

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 1.2008

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN  
TE ALKMAAR.

Beslissing in de zaak van:

**[Klager]**

Zetelende te [plaats],  
advocaat mr. B.J.H. Kesnich,

– t e g e n –

**[Notaris]**

notaris te [standplaats],  
hierna te noemen de notaris.

### 1. Het verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen ingekomen op 3 maart 2008 heeft [klager] een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2. Bij brief ingekomen op 11 april 2008 heeft de notaris op de klacht gereageerd.
- 1.3. Op 9 juni 2008 is de klacht in het openbaar behandeld. Bij die gelegenheid hebben partijen hun standpunten toegelicht.
- 1.4. Na afloop van de behandeling is uitspraak bepaald op heden.

### 2. De feiten

- 2.1. Begin mei 2007 raakte de notaris betrokken bij de verzorging van een notarieel transport in verband met de verkoop van een bedrijfspand te [plaats]. De kopende partij was de opdrachtgever van de notaris; de verkopende partij was [klager].

- 2.2. Tijdens de recherche die de notaris verrichtte bleek bij onderzoek bij het kadaster het desbetreffende onroerende zakencomplex niet op naam te staan van [klager] maar van een – niet te traceren – stichting [stichting].
- 2.3. De notaris heeft onderzoek gedaan naar de juridische situatie en kwam daarbij tot de conclusie dat, waarschijnlijk met ingang van 1 januari 1974, genoemde stichting feitelijk is opgegaan in [klager] en dat de eigendommen van de stichting zijn ingebracht in [klager], maar dat juridische levering niet heeft plaatsgevonden.
- 2.4. De notaris heeft vervolgens ten behoeve van [klager] een – uitgebreide – notitie opgemaakt met een aantal voorstellen om de beschikkingsbevoegdheid van [klager] voor de overdracht te bewerkstelligen.
- 2.5. [Klager] heeft die voorstellen niet overgenomen maar, door middel van de door haar ingeschakelde advocaat, mr. Kesnich, een gerechtelijke procedure geëntameerd tegen de stichting, waarin zij een verklaring voor recht vraagt dat zij, [klager], door verjaring eigenaar is geworden van de desbetreffende percelen.
- 2.6. Bij verstekvonnis is die vordering toegewezen. Nadat bleek dat geen verzet tegen het verstekvonnis was ingesteld, was de eigendom van [klager] gegeven en kon overdracht plaatsvinden.
- 2.7. [Klager] heeft aan de notaris laten weten de transactie uiterlijk 15 februari 2008 te willen laten plaatsvinden, waarna de notaris liet weten dit te zullen bewerkstelligen.
- 2.8. Bij e-mailbericht van 8 februari 2008 heeft een medewerker van de notaris, de heer [B.], de advocaat van [klager], onder toezending van de ontwerpakte van levering, gemeld dat de overdracht op 14 februari 2008 zou kunnen plaatsvinden.
- 2.9. De notaris heeft voor zijn werkzaamheden aan [klager] een bedrag van € 3.200,- in rekening gebracht. De heer [S.] van [klager] heeft daarop telefonisch contact opgenomen met de heer [B.] en meegedeeld niet bereid te zijn dat bedrag te betalen omdat [klager] nimmer een opdracht voor dergelijke werkzaamheden aan de notaris had verstrekt.
- 2.10. Bij brief van 11 februari 2008 heeft de advocaat van [klager] dit aan de notaris bevestigd en meegedeeld dat [klager] ter finale kwijting bereid zou zijn een bedrag van € 750,- te betalen, omdat zij besepte dat zij in ieder geval ook op andere wijze kosten had moeten maken om de eigendomskwestie te doen regelen.
- 2.11. De notaris heeft per brief van 11 februari 2008 laten weten dat hij niet akkoord ging met het door [klager] voorgestelde bedrag van € 750,-, maar dat hij bereid was met de helft van de aanvankelijke rekening van € 3.200,- akkoord te gaan. In zijn brief is dit als volgt verwoord: *“Ik ben bereid om de helft van het aan [klager] in rekening gebracht honorarium voor mijn rekening te nemen om de levering aanstaande donderdag door te kunnen laten gaan.”*
- 2.12. De advocaat van [klager] heeft per brief van 12 februari 2008 aan de notaris onder meer gemeld dat zijn cliënte zich door de notaris in een dwangpositie voelde geplaatst omdat zij om allerlei redenen waaronder fiscale uitdrukkelijk vóór 15 februari 2008 wilde leveren, dat inmiddels de koopsom onder de notaris was gestort en dat het dus voor [klager] vrijwel onmogelijk was een andere notaris te vinden die niet alleen bereid was maar ook in staat zou zijn voor 15 februari 2008 te transporteren.
- 2.13. [Klager] heeft toen voorgesteld dat zij onder protest de notaris zou toestaan, dus onder voorbehoud van al haar rechten, dat hij het honorarium zou inhouden. De notaris heeft vervolgens bij brief van 12 februari 2008 laten weten dat hij finale kwijting wilde. Tevens deelde hij mee dat het nimmer zijn bedoeling is geweest enig dreigement te uiten, doch gewoon duidelijkheid te verschaffen.
- 2.14. Vervolgens heeft de notaris laten weten dat de levering op 14 februari 2008 gewoon zou doorgaan, doch dat daar wel finale kwijting bij behoorde. Op 14 februari 2008 te

10.50 uur heeft de heer [B.] aan de heer [S.] per e-mail een gewijzigde afrekening gezonden en meegedeeld dat die dag te 11.30 uur zou worden gepasseerd. Op de gewijzigde afrekening stond als honorarium van de notaris vermeld het bedrag van € 1.600,-, dus de helft van de aanvankelijke rekening. Bij de post staat gemeld: "overeengekomen honorarium". Vervolgens is gepasseerd en heeft de notaris de koopsom, onder aftrek van kosten, aan [klager] overgemaakt.

2.15. Bij brief van 15 februari 2008 heeft de advocaat van [klager] gemeld dat [klager] het met die gang van zaken niet eens was omdat geen overeenkomst aan het ingehouden honorarium ten grondslag lag. Ook heeft zij de notaris een klacht in het vooruitzicht gesteld. De notaris heeft het bedrag van € 1.600,- vervolgens aan de advocaat van [klager] overgemaakt.

2.16. Slotsom is dat de notaris voor de werkzaamheden door zijn kantoor ten behoeve van [klager] geen enkele vergoeding heeft ontvangen.

### **3. De klacht**

Volgens [klager] heeft de notaris met zijn handelwijze niet gehandeld als een notaris betaamt. Volgens [klager] is haar klacht als volgt te lezen:

- De notaris in strijd met de werkelijkheid en tegen beter weten in het bestaan van een overeenkomst ten faveure van zichzelf pretendeert;
- De notaris in dat verband zijn eigen belangen laat meespelen bij zijn werkzaamheden, alsmede dat op oneigenlijke wijze doet;
- De notaris dreigt om niet te transporteren (dienstweigering zonder gegronde reden) indien zijn werkzaamheden in een andere en op zichzelf staande kwestie niet worden vergoed, althans de schijn daartoe wekt en in eerste instantie die schijn niet althans onvoldoende wegneemt, terwijl
- De notaris bekend was met de visie en de feitelijke dwangpositie van [klager];
- De notaris blijktens die nota van afrekening werkzaamheden en kosten in rekening brengt die geen althans onvoldoende verband houden met het bewuste transport;
- De notaris nalatig is om ondanks verzoek daartoe een specificatie te verstrekken; De notaris op een zodanig kort tijdstip vóór het transport de – gewijzigde nota van afrekening toezendt, dat [klager] geen danwel onvoldoende gelegenheid wordt gegeven om daartegen te protesteren voorafgaande aan het transport;
- De notaris vervolgens op basis van een volmacht van [klager] - en dus buiten haar persoonlijke aanwezigheid - transporteert zonder zich ervan te vergewissen of cliënte akkoord is met de nota. Terwijl de notaris gezien de eerdere correspondentie wist danwel minst genomen kon vermoeden dat [klager] niet akkoord zou gaan met de nota;
- De notaris blijktens die nota werkzaamheden en kosten in rekening brengt op een moment dat hij weet dat geen opdracht is verstrekt en/of overeenkomst daartoe is gesloten en [klager] deze niet wenst te betalen. Daarbij komt dat de notaris op dat moment ook weet dat [klager] met hem geen tarief heeft afgesproken, zijn tarief [klager] onbekend is en hij op dat moment nalatig is om [klager] - ondanks verzoek daartoe - een specificatie te sturen;

- De notaris desondanks en tegen de uitdrukkelijke wens van [klager] in een aan [klager] toekomend bedrag inhoudt bij uitbetaling.

De raadsman van [klager] heeft tijdens de behandeling de klacht in enkele woorden gekenmerkt als: “ het gedoe met de declaratie”.

#### **4. Het standpunt van de notaris**

4.1. Voor zover de klachten betrekking hebben op de hoogte van de afrekennota concludeert de notaris tot niet-ontvankelijkheid omdat [klager] daarvoor bij de KNB moet zijn.

4.2. De notaris heeft ook inhoudelijk verweer gevoerd. Hij erkent dat geen expliciete opdracht is gegeven voor de door hem verrichte werkzaamheden, maar stelt dat de door hem - en zijn medewerkers waaronder in hoofdzaak de heer [B.] – noodzakelijke werkzaamheden zijn verricht ten behoeve van de overdracht en voor deze overdracht was wel stilzwijgend een opdracht door [klager] gegeven.

4.3. Volgens de notaris moet [klager] begrepen hebben dat kosten in rekening zouden worden gebracht die niet onder “kosten koper” vielen en hij wijst er in dit verband op dat [klager] een professionele partij is. De notaris stelt zich juist te hebben ingespannen om volgens de wens van [klager] de overdracht voor 15 februari 2008 te laten plaatsvinden. Hij bestrijdt dat er enige druk of dwang is uitgeoefend op [klager]. Nimmer is gesteld dat de overdracht niet zou plaatsvinden als - de helft van - het honorarium niet betaald zou worden. Integendeel: er is in de dagen voorafgaand aan het transport gemeld dat dat transport op donderdag 14 februari 2008 zou doorgaan, aldus de notaris. Hij heeft [klager] erop gewezen dat het notarieel transport pas doorgang kon vinden na akkoord eindnota en dat akkoord is vervolgens gekomen. De notaris ging ervan uit dat daarmee overeenstemming was. Voorafgaand aan het transport is de afrekening nog aan [klager] toegezonden.

4.4. De heer [B.], tijdens de behandeling als informant gehoord, heeft daaraan toegevoegd dat er zeer veel werkzaamheden ten behoeve van [klager] zijn verricht en dat er voortdurend contact was tussen het notariskantoor en [klager]. Hij heeft betoogd dat er in zijn beleving wel een opdracht, althans een overeenkomst tot het verrichten van werkzaamheden, ten grondslag lag aan al het werk dat hij verrichtte, ook al omdat [klager] aan hem had gevraagd hoe ze wèl konden leveren toen dat in eerste instantie niet mogelijk bleek.

4.5. Volgens de heer [B.] is de rekening alleen gehalveerd omdat [klager] zich opeens op het standpunt stelde dat er geen uitdrukkelijke opdracht aan de werkzaamheden ten grondslag lag, maar dat feitelijk veel meer werk is verricht dan in rekening gebracht was. De heer [B.] stelt dat het een omvangrijk dossier betrof, dat er wel degelijk urenstaten zijn bijgehouden en dat daaruit blijkt dat er 25 uren aan het dossier is gewerkt.

#### **5. De beoordeling van de klacht.**

5.1. De Kamer volgt het standpunt van de notaris dat inhoudt dat [klager] niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in haar klacht voor zover die betrekking heeft op de hoogte van de rekening, omdat zij daarvoor inderdaad bij deze Kamer aan het verkeerde adres is. Gelet op artikel 55 van de Wet op het Notarisambt dienen geschillen omtrent de hoogte van in rekening gebracht honorarium immers behandeld te worden door de voorzitter van het bestuur van de Ring.

5.2. De Kamer is verder van oordeel dat de klacht voor zover die geen betrekking heeft op de hoogte van de declaratie als ongegrond moet worden gekwalificeerd. Die klacht komt er in hoofdzaak op neer dat de notaris een verkeerde belangenafweging heeft gemaakt, ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend op [klager] en dat hij [klager] in een dwangpositie heeft gebracht. Dat standpunt wordt verworpen.

5.3. De kamer volgt [klager] niet in haar standpunt dat er op haar ongeoorloofde druk is uitgeoefend. Het is [klager] zelf die met klem aandrang op een transport vóór 15 februari 2008 De notaris heeft die wens kunnen inwilligen door de levering op 14 februari 2008 in te roosteren. Ter zitting is verder onweersproken door de notaris aangevoerd dat hij juist de belangen van [klager] heeft gediend door alles is het werk te stellen dat er voor 15 februari 2008 kon worden getransporteerd. Een dergelijke deadline brengt ongetwijfeld spanning met zich. Van ongeoorloofde druk door de notaris is echter geenszins gebleken.

5.3. Toen het geschil omtrent de hoogte van het honorarium ontstond heeft de notaris [klager] er op gewezen dat er een akkoord moest zijn omtrent de vergoeding voor werkzaamheden. Die eis is niet onbillijk. Van een notaris kan niet verwacht worden dat hij transporteert terwijl er geen overeenstemming is over de afrekennota.

5.4. De Kamer kan de tekst in de brief van de notaris van 11 februari 2008 ook niet zodanig begrijpen dat hierdoor dwang werd uitgeoefend. Het was immers [klager] die de tijdsdruk oplegde. Uit deze brief - en ook overigens - blijkt ook niet dat de notaris liet weten dat het transport niet zou doorgaan bij non-overeenstemming. Integendeel, de notaris heeft steeds onmiddellijk geantwoord op de bezwaren en vragen namens [klager]. In de dagen voorafgaand aan het transport hebben ettelijke briefwisselingen plaatsgevonden waarbij de notaris zijn standpunt helder uiteen heeft gezet. Ondanks het feit dat [klager] eerst had laten weten niets te willen betalen voor het werk van de notaris, respectievelijk dat zij vervolgens het veel lagere bedrag - en bovendien ter finale kwijting - van € 750,- bood, is het transport conform de uitdrukkelijke wens van [klager] op 14 februari 2008 gewoon doorgegaan, en wel nadat de notaris een gewijzigde nota van afrekening had gezonden met daarin gemeld het lagere bedrag van € 1.600,- aan honorarium. Daarna is terstond de koopsom minus kosten aan [klager] overgeboekt.

5.5. Tot slot, en niet in de laatste plaats, neemt de Kamer bij de beslissing in aanmerking dat de notaris dat bedrag op eerste verzoek van de raadsman van [klager] heeft doen overschrijven aan [klager], althans aan haar raadsman, zodat de notaris feitelijk – nog – geen vergoeding voor zijn verrichtingen voor [klager] heeft ontvangen.

5.6. Ook overigens is niet gebleken dat de notaris heeft gehandeld in strijd met de betamelijkheid die hij als notaris heeft te betrachten en daarom leid het vorenstaande tot het navolgende oordeel.

## BESLISSING

De Kamer:

- verklaart [klager] niet-ontvankelijk voor zover haar klacht betrekking heeft op de hoogte van de declaratie van de notaris;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. J. Blokland, waarnemend voorzitter, mrs. A.B.M.S. Wijnbeld, P.G. Vroom, R.H.C. Winter en P.J. van Veen als (plaatsvervangend) leden, in tegenwoordigheid van J.J.M. Jeurissen, waarnemend secretaris en is in het openbaar uitgesproken op 23 juli 2008.

Secretaris,  
J.J.M. Jeurissen

De secretaris is verhinderd mede te ondertekenen.

Waarnemend voorzitter,  
mr. J. Blokland