

2.6. In het verstekvonnis van de Rechtbank Gelderland, locatie Arnhem, van 7 september 2018, heeft de rechtbank onder meer:

- voor recht verklaard dat klager de dwangsommen als genoemd in het vonnis van 14 september 2017 voor het totaal bedrag van € 50.000,00 is verbeurd en dat een totaal bedrag van € 10.000,00 is verbeurd aan dwangsommen op grond van het vonnis van 15 januari 2018;
- bepaald dat het depotbedrag van € 106.327,08 dat staat op de derdenrekening bij de notaris aan de vrouw mag worden uitgekeerd;
- de vrouw vervangende toestemming verleend voor uitkering van het depotbedrag aan haar.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende zes onderdelen:

Klachtonderdeel 1

Klager verwijt de notaris dat deze zonder instemming van klager heeft meegewerkt aan 'koppelverkoop' van de woning;

Klachtonderdeel 2

Klager verwijt de notaris ernstig plichtsverzuim dan wel grove nalatigheid bij het vaststellen van de verkoopwaarde van de woning;

Klachtonderdeel 3

Klager verwijt de notaris dat hij de door klager geuite verdenking van mogelijk gedeeltelijke onderhandse verkoop van de woning heeft genegeerd;

Klachtonderdeel 4

Klager verwijt de notaris belangenverstrengeling met [naam advocaat] advocaat van de vrouw;

Klachtonderdeel 5

Klager verwijt de notaris overtreding van de regels van de 'Chinese Walls' door het samenvoegen van zijn dossier met het dossier van [naam advocaat] advocaat van de vrouw;

Klachtonderdeel 6

Klager verwijt de notaris machtsmisbruik bij het tekenen van een convenant wat voor klager negatief heeft uitgekapt.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel 1: de notaris heeft zonder instemming van klager meegewerkt aan 'koppelverkoop' van de woning

4.2. Klager heeft tijdens de zitting ter onderbouwing van zijn klacht aangevoerd dat de woning is verkocht aan een bekende van de vrouw en dat hem is verteld dat er ook onderhands, niet via de notaris, een bedrag is betaald. Klager heeft daarbij vermeld dat hij het opmerkelijk vindt dat er geen afrekening over stoffering en dergelijke heeft plaatsgevonden, terwijl dat wel gebruikelijk is.

4.3. De kamer stelt vast dat de vrouw, gelet op het vonnis van 14 september 2017, was gemachtigd om alles te doen wat noodzakelijk was voor de verkoop van de woning, waarbij zij tevens werd gemachtigd de woning voor ten minste € 215.000,00 te verkopen. De kamer stelt verder vast dat het vonnis van 15 januari 2018, gecorrigeerd op 22 januari 2018, in de plaats treedt van de leveringsakte betreffende de woning voor zover het de medewerking van klager betreft.

De kamer stelt verder vast dat de voorwaarde in de koopovereenkomst dat het transport van de woning via het kantoor van de notaris zou plaatsvinden niet door de notaris is bepaald. Het kan de notaris dan ook niet worden verweten dat hij heeft meegewerkt aan de overdracht van de woning aan de kopers, nu de koopprijs ruim boven het door de voorzieningenrechter bepaalde bedrag van € 215.000,00 lag.

Van een onderhandse betaling aan de vrouw, zoals ter zitting door klager is aangevoerd, is niets gebleken. Bovendien heeft klager aangegeven dat dit niet heeft plaats gevonden via de notaris, zodat de notaris – als al sprake zou zijn van een onderhandse betaling – hiervan geen verwijt kan worden gemaakt. Dit klachtonderdeel treft dan ook geen doel.

Klachtonderdeel 2: Verkoopwaarde woning

4.4. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris niet dan wel onvoldoende onderzoek heeft (laten) verrichten naar de waarde van de woning. De verkoopprijs kwam volgens klager niet overeen met de marktwaarde van de woning op het moment van verkoop, zodat de notaris niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht jegens klager.

4.5. De kamer stelt vast dat de minimale verkoopprijs van de woning (€ 215.000,00) is vastgesteld in het vonnis van de voorzieningenrechter. De bereikte verkoopprijs lag ruim boven de minimale verkoopprijs zoals deze door de voorzieningenrechter werd bepaald, hetgeen ook door de notaris is vastgesteld. De notaris heeft de WOZ-waarde van de woning opgevraagd, welke € 231.000,00 bedroeg. De notaris heeft zijn zorgplicht niet geschonden, door geen (verder) onderzoek in te stellen naar de verkoopprijs. Dit klachtonderdeel faalt.

Klachtonderdeel 3: Verdinking van onderhandse verkoop, Klachtonderdeel 4: belangenverstrengeling en klachtonderdeel 5: Chinese Walls

4.6. De kamer stelt vast dat klager de verwijten die hij de notaris maakt betreffende onderhandse verkoop, belangenverstrengeling en 'doorbreking van Chinese Walls', op geen enkele manier feitelijk dan wel juridisch onderbouwt. De kamer constateert voorts dat klager zich beledigend uitlaat over de notaris door te schrijven dat er sprake is van 'verdenking van samenspanning' en voorts te vermelden dat 'corruptie niet is uitgesloten'.

4.7. Uit de overgelegde correspondentie tussen klager en de notaris is de kamer niet gebleken van feiten of omstandigheden die de verwijten van klager aan het adres van de notaris kunnen dragen. Deze klachtonderdelen worden daarom bij gebrek aan feitelijke en juridische grondslag ongegrond verklaard.

Klachtonderdeel 6: machtsmisbruik

4.8. Klager heeft aangevoerd dat er sprake is geweest van machtsmisbruik door de notaris bij het door klager ondertekenen van een document (een e-mail van de advocaat van de vrouw aan de notaris betreffende het uitkeren van een deel van het depotbedrag aan de vrouw en een deel aan de klager). Klager heeft gesteld dat de notaris hem uitdrukkelijk heeft geadviseerd de e-mail voor akkoord te ondertekenen, terwijl hij destijds overspannen was en daardoor niet in staat om de gevolgen van de e-mail te overzien. Dit laatste hield mede verband met het feit dat klager niet langer werd bijgestaan door een advocaat, hetgeen de notaris wist, aldus klager. Klager heeft ter zitting toegelicht dat hij ervan uitging dat er, als hij de mail voor akkoord zou tekenen, rust zou ontstaan en geen procedures meer zouden volgen. Kort na de ondertekening was de bodemprocedure echter al een feit, aldus klager.

4.9. De notaris heeft aangevoerd dat hij van de advocaat van de vrouw per e-mail een verzoek tot het doen van een voorstel aan klager ontving omtrent de uitkering van (een gedeelte van) de netto verkoopopbrengst van de woning. Dit voorstel heeft de notaris aan klager voorgelegd, welk voorstel door hem, onder voorbehoud van alle rechten, voor akkoord is getekend. De notaris heeft aangevoerd dat hij zelf geen belang had bij het ondertekenen door klager. Verder heeft de notaris erop gewezen dat in de e-mail duidelijk is vermeld dat er een bodemprocedure volgt over het restant van de verkoopopbrengst. Klager was hiervan op de hoogte, aldus de notaris. Ten slotte heeft de notaris benoemd dat klager op dat moment belang had bij uitkering van het bedrag van € 20.000,00, gelet op zijn financiële situatie.

4.10. De kamer is van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld door de e-mail van de advocaat van de vrouw voor te leggen aan klager. Niet, althans onvoldoende, is komen vast te staan dat klager ten tijde van het ondertekenen van de e-mail de gevolgen van de ondertekening daarvan niet kon overzien of dat klager door het tekenen ervan ernstig in zijn belangen zou worden geschaad. Voorts is niet gebleken van enig machtsmisbruik, zodat ook dit klachtonderdeel ongegrond wordt verklaard.

4.11. Gelet op het vorenstaande is er naar het oordeel van de kamer geen sprake van onzorgvuldig handelen door de notaris, zodat de klacht ongegrond zal worden verklaard.

4.12. Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, mr. M.J. Blaisse en mr. J.T.J. Heijstek, leden, en in tegenwoordigheid van mr. E.J. Swiers, secretaris, door mr. M.C.J. Heessels, voorzitter, in het openbaar uitgesproken op 3 september 2019.

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.