

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 19 08 Wna

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

Klachtzaak: 19 08 Wna

UITSPRAAK

inzake: **De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie,**
Ring Almelo,
gevestigd te Den Haag,
klaagster;

tegen: **< naam >**,
notaris te < plaats >
hierna te noemen de notaris,
gemachtigde: < naam >.

1 Verloop van de procedure

Op 6 juni 2008 heeft klaagster een klacht (met bijlagen) ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 7 oktober 2008 (met bijlagen). Klaagster heeft vervolgens afgezien van het indienen van repliek.

De klachtzaak is ter zitting van 13 mei 2009 behandeld. Klaagster heeft zich doen ver-
tegenwoordigen door < naam >. De notaris is in persoon verschenen tezamen met zijn
gemachtigde.

2 Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

3 Feiten

De notaris hanteert algemene bepalingen waaruit kan worden gelezen welke factoren van invloed zijn op de hoogte van de declaratie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen wat wordt genoemd, gebruikelijke werkzaamheden en extra kosten die in rekening kunnen worden gebracht.

4 Standpunten

Samengevat heeft klaagster aangegeven dat de notaris met de door hem gehanteerde algemene bepalingen kan komen tot verhoging van de declaratie zonder dat de opdrachtgever de mogelijkheid heeft om de opdracht in te trekken. Naar de mening van klaagster staat het notaris niet vrij om deze bepalingen te hanteren. In dit verband is aangegeven dat sprake is van handelen dat in strijd is met artikel 6:231 en verder, van het Burgerlijk Wetboek (BW) en aldus van een handelen dat de notaris niet past. Tevens wordt er op gewezen dat de algemene bepalingen het mogelijk maken dat de verkopende partij geconfronteerd kan worden met een rekening van de notaris. Door klaagster is verder aangegeven dat van de Kamer wordt gevraagd te oordelen over het hanteren van algemene voorwaarden met een strekking zoals door de notaris gehanteerd in relatie tot de eer en waardigheid die de notaris past.

Door de notaris is de vraag opgeworpen of de Kamer bevoegd is te oordelen over de ingediende klacht. In dit verband is in het verweerschrift gewezen op het door klaagster afgehandelde declaratiegeschil van < A >. Ter zitting is daarbij verder nog opgemerkt dat ook sprake is geweest van een door < A > bij de Kamer ingediende klacht, in welke zaak de Kamer reeds tot een uitspraak is gekomen.

Voorts heeft de notaris - kort samengevat - aangegeven dat hij naar zijn mening een zogenoemd prijsprotocol mag hanteren. Dit protocol kan worden beschouwd als algemene voorwaarden op de tussen de notaris en zijn cliënten tot stand gekomen opdracht tot notariële dienstverlening. Daarbij wordt uitgelegd dat het voor het publiek niet altijd duidelijk is dat de dienstverlening van de notaris meer omvattend is. Met het protocol is bedoeld daar helderheid in te brengen. Ook geeft de notaris aan dat ingevolge de beroeps- en gedragsregels juist van hem wordt verwacht dat cliënten tijdig en duidelijk worden ingelicht over financiële consequenties. Verder noemt de notaris andere kantoren die, blijkens de desbetreffende websites op het internet, ook een prijsprotocol hanteren. Tevens wijst de notaris op een uitspraak van de Kamer van Toezicht Utrecht waarin de notarissen worden opgeroepen zorg te dragen voor de nodige transparantie. Ter zitting heeft de notaris benadrukt dat met het protocol juist is beoogd tot de nodige transparantie te komen.

5 Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Voor zover het gaat om de vraag of de Kamer bevoegd is om te oordelen over de thans voorliggende klacht is de Kamer van oordeel dat er geen beletselen zijn om daar niet toe over te gaan. Immers, de ingediende klacht betreft niet het declaratiegeschil dat door < A > is ingediend en ook is niet inhoud van de klacht van < A >, zoals die eerder

is ingediend bij de Kamer, voorwerp van geschil. De zaken van < A > zijn als voorbeeld genoemd. Zoals klaagster echter terecht heeft aangegeven, gaat het thans in algemene zin om de vraag of het de notaris past algemene voorwaarden te hanteren en over de wijze waarop dat geschiedt.

De Kamer stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat van een notaris mag worden verwacht dat inzake de tarifiering de nodige transparantie vooraf wordt gegeven. Het gaat echter om de vraag of de notaris daar met de algemene voorwaarden, het prijsprotocol, op de juiste wijze in heeft voorzien. De Kamer overweegt als volgt.

De algemene voorwaarden omvatten een gedeelte dat wordt genoemd: "onder gebruikelijke werkzaamheden wordt verstaan". Daarna volgt een deel: "extra kosten die in rekening kunnen worden gebracht", die zien op het verrichten van extra werkzaamheden.

Voor zover de notaris heeft betoogd dat van belang is dat de cliënt kan zien dat het gevraagde product duurder kan worden en dat vrijwel alle extra's die zich voor kunnen doen zijn gelabeld, onderschrijft de Kamer dit betoog. Echter naar het oordeel van de Kamer is daarmee niet voldaan aan de transparantie die van een notaris verwacht mag worden. In dit verband is van belang dat, zoals klaagster terecht heeft opgemerkt, het gaat om een eindproduct dat tijdens het traject van werkzaamheden niet wijzigt door verandering in de bestelling, maar door tijdens het traject te verrichten werkzaamheden. In een dergelijke situatie is het aan de notaris om er voor zorgen dat de cliënt vanaf het begin in redelijkheid kan overzien wat de uiteindelijke prijs is die hij voor de werkzaamheden van de notaris moet betalen. Dit klemt temeer nu de cliënt tijdens het traject niet op eenvoudige wijze kan overgaan tot het intrekken van zijn opdracht aan de notaris zonder dat daar financiële gevolgen aan worden verbonden.

De notaris kan de noodzakelijke transparantie voor cliënt bereiken, door zoveel mogelijk werkzaamheden ter uitvoering van een opdracht te brengen onder de zogenaamde gebruikelijke werkzaamheden waarvoor het algemene tarief geldt, waardoor zo weinig mogelijk ruimte wordt gelaten voor het opvoeren van prijsverhogende zogenaamde extra werkzaamheden.

Als gebruikelijk kunnen worden aangemerkt werkzaamheden die gegeven de opdracht ofwel tot de normale taak van de notaris behoren ofwel veelvuldig voorkomen.

Bij een opdracht als de onderhavige (vestigen hypotheek en overdracht onroerende zaak) heeft de notaris als extra werkzaamheden een aantal werkzaamheden opgevoerd die enerzijds tot zijn normale taak kunnen worden gerekend (bankgarantie / waarborgsom), anderzijds veelvuldig voorkomen (spoedtarief / niet tijdig ontvangen van stukken). Vanuit het oogpunt om tot de noodzakelijke transparantie te komen acht de Kamer dit onjuist.

Bij dit alles is de Kamer van oordeel dat het niet correct is dat de algemene voorwaarden zodanig zijn geformuleerd dat de notaris met een beroep op de voorwaarden (mogelijk) overgaat tot het indienen van een declaratie bij een partij waarvan hij geen opdracht heeft ontvangen, veelal de verkopende partij.

Naar het oordeel van de Kamer voorzien de voorwaarden zoals die hier voorliggen er dan ook niet voldoende in dat in redelijkheid kan worden overzien hoe de declaratie zal uitpakken. Zo zouden de werkzaamheden die zich voordoen met betrekking tot bankgaranties in het algemene tarief moeten zijn inbegrepen. Verder is het spoedtarief

te algemeen geformuleerd en bovendien is niet duidelijk wanneer dit zich voor kan doen en om welke reden daar standaard € 250, = voor geldt. Voor zover het gaat om het niet tijdig ontvangen van stukken en om het niet tijdig ontvangen van de aflossingsnota hanteert de notaris naar het oordeel van de Kamer ten onrechte onder “extra’s” het vaste tarief van respectievelijk € 50,= en € 75,=. Weliswaar is dit tarief helder weergegeven, maar de niet geringe hoogte staat niet in de juiste verhouding tot het basistarief.

Gelet op het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de klacht gegrond is.

Hierop past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. De Kamer is echter van oordeel dat in dit geval daarvan kan worden afgezien. In dit verband is van belang dat het hanteren van dit soort voorwaarden in beginsel geoorloofd is en dat de notaris, zoals hij ook nog weer ter zitting heeft verduidelijkt, de intentie heeft om met de voorwaarden te voorzien in de nodige transparantie en openstaat voor het verbeteren van de voorwaarden. Bovendien heeft hij al een paar verbeteringen in de werkwijze doorgevoerd, zoals ter zitting is gebleken.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

6 Beslissing

De Kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart de klacht gegrond, zonder oplegging van een tuchtmaatregel.

Deze uitspraak is gedaan door mr. R.J. Jue, voorzitter, mr. F.M.J. Mulder, mr. W. Meijling, mr. H.W.C. Spijkerboer en mr H.J. Vos, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 28 mei 2009.

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 3 juni 2009