

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22/2011

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 22/11

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[klager]

wonende te [woonplaats],
hierna te noemen klager

- tegen -

[kandidaat-notaris]

kandidaat-notaris te [standplaats]
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- het klaagschrift d.d. 19 december 2011 met bijlagen;
- een schrijven van de advocaat van klager d.d. 27 december 2011;
- het verweerschrift d.d. 20 januari 2012 met bijlagen;
- een schrijven van de advocaat van klager d.d. 16 februari 2012; en
- een schrijven van de advocaat van klager van 11 april 2012.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 12 april 2012. Daarbij zijn zowel klager als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunt tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht. De advocaat van klager heeft tevoren meegedeeld niet bij de mondelinge behandeling aanwezig te zullen zijn.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 12 november 2010 heeft ten overstaan van de notaris de levering plaatsgevonden van het pand aan de [adres], waarbij klager en mevrouw [X] optraden als verkopende partij.

2.2

Klager en mw. [X] hadden ten tijde van de levering geen overeenstemming over de verdeling van de netto opbrengst van € 9.546,70. Dit bedrag is in depot gebleven bij de notaris.

2.3

Op 14 december 2011 is een eensluidende instructie ontvangen door de notaris en is het depotbedrag, minus een bedrag van € 1.000,00 excl. BTW, overgemaakt op de rekening van de advocaat van klager.

3. De klacht

3.1

De klacht valt uiteen in drie klachtonderdelen, namelijk:

- dat de notaris excessief heeft gedeclareerd;
- dat er is gedeclareerd zonder dat daartoe een duidelijke afspraak is gemaakt; en
- dat er zonder recht of titel een bedrag is ingehouden.

3.2

Klager verwijt de kandidaat-notaris dat deze een bewaarloon van € 300,00 per maand excl. BTW in rekening heeft gebracht voor een depot van € 9.546,70. Op de nota staat dit bedrag opgenomen onder administratiekosten.

3.3

De in rekening gebrachte kosten zijn niet overeengekomen en tevens kan een dergelijk bedrag niet in redelijkheid en billijkheid op de eindafrekening in mindering worden gebracht. Klager en mw. [X] hadden geen overeenstemming over het uit te keren bedrag. Uiteindelijk is het geld op rekening van de advocaat van klager gestort, terwijl er nog steeds geen overeenstemming was. Klager heeft de notaris diverse malen gebeld en gevraagd wat hij moest doen om deze kosten niet in rekening te laten brengen. Klager werd gezegd dat hij of een advocaat moest inschakelen, of naar de rechter moest.

3.4

Klager verwijt de notaris dat deze zonder recht of titel een fors gedeelte van het depot heeft ingehouden. De notaris zou een bedrag van € 300,00 per maand excl. BTW inhouden, terwijl het depot € 9.546,70 bedroeg. Uiteindelijk heeft de notaris een bedrag van € 1.000,00 excl. BTW ingehouden. Klager acht dit bedrag buitenproportioneel.

4. Standpunt van de notaris

4.1

Op 12 november 2010 heeft de levering plaatsgevonden van het pand aan de [adres], waarbij klager, samen met zijn ex-vrouw, mw. [X], als verkopers optraden. Bekend was dat de verkopers het niet eens waren over de verdeling van de netto opbrengst van

€ 9.546,70, maar er werd vanuit gegaan dat dit op korte termijn opgelost zou zijn, zodat het geld tijdelijk bij de notaris zou blijven staan. Normaal gesproken wordt er een depotakte ondertekend, maar dat is in dit geval niet gebeurd, mede omdat verkopers niet bij het transport aanwezig waren.

4.2

Telefonisch is aan de verkopers meegedeeld dat de verkoopopbrengst op het notaris-kantoor voor korte tijd in depot zou kunnen blijven tot een eensluidende instructie zou worden ontvangen omtrent de verdeling van de gelden.

4.3

Uiteindelijk is pas op 14 december 2011 deze eensluidende instructie ontvangen en is de verkoopopbrengst overgemaakt aan één van de advocaten van de verkopers. Hierbij is een bedrag van € 1.000,00 excl. BTW ingehouden. Dit is opgenomen als administratiekosten, maar ziet eigenlijk op loonkosten en boekhoudkosten. Als klager het niet eens is met de hoogte van de nota, moet hij zich hieromtrent beklagen bij de ringvoorzitter.

4.4

Al op 31 januari 2011 is contact opgenomen met de verkoopster en is gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot het depot. Zij heeft laten weten dat zij een advocaat had ingeschakeld. Tevens is contact opgenomen met verkoper en hem is meegedeeld dat het notaris-kantoor kosten zou gaan berekenen indien het depot te lang zou blijven staan. Bij het opdrachtformulier zijn de algemene voorwaarden meegezonden, zodat klager wist wat de voorwaarden waren toen hij de opdracht ondertekende. Overigens is vooraf overwogen om niet te passeren omdat geen overeenstemming was, maar omdat de verdeling op zich de levering niet in de weg stond en de kopers bovendien benadeeld zouden worden, is hier niet voor gekozen.

4.5

Omdat niets meer is vernomen van partijen is op 5 mei 2011 aan verkopers een brief verzonden waarin gemeld wordt dat de notaris zich genoodzaakt ziet om vanaf heden € 300,00 excl. BTW per maand aan administratiekosten in rekening te brengen voor het "bewaren" van de verkoopopbrengst. Het recht om kosten in mindering te brengen op het depotbedrag is mogelijk op grond van de Algemene Voorwaarden. Verkopers zijn akkoord gegaan met deze Algemene Voorwaarden en om die reden kon er een bedrag worden ingehouden.

4.6

Op deze brief van 5 mei 2011 is niets vernomen en op 21 september 2011 is er telefonisch contact met klager geweest over de verdeling. Van verkoopster was toen nog geen bericht ontvangen.

4.7

Op 8 december 2011 is verzocht het depotbedrag op rekening van de advocaat van klager over te maken. Op 14 december 2011 is daartoe de akkoordverklaring van de advocaat van verkoopster ontvangen. Diezelfde dag is het depotbedrag verminderd met de inhouding van een bedrag van € 1.000,00 excl. BTW overgemaakt. Uit coulance is niet het bedrag van € 300,00 excl. BTW per maand in rekening gebracht, maar is het totaalbedrag beperkt tot € 1.000,00 excl. BTW.

4.8

Door klager is nimmer bezwaar gemaakt tegen de door de notaris expliciet opgegeven kosten, ondanks dat dit in diverse telefoongesprekken en brieven naar voren is gekomen. Van een telefoongesprek van de zijde van klager naar aanleiding van de brief van 5 mei 2011 is niets bekend. Op het kantoor wordt aan tijdschrijven gedaan en dit telefoongesprek is daarin niet terug te vinden.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Voor wat betreft het excessief declareren door de notaris overweegt de Kamer als volgt.

Ingevolge artikel 51, eerste lid Wna is de notaris is verplicht om op verzoek van de cliënt een rekening van zijn honorarium voor ambtelijke werkzaamheden en de overige aan de zaak verbonden kosten op te maken, waaruit duidelijk blijkt op welke wijze het in rekening gebrachte bedrag is berekend. In het tweede lid is bepaald dat indien er over de bedoelde rekening een geschil ontstaat dit bij voorzitter van het bestuur van de ring kan worden voorgelegd.

Voor zover de klacht ziet op de hoogte van de nota is de Kamer van oordeel dat grond van artikel 55 1id 2 Wna een geschil over een declaratie door de meest gerede partij kan worden voorgelegd aan de voorzitter van het bestuur van de ring van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Derhalve is dit onderdeel van de klacht niet-ontvankelijk.

5.3

Voor wat betreft het declareren zonder dat daartoe een duidelijke afspraak is gemaakt overweegt de Kamer als volgt.

Voor wat betreft de ontvankelijkheid overweegt de Kamer dat, nu de klacht gericht is op het nalaten duidelijke afspraken te maken dit onderdeel van de klacht ontvankelijk is.

De Kamer overweegt dat de notaris klager en mw. [X] reeds bij brief van 5 mei 2011 heeft geïnformeerd dat hij zich genoodzaakt acht administratiekosten in rekening te brengen en dat hierop geen reactie is ontvangen van partijen. Pas in september 2011 is er telefonisch contact geweest met klager en uiteindelijk zijn op 14 december 2011 de akkoordverklaringen door de notaris ontvangen en kon het geld worden overgemaakt op de rekening van de advocaat van klager.

Gelet op het vorenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris niet onredelijk gehandeld heeft, nu aan klager duidelijk is aangegeven bij brief van 5 mei 2011 dat er een bedrag in rekening gebracht zal worden. De Kamer zal dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

5.4

Voor wat betreft het zonder recht of titel inhouden van een bedrag overweegt de Kamer als volgt.

Bij brief van 5 mei 2011 is door de notaris gemeld dat hij zich genoodzaakt ziet om een bedrag van € 300,00 in rekening te brengen aan administratiekosten voor het bewaren van de verkoopopbrengst en dat dit bedrag verrekend zal worden met de verkoopopbrengst. Op 14 december 2011 is het depotbedrag minus de administratiekosten, die uiteindelijk vastgesteld zijn op € 1.000,00, overgemaakt op het rekeningnummer van de advocaat van klager.

De Kamer acht het niet onredelijk dat de notaris voor een periode van ruim een jaar een bedrag aan administratiekosten, zijnde feitelijk honorarium, in rekening heeft gebracht. Op basis van de inhoud van de van toepassing zijnde algemene voorwaarden stond het de notaris vrij het honorarium te verrekenen met het depot. De Kamer zal dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren. Ten overvloede merkt de Kamer op dat de notaris er beter aan had gedaan om wel een depotovereenkomst op te stellen.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart het klachtonderdeel wat betreft het excessief declareren niet-ontvankelijk en de overige klachtonderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, R. Veenendaal, F. Hoppel, W.H.J. de Jong en M.R.H. Krans, in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secretaris, E.J. van Beuzekom.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 10 mei 2012.

De plaatsvervangend secretaris,
E.J. van Beuzekom

De plaatsvervangend voorzitter,
mr. A.F.L. Geerdes

Deze beslissing is verzonden op: 10 mei 2012

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.