

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18 09 Wna

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

**Klachtzaak:** 18 09 Wna

#### UITSPRAAK

inzake: <naam>,  
wonende te <plaats>,  
klaagster;

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

#### 1 Verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 27 november 2009 klaagster een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over notarissen en kandidaat-notarissen te, hierna te noemen de Kamer. De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 19 februari 2010. Klaagster heeft gerepliceerd bij brief van 21 maart 2010. Door de notaris is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te dupliceren.

1.2 Voor zover voormelde brief ook een klacht bevat jegens de maatschap van advocaten en notariskantoor <naam> te <plaats> en <plaats> is dat klachtonderdeel door de Kamer buiten behandeling gelaten. Dit omdat het de Kamer ambtshalve bekend is dat de notaris zijn werkzaamheden verricht voor de naamloze vennootschap <naam> in plaats van voor de door eiseres genoemde maatschap. Daar komt bij dat het tuchtrecht ingevolge het bepaalde in artikel 98 Wna uitsluitend ziet op handelen van de notaris (of kandidaat-notaris) zelf.

1.3 De klachtzaak is ter zitting van 22 juni 2010 behandeld. Klaagster heeft zich doen vertegenwoordigen door <naam> en <naam>. De notaris is in persoon verschenen.

## **2 Toetsingskader**

2.1 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**

3.1 Gelet op hetgeen klaagster en de notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, alsmede gelet op hetgeen ter zitting is verklaard, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

3.2 Na het overlijden van <naam>, een broer van klaagster, is de notaris belast met de afwikkeling van de nalatenschap. Klaagster is één van de erfgenamen. Tot de nalatenschap behoorde een woning van erflater aan <adres> te <plaats> (hierna het registergoed). Het registergoed is getaxeerd door een medewerker van <makelaar S> en ook door een medewerker van <makelaar M>. De notaris heeft van <makelaar S> een rekening van 21 december 2006 ten bedrage van € 595,= ontvangen en van <makelaar M> een rekening van 14 februari 2007 ten bedrage van € 1.026,38 ontvangen. Na de verkoop van het registergoed in 2007 is tot uitbetaling van een groot deel van de nalatenschap overgegaan. De notaris heeft bij brief van 18 december 2007 aan klaagster rekening en verantwoording gegeven ter zake van het beheer over de nalatenschap. In verband met nog enkele verwachte eindafrekeningen ten laste van de nalatenschap heeft de notaris een bedrag van € 3000,= onder zich gehouden. Klaagster heeft in 2008 en in 2009 op verschillende momenten om nadere uitleg gevraagd en bij de notaris aangedrongen op een definitieve afronding van de afwikkeling van de nalatenschap.

## **4 Standpunten**

4.1 Klaagster verwijt de notaris, kort samengevat, dat hij ter zake van de afwikkeling van de nalatenschap op verschillende punten nalatig is geweest. Het gaat daarbij om:

- het feit dat het wettelijk erfdeel inclusief verschuldigde successierechten is uitgekeerd.
- dat de stand van zaken in de nalatenschap niet rechtvaardigt dat een bedrag ad € 3.000,= wordt gereserveerd ten behoeve van eindafrekeningen. Klaagster stelt zich op het standpunt dat dit bedrag fors te hoog is gezien het feit dat er nog € 201,= moest worden betaald, maar er ook een teruggave van € 445,90 werd verwacht.
- door de notaris gemaakte fouten in de berekening van de eindafrekening. Klaagster wijst in dit verband op een brief van 23 mei 2008 en de bedragen die zijn genoemd in de mailberichten die daaraan vooraf zijn gegaan.
- de post verkoop/taxatie ad € 1707,88, dit door de notaris opgevoerde bedrag kan niet worden herleid. Bovendien is aan de notaris een vraag gesteld omtrent de hoogte van de door hem ingeschakelde NVM-taxateur. Niet alleen is er een verschil tussen de rekening van deze taxateur en de lagere rekening van een door klaagster ingeschakelde taxateur, maar ook is de rekening aanmerkelijk hoger dan de bedragen

die gemiddeld in de regio worden betaald. Door de notaris is echter geen informatie verstrekt, terwijl wordt gevraagd om kwijting en decharge.

e. dat de notaris bij dit alles nalatig is geweest in het beantwoorden van haar brieven en mailberichten. Klaagster noemt data waarop telefonisch is aangedrongen op afwikkeling. Verder noemt klaagster diverse data in 2008 en in 2009 waarop per mail of per brief contact is gezocht met de notaris, maar waarop niet is gereageerd.

Voorts heeft klaagster gewezen op een artikel in de regionale krant. In dat artikel wordt de ISO-certificering van het kantoor van de notaris uitgebreid beschreven, maar klaagster heeft moeten vaststellen dat door de notaris niet is gereageerd op haar brief waarin is gewezen op de naar haar mening ondermaatse dienstverlening van de notaris. Bovendien, zo heeft klaagster (eerst) ter zitting gesteld, is met een dergelijk krantenartikel sprake van niet-geoorloofde wervende publiciteit.

4.2 De notaris stelt zich op het standpunt dat:

- a. juist is dat door hem het wettelijk erfdeel abusievelijk inclusief verschuldigde successierechten is betaald;
- b. de inhouding van het bedrag ad € 3.000,= niet onredelijkheid is op een zuiver saldo van de nalatenschap van circa € 550.000,= , indien er nog geen overzicht bestaat van nog te verwachten kosten.
- c. hij inderdaad een rekenfout heeft gemaakt hij ten aanzien van de in te houden kosten. Dit heeft hij gecommuniceerd en hersteld.
- d. hij heeft getracht zo duidelijk mogelijk te antwoorden op de vragen van klaagster over de rekening en verantwoording. Daarbij stelt de notaris zich op het standpunt dat door hem daarbij de gebruikelijke werkwijze is gevolgd; de rekening en verantwoording is aan klaagster toegezonden met het verzoek deze na akkoordbevinding ondertekend te retourneren, waarna de slotafrekening zou plaatsvinden. Het retourneren heeft echter niet plaatsgevonden waardoor nog niet kon worden overgegaan tot het doen van de slotuitkering.
- e. hij ten aanzien van het beantwoorden van de berichten van klaagster tekort is geschoten.

## **5 Overwegingen**

5.1 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 behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

5.2 De klacht is niet-ontvankelijk voor zover het gaat om het gestelde dat sprake is van niet-geoorloofde wervende publiciteit. Redengevend hiervoor is dat dit klachtonderdeel eerst ter zitting naar voren is gebracht. Hierdoor is de goede procesorde, zoals deze blijkt uit de Wna (schriftelijke procedure gevolgd door een mondelinge behandeling), geschonden.

5.3 Met betrekking tot de aanvankelijke berekeningen van enkele posten en van de slotuitkering en met betrekking tot de uitbetaling van het erfdeel zonder inhouding van successierechten, heeft de notaris aangegeven dat daarbij inderdaad fouten zijn ge-

maakt. Hoewel ook is aangegeven dat de fouten zijn hersteld, neemt dit naar het oordeel van de Kamer niet weg dat dit klachtonderdeel gegrond is.

5.4 Voor zover het gaat om de communicatie is de notaris met klaagster van mening dat hij daarin te kort is geschoten. Het gaat daarbij om niet of niet tijdig reageren op vragen die telefonisch, per brief of via de mail aan de notaris zijn gesteld. Ook dit onderdeel van de klacht is gegrond.

5.5 Voor zover klaagster de notaris heeft verweten dat met € 3.000,= een te hoog bedrag is gereserveerd ten behoeve van eindafrekeningen volgt de Kamer klaagster niet. Naar het oordeel van de Kamer is het aan de notaris om bij een dergelijke reservering een juiste inschatting te maken. In dit verband heeft de notaris terecht gewezen op het saldo van de nalatenschap en het, ten tijde van de reservering, ontbreken van een overzicht van de te verwachten kosten. Naar het oordeel van de Kamer was de reservering niet onredelijk en is die klacht ongegrond.

5.6 De klacht over de rekening voor de taxatie van het registergoed is naar het oordeel van de Kamer gegrond. In dit verband is van belang dat klaagster terecht wijst op de verschillen in hoogte tussen de twee declaraties en verder op de door NVM-makelaars in het algemeen gehanteerde tarieven. Nu gesteld noch gebleken is dat de notaris hier aandacht aan heeft besteed, is de Kamer van oordeel dat de notaris te gemakkelijk een (te) hoge declaratie heeft geaccepteerd.

5.7 Gelet op het voorgaande is de klacht van klaagster ten dele niet-ontvankelijk en is de klacht ten dele gegrond en voor het overige ongegrond.

Voor zover de klacht gegrond is past daarop in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. Naar het oordeel van de Kamer gaat het om zaken: de verkeerde uitbetaling, de verkeerde berekeningen, het niet (tijdig) reageren en de onzorgvuldige acceptatie van de declaratie van de makelaar. De notaris heeft onvoldoende alert en contentieus gehandeld. Per saldo is er naar het oordeel van de Kamer sprake van een zodanig verzuim van de notaris dat wordt overgegaan tot het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

5.8 Mitsdien wordt beslist als volgt.

## 6 Beslissing

De kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,

- verklaart klaagster in haar klacht niet-ontvankelijk voor zover de klacht betreft:
  - o ongeoorloofde wervende activiteiten van de notaris;
  
- verklaart de klacht gegrond voor zover deze handelt over:
  - o onjuiste uitbetaling,
  - o verkeerde berekeningen,
  - o onvoldoende communicatie en
  - o onzorgvuldige acceptatie van de declaratie van de makelaar;legt de notaris ter zake de tuchtmaatregel van waarschuwing op;
  
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. F.M.J. Mulder, mr. G. Numan en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op 17 augustus 2010.

De secretaris,

De voorzitter,