

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 525308/NT 12-49 HJ

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

Beslissing van 16 april 2013 op de klacht met nummers 525308 / NT 12-49 HJ van:

[klaagster],
wonende te [plaats],

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats].

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift van 5 september 2012;
- verweerschrift met bijlagen van 16 oktober 2012;
- repliek met bijlagen van 12 november 2012;
- dupliek met bijlagen van 17 december 2012;
- brief met bijlage van de notaris aan de kamer van toezicht van 16 januari 2013.

Bij de behandeling van de klacht op 26 februari 2013 zijn zowel klaagster als de notaris verschenen. Als informant is de heer [A] met [klaagster] meegekomen. Beide partijen hebben hun standpunten uiteengezet en vragen van de kamer beantwoord. Ook [A] heeft vragen van de kamer beantwoord. Met partijen is besproken dat de gestagneerde splitsing van het onroerend goed van klaagster mogelijk kan worden vlotgetrokken door het aanbrengen van een declaratiegeschil bij de daarvoor bevoegde instantie. Uitspraak is bepaald op 16 april 2013.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

- a. Klaagster is eigenaresse van het pand aan de [naam straat] 529 te [plaats] (hierna: het pand). Het pand staat op grond die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven.
- b. In 2007 heeft de notaris in opdracht van klaagster de splitsingsakte met betrekking tot het pand verzorgd.

- c. Klaagster heeft bij het Stadsdeel West van de Gemeente Amsterdam een vergunning aangevraagd voor het vergroten en wijzigen van de vierde verdieping in een woning op de locatie [naam straat] 529 H te [plaats]. Zij is voornemens na de verbouwing de daardoor ontstane woning te verkopen.
- d. Op 1 maart 2011 is de gevraagde vergunning verleend. De vergunning luidt, voor zover van belang:
“Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingwijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Stadsdeel West om privaatrechtelijke toestemming te vragen.”
- e. Voor de verbouwingsplannen van klaagster moest de splitsingsakte worden gewijzigd. Zij heeft de notaris daartoe opdracht gegeven in juni 2011. De notaris heeft voor de wijziging van de splitsing telefonisch een offerte uitgebracht van € 1.940,80 inclusief btw. Op 22 september 2011 heeft hij de schriftelijke offerte uitgebracht.
- f. De contacten met de notaris werden niet door klaagster zelf onderhouden, maar door haar aannemer [A].
- g. Op 5 april 2012 heeft de notaris de ontwerpakte aan klaagster toegezonden met het verzoek om, indien zij akkoord was met die akte, een afspraak voor het passeren van de akte te maken. Bij die ontwerpakte heeft hij een declaratie meegezonden van € 3.710,50 inclusief btw voor het wijzigen van de splitsing en de erfpachtcanon. Klaagster heeft een afspraak gemaakt voor 10 mei 2012.
- h. Op de passeerafspraak bleek dat de declaratie van de notaris niet was voldaan en dat klaagster niet wilde toezeggen dat zij de betaling nog diezelfde dag zou verrichten. De notaris heeft de akten daarom niet gepasseerd.
- i. Bij brief van 23 juli 2012 heeft de notaris klaagster gewezen op de mogelijkheid van het aanhangig maken van een declaratiegeschil bij de voorzitter van de Ring Amsterdam.
- j. Klaagster heeft een andere notaris benaderd voor het verzorgen van de splitsing. Bij het Kadaster loopt echter nog een aanvraag tot wijziging van de splitsingstekening op naam van de notaris. Zolang die aanvraag loopt, is het voor de opvolgend notaris niet mogelijk om een dergelijke aanvraag te doen.
- k. Op 26 juli 2012 heeft klaagster de notaris schriftelijk verzocht de aanvraag tot wijziging van de splitsingstekening bij het Kadaster in te trekken. De notaris weigert aan dat verzoek te voldoen.
- l. Op 29 oktober 2012 heeft klaagster de notaris een voorstel gedaan om uit de impasse te komen, maar de notaris heeft dat voorstel verworpen.

3. De klacht

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij de door haar gegeven opdracht tot wijziging van de splitsingsakte heeft verwaarloosd. Zij is van mening dat zij ervan uit mocht gaan dat de notaris van meet af aan wist dat splitsing van de erfpachtcanon noodzakelijk was, omdat hij ook de eerdere splitsing van hetzelfde pand in 2007 had verzorgd. Kennelijk is de notaris zich echter pas bewust geworden van de noodzaak van splitsing van de canon toen hij zich na verloop van tijd in het dossier verdiepte. Het heeft lang geduurd voordat de notaris zijn werkzaamheden heeft afgerond. Bovendien heeft hij uiteindelijk een aanzienlijk hoger bedrag gedeclareerd dan hij aanvankelijk had geoffreerd. De declaratie is ook hoger uitgevallen dan de declaratie in 2007 voor vergelijkbare werkzaamheden. De declaratie uit 2007 bedroeg volgens klaagster € 2.239,00.

3.2. Klaagster verwijt de notaris tevens dat hij weigert te voldoen aan haar verzoek de aanvraag wijziging splitsingstekening bij het Kadaster in te trekken, waardoor het voor de opvolgende notaris niet mogelijk is om een dergelijke aanvraag in te dienen. Hij wil dat pas doen als zij zijn declaratie betaalt. Klaagster voelt zich door de notaris gehanteerd.

4. Het verweer

4.1. De notaris voert als verweer dat [A] hem heeft verzocht de splitsingsakte te wijzigen, zonder expliciet te vermelden ook de canon gewijzigd diende te worden. De notaris stelt dat hij aan [A] heeft gevraagd of alles wat betreft de goedkeuring van Stadsdeel West in orde was en dat [A] daarop bevestigend heeft geantwoord. Op dat moment herinnerde de notaris zich niet dat hij in 2007 de oorspronkelijke splitsingsakte had verzorgd en dat het om erfpacht ging. Dat dit het geval was, bleek de notaris pas toen hij eind september 2011 de omgevingsvergunning van klaagster kreeg. De werkzaamheden in verband met de splitsing van de canon had hij niet in zijn offerte opgenomen, maar hij heeft die werkzaamheden wel gedeclareerd. Volgens de notaris is de vertraging van de splitsing gevolg van externe oorzaken (zoals verkeerde tekeningen) en niet van nalatigheid van zijn kant.

4.2. De notaris heeft niet meegewerkt aan het verzoek van klaagster om de aanvraag bij het Kadaster in te trekken, omdat zij zijn declaratie en zelfs de verschotten niet heeft betaald. De notaris verzoekt in deze zaak de voorheen geldende regel (artikel 17.2 Verordening beroeps- en gedragsregels), dat de notaris in zijn dossier berustende stukken aan een opvolgend notaris zal afgeven onder door de ringvoorzitter te stellen voorwaarden, analoog toe te passen.

5. De beoordeling

5.1. Beoordeeld dient te worden of de notaris zich schuldig heeft gemaakt aan 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 klaagster, dan wel of hij zich schuldig maakt aan enig handelen of nalaten dat een notaris niet betaamt, een en ander als bedoeld in artikel 98 van de Wet op het notarisambt (zoals dat luidde vóór 1 januari 2013).

5.2. Dat de procedure bij het Stadsdeel langer heeft geduurd dan normaal door nalatigheid van de notaris, acht de kamer niet aannemelijk. Zo is onbetwist dat de splitsingstekeningen, die in opdracht van [A] zijn gemaakt, bij herhaling fouten bevatten en dat het Stadsdeel zijn besluit van 14 december 2011 tot splitsing van de erfpachtcanon uit eigen beweging heeft gerectificeerd op 14 maart 2012.

Wel kan worden vastgesteld dat de notaris bij het aanvaarden van de opdracht tot wijziging van de splitsingsakte niet heeft doorgevraagd wat die opdracht precies behelsde, maar in algemene termen aan [A] heeft gevraagd of “alles met het Stadsdeel geregeld was”. Deze vraag is zo weinig concreet dat de notaris er niet op grond van het antwoord van [A] op mocht vertrouwen dat van hem alleen wijziging van de splitsingsakte werd verlangd. Toen de omgevingsvergunning in september 2011 bij de notaris werd aangeleverd en hij erachter kwam dat hij tevens splitsing van de erfpachtcanon moest verzorgen, had hij klaagster daarover direct moeten informeren en haar voor de keuze moeten stellen om ofwel de opdracht door hem te laten uitvoeren tegen een hogere vergoeding,

ofwel de opdracht terug te nemen. Dat heeft de notaris niet gedaan. Gesteld noch gebleken is dat hij klaagster eerder dan met zijn declaratie van 5 april 2012 heeft geïnformeerd over de toename van de kosten. Daarmee heeft hij klaagster voor een voldongen feit geplaatst. Deze handelwijze van de notaris acht de kamer in strijd met hetgeen een behoorlijk notaris betaamt, zodat de klacht op dit onderdeel gegrond zal worden verklaard.

5.3. Ten aanzien van de weigering van de notaris om de bij het Kadaster op zijn naam ingediende aanvraag wijziging splitsingstekening in te trekken geldt het volgende. De notaris heeft niet aan het verzoek van klaagster willen voldoen omdat zij weigerde zijn declaratie te voldoen. Daarmee zijn partijen in een patstelling geraakt. De notaris heeft naar het oordeel van de kamer onvoldoende gedaan om uit die patstelling te geraken. Hij heeft klaagster eerst op 23 juli 2012, drie maanden later, attent gemaakt op de mogelijkheid van het aanhangig maken van een declaratiegeschil. Daarbij heeft hij niet aan klaagster duidelijk gemaakt waarom een dergelijke procedure partijen uit de ontstane impasse zou kunnen helpen. Evenmin heeft hij klaagster voorgesteld om, toen zij het verzoek tot intrekking van de aanvraag bij het Kadaster deed, aan dat verzoek te voldoen onder door de ringvoorzitter te stellen voorwaarden. Het voorstel dat klaagster hem heeft gedaan, heeft hij als onredelijk verworpen. Dat staat hem op zichzelf vrij, maar het had dan wel op zijn weg gelegen om een tegenvoorstel te doen of incasso-maatregelen te treffen. Dat heeft hij niet gedaan. Gevolg van een en ander is dat de impasse nog immer voortduurt en de splitsing nog steeds niet is voltooid. Van de passieve houding van de notaris op dit punt is hem naar het oordeel van de kamer eveneens tuchtrechtelijk een verwijt te maken, zodat ook dit klachtonderdeel gegrond zal worden verklaard.

5.4. De gebrekkige communicatie en de passieve houding van de notaris rechtvaardigen dat hem de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing wordt opgelegd.

5.5. Dit leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan de notaris de tuchtrechtelijke maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.H.C. Jongeneel, voorzitter, M. Bijkerk, J.P. van Harseler, M.V. Ulrici en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 16 april 2013.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.