

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 548114/NT 13-55 O van

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 22 mei 2014 in de klacht met nummer 548114 / NT 13-55 O van:

[klager],
wonende te [woonplaats] (land),
gemachtigde: [naam gemachtigde],
klager,

tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris.

1. Het verloop van de procedure:

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 16 augustus 2013;
- verweerschrift met bijlagen van 1 oktober 2013;
- repliek met bijlagen van 8 november 2013;
- dupliek van 14 januari 2014.

Bij de behandeling van de klacht op 27 maart 2014 zijn verschenen: [naam gemachtigde], broer van klager (verder: de gemachtigde), die pleitnotities, met daaraan gehecht een volmacht van klager, heeft overgelegd, en de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op 22 mei 2014.

2. De feiten

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

- a. Op 22 juli 2013 heeft [naam koper], wonende aan [adres], bestuurder en administrateur van de Vereniging van Eigenaren aldaar, (hierna: de koper) het volgende e-mailbericht gezonden aan de notaris: *"In de bijlage treft u de gevraagde informatie voor het opmaken van de koopakte voor de verkoop van het appartement [adres] door*

verkoper ([klager] en (..)) aan koper ([naam koper]). De afspraak voor het tekenen van de koopakte is aanstaande vrijdag 26 juli om 14:00 uur gepland.”

b. In de bij voornoemd bericht meegezonden bijlage “Verslag van de bereikte overeenstemming tot koop/verkoop” is onder meer het volgende vermeld:

“Koopsom: EUR 260.000 (..)

Levering van het gekochte: vrij van huur en gebruik

Datum van levering: Partijen streven naar een levering van het gekochte van vóór 28 augustus 2013, indien de levering door een aan verkoper aan te rekenen omstandigheid, niet op uiterste streefdatum van 28 augustus 2013 plaats vindt en/of plaats kan vinden, wordt de levering volgens de koopovereenkomst, met de benodigde termijn voor het tot stand brengen van de levering, opgeschort.

Levering ‘vrij van huur en gebruik’: Het gekochte wordt door verkoper ‘vrij van huur en gebruik’ geleverd aan koper, in gebreke waarvan verkoper en/of koper gerechtigd zijn de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen.

Roerende zaken In de hierboven vermelde koopprijs zijn begrepen de navolgende roerende zaken, welke door koper zijn gewaardeerd op EUR 7.500 (..):

- laminaat vloer op de tweede verdieping;
- kamerbreed tapijt op de vierde verdieping;
- gordijnen;
- koelkast;
- fauteuil;
- inbouwgasfornuis;
- vlonders op het balkon;
- de wasmachine/droger.

Gebruik: Het gekochte is door verkoper in gebruik als vastgoedbelegging ‘verhuur van woonruimte’, welk gebruik door partijen wordt aangemerkt als kwalificatie van het gekochte.

Koopovereenkomst: Het op hoofdlijnen bepaalde in onderhavige verklaring dient, na wederzijdse acceptatie, te worden uitgewerkt door een door koper aan te wijzen notaris en overeenkomstig de bepalingen volgens de NVM koopovereenkomst voor appartementen.

Voorbehouden: Ontbinding van de te sluiten koopovereenkomst kan uitsluitend plaatsvinden overeenkomstig het wettelijk bepaalde (bedenktijd) en/of middels een beroep op het in deze verklaring vermelde recht van ontbinding, het niet kunnen voldoen aan de leveringsvereiste (vrij van huur en gebruik)”.

c. Op 23 juli 2013 heeft [naam notarisklerk], notarisklerk (hierna: de notarisklerk) op het kantoor van de notaris, het concept koopcontract aan partijen gezonden met het

verzoek om het concept te controleren op onjuistheden of onvolledigheden. In het concept verklaart de verkoper dat het appartement bij het ondertekenen van de leveringsakte ontruimd zal zijn (met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken), vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

d. De gemachtigde, van beroep bedrijfsmakelaar, heeft op 24 juli 2013 de notaris een e-mailbericht geschreven met het verzoek de daarin opgenomen wijzigingen in de koopovereenkomst op te nemen, onder meer met verwijzing naar hetgeen in voornoemd verslag was opgenomen met betrekking tot de (datum van) levering ('vrij van huur en gebruik') en de voorbehouden. De notaris heeft hem vervolgens in een telefoongesprek van 45 minuten te woord gestaan.

e. Op 24 juli 2013 heeft de notarisklerk aan de gemachtigde van klager en koper in een e-mailbericht het volgende geschreven: *"Zoals telefonisch besproken tussen [klager] en [de notaris] zal de koopovereenkomst ongewijzigd blijven, behalve op de volgende punten:*

- *Pag. 3 Art. 2 sub k. huishoudelijk reglement aanwezig. Wordt aangeleverd door koper;*
 - *Pag. 4 Art. 2 sub q. aandachtspunt '-4, geen sprake van voorschot stookkosten;*
 - *Pag. 4 Art. 2 sub y. er is geen 'EPC';*
 - *Pag. 7 Art. 10 vervallen "Tot het gekochte behoort niet ... magnetron". (..);*
 - *Pag. 8. Art 16 lid 3 'vervallen', er is geen sprake van een overbruggingshypotheek.*
- Ten aanzien van bovengenoemde punten is de koopovereenkomst aangevuld/gewijzigd. In het attachement treft u een gewijzigd concept aan. Voor het overige zal het e.e.a worden besproken tijdens het tekenen van de koopovereenkomst a.s. vrijdag."*

f. Het appartement werd door verkoper verhuurd. Koper heeft daags voor de ondertekening van het koopcontract bewerkstelligd dat de huurder instemde met de huurbëindiging en alternatieve woonruimte heeft aanvaard.

g. Op 26 juli 2013 is de koopovereenkomst getekend. Artikel VIII (met betrekking tot de kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst) is daarin niet van toepassing verklaard.

h. Klager heeft de notaris verzocht om de verkoopvolmacht in het Engels op te stellen. Op de door de notaris opgestelde volmacht heeft klager vervolgens een aantal (taalkundige) wijzigingen voorgesteld, waarvan een aantal is toegepast. Op 29 juli 2013 heeft de notarisklerk de gewijzigde volmacht aan klager verzonden.

i. Op 31 juli 2013 heeft klager aan de notarisklerk per e-mailbericht het volgende gevraagd: *"Met betrekking tot de OZB, Riool- en waterschapsbelasting. Deze wordt in termijnen middels automatische incasso betaald. Kunt u bevestigen dat dit automatisch wordt stopgezet en ik dus geen verdere actie hoeft te nemen?"*

j. Daarop heeft de notaris per e-mailbericht op 1 augustus 2013 geantwoord: *"[naam notarisklerk] vroeg mij even naar de e-mail wisseling te kijken ten aanzien van de volmacht. De stellingname van [naam notarisklerk] is juist. Wel moet mij van het hart dat uw broer ook reeds heeft gepoogd allerlei kosten die voor rekening van een verkoper plegen te komen, voor rekening van de koper te brengen. Ik verzoek u vriendelijk docht dringend dit niet meer te doen. Reeds nu meld ik u dat aan deze werkzaamheden, zoals die van diverse correspondentie, het beantwoorden van vragen in/en e-mails (waaronder ook deze) – helaas – niet kosteloos kunnen worden aangeboden, doch zullen worden in rekening gebracht tegen een uurtarief van € 237,38 (inclusief BTW). Ik haast mij daar aan toe te voegen dat deze mededeling slechts bedoeld is als een informatievoorziening vooraf en ter voorkoming van onwenselijke discussies achteraf. Ook meld ik u dit in het*

kader van het “helder declareren”, een administratieverordening die in het notariaat geldt. Verder: In antwoord op uw vraag, is het antwoord: Neen. U dient de betalingen tot en met het einde van het jaar volledig te (blijven) betalen. De verrekening wordt immers ook over een jaar berekend. Mocht u dat anders willen, is dat mogelijk, echter tegen betaling van mijn genoemde uurtarief. Bezwaar is wel dat een andere verrekening dan op basis van een jaar, in tegenspraak is met het koopcontract. Het zal dus apart met koper moeten worden overeengekomen. Anders gezegd: het kan niet van één kant van de contractanten worden “doorgedrukt”. (..)”

k. Daarop heeft klager per e-mailbericht van 1 augustus 2013 geantwoord: “(..) Er is onder andere overeengekomen dat de baten en lasten overgaan vanaf de datum van levering. U heeft dit als notaris, zoals het hoort, vastgelegd in de koopovereenkomst (zie Artikel IV.1.). De verrekening zal dus per 15 augustus plaats vinden en niet met het eind van het jaar, zoals u hieronder stelt. (..)”

l. Op 6 augustus 2013 heeft de notarisklerk de concepten van de akte van levering en de voorlopige nota van afrekening met bijlage aan klager gezonden.

m. Op 9 augustus 2013 heeft de gemachtigde in een e-mailbericht gereageerd op de door de notarisklerk toegezonden nota van afrekening:

“(..) **Verrekening van de servicekosten:**

- De servicekosten over het volledige kalenderjaar 2013 waren reeds voldaan, derhalve zijnde totaal EUR 420,- en betreffende de periode januari t/m december 2013. Vriendelijk wil ik u verzoeken de afrekening ter zake te rectificeren. (..)

Honorarium meerwerk/extra werkzaamheden:

- Telefonische bespreking d.d. 24-07-2013 met [naam gemachtigde] “...waaronder uitleg consumentenkoop”: Ik verzoek u vriendelijk deze post te laten vervallen op de nota van afrekening. Zie opmerking ¹ onder aan deze e-mail.

- E-mail d.d. 01-08-2013 naar [klager] “uitleg zakelijke lasten”: Ik verzoek u vriendelijk deze post te laten vervallen op de nota van afrekening. Zie opmerking ² onder aan deze e-mail.

Opmerking 1.

Telefoongesprek d.d. 24 juli 2013:

In reactie op het toegezonden exemplaar van de in concept opgestelde koopovereenkomst, heb ik destijds willen reageren in lijn met de met koper overeengekomen afspraken van koop/verkoop. Hierop heeft [de notaris] contact opgenomen met mij (en niet andersom).

In het bewuste telefoongesprek was één van zijn eerste opmerkingen dat hij uitsluitende bereid was dergelijke aanpassingen door te voeren, indien verkoper zich bereid verklaarde de kosten ervoor te accepteren (een uurtarief niet vermeld). Omdat uw notariaat, aangewezen door koper, in deze verantwoordelijk is voor een juiste verslaglegging van de wilsovereenstemming van koop/verkoop, waarvan de ‘kosten koper’ één onderdeel vormt, heb ik als gevolmachtigde hierop gereageert niet dergelijke kosten te willen accepteren, omdat deze een regulier en daarmee onlosmakend onderdeel vormen van het opmaken van een correcte koopovereenkomst. Vervolgens neemt dit telefoongesprek een ‘op zijn minst’ zeer onplezierige wending, door de houding van [de notaris], waarin hij mij persoonlijk met nota bene juridische onjuistheden probeert te manipuleren en mij daarbij zelfs aanspreekt op mijn ‘beroepsethiek’ en ‘beroepsaansprakelijkheid’ door o.m. de suggestie te wekken dat ‘deze koop niet anders dan onder oneigenlijk hoge druk jegens koper tot stand moet zijn gebracht’ op grond waarvan hij koper zal adviseren – in het geval geen gebruik wordt gemaakt van de 3-daagse termijn – zich te beroepen op de juridische ‘dwaling’. Ook zegt hij, met zoveel woorden, dat deze transactie dient

te worden geormerkt als een 'bijzondere transactie', later door hem bevestigd, als zijnde een transactie zin van de wet WWFT! Naar ik aanneem u wel bekend.

Resumé:

Afgezien van het feit dat ik blijk heb gegeven van het feit dat deze kosten niet zullen worden geaccepteerd was het gedeclareerde 'telefoontje' daarbij niet alleen onnodig maar ook onwenselijke en feitelijk onbeschoft. Om dan vervolgens te declareren, onder de noemer "uitleg consumentenkoop", is naar mijn mening kortweg klacht waarig!

Opmerking 2.

e-mail "uitleg verrekening zakelijk lasten"

Ook hierin neem [de notaris] een onjuiste stelling aan. Naast het feit dat de betreffende e-mail onsympathiek is opgesteld, is de verstrekte informatie ook geheel onjuist en daarmee in strijd met de (nota bene door hem) opgestelde koopovereenkomst(..)"

n. *Op 14 augustus 2013 heeft de notarisklerk de gemachtigde per e-mail medegedeeld: "De volmacht is gisteren in goede orde ontvangen. Uw opmerkingen ten aanzien van de nota van afrekening zal ik voorleggen bij [de notaris], echter is de notaris op vakantie en zal hij morgen weer op kantoor aanwezig zijn. Ik ga er vanuit dat u morgen ook aanwezig zult zijn bij het transport en stel daarom voor om vóór het passeren uw opmerkingen ten aanzien van de nota van afrekening te bespreken met de notaris."*

o. *Daarop heeft de gemachtigde gereageerd dat hij er geen rekening mee had gehouden dat hij ook bij het passeren van de akte van levering aanwezig diende te zijn, aangezien klager een volmacht had verleend aan de medewerkers van het notariskantoor.*

p. *Per e-mailbericht van 14 augustus 2013 heeft de notarisklerk hem vervolgens medegedeeld: "In principe is uw aanwezigheid ook niet nodig vanwege de afgegeven volmacht. Echter daar u/c.q uw broer het niet zijn met de nota van afrekening en de notaris op dit moment niet aanwezig is, is het misschien verstandig om morgen toch aanwezig te zijn. Tenzij u geen bezwaar heeft als de notaris u morgenochtend om 09:00 uur vóór de overdracht telefonisch contact met u opneemt?"*

q. *Daarop heeft de gemachtigde laten weten de notaris het liefst per telefoon te spreken. Op 15 augustus 2103 te 08:35 uur heeft hij de notarisklerk per e-mail laten weten: "Wellicht ten overvloede bericht ik u dat ik er wel vanuit ga dat het geplande transport van vanmorgen aangehouden wordt, totdat consensus is ter zake van de nota van afrekening."*

r. *Op 15 augustus 2013 om 10:04 uur heeft de notaris de nota van afrekening in die zin aangepast, dat een bedrag ter zake van de verrekening van de servicekosten en de elektra werd opgenomen. Per e-mailbericht heeft hij de gewijzigde nota van afrekening aan klager gezonden met de volgende mededeling: "Ik verzoek u per ommegaande akkoord te geven, opdat de overdracht alsnog zodadelijk kan doorgang vinden. Ik ben op die basis bereid de extra werkzaamheden die ik vandaag met de zaak bezig ben geweest, te laten gaan en u die niet in rekening te brengen. Als ik niet tussen nu en 10 minuten uw volledige akkoord, zonder voorbehouden, heb ontvangen, gaat de zaak vandaag definitief niet door en zal deze naar later worden uitgesteld. Alsdan ben ik niet meer tot enige coulance voor wat betreft kosten in rekening brengen, bereid."*

s. *Daarop heeft klager op 15 augustus 2013 om 10:18 uur als volgt gereageerd: "U belde mij vanochtend met de vraag of de levering van [adres] al dan niet doorgang moet vinden, naar aanleiding van het verzoek tot aanhouding van mijn broer. Dit verzoek was gedaan gezien de onenigheid over de nota van afrekening. Wij hebben ons bezwaar kenbaar gemaakt per email op 9 augustus (van [naam gemachtigde]). We hebben hier geen reactie op gekregen. Mogelijk gezien het feit dat u met vakantie was tot vandaag.*

Ondersteunend bewijs van uitstaande tegoeden van de VVE hebben we volledigheidshalve gister doorgestuurd. U had dit kunnen lezen en eenvoudig door [naam koper] – uw cliënt aanwezig – kunnen laten bevestigen. Dan was dit telefoontje overbodig geweest – uw bewering deze tijd ook nog eens in rekening te moeten brengen is dan ook onterecht. Na telefonisch overleg met het Notarieel Broederschap zullen we het door deze instantie gegeven advies opvolgen en om praktische reden akkoord gaan met levering waarbij we alle rechten voor behouden en de geschillen over uw declaratie voor kunnen leggen aan de geschillencommissie. Onder de door uw gestelde tijdsdruk kan ik niet akkoord gaan zonder voorbehoud. Mocht u niet tot levering overgaan dan houden we u verantwoordelijk voor eventueel te lijden schade.”

t. Op 15 augustus 2013 om 10:23 uur heeft de notaris aan klager geschreven: *“Er is aan u meer dan tegemoetgekomen. De levering zal zodadelijk doorgaan. Voor wat betreft de nota, zal ik mij houden aan de laatstelijk aan u gezonden versie, kortom die van zojuist.”*

u. Op 15 augustus 2013 om 13:02 heeft de notaris aan klager medegedeeld: *“Bij deze laat ik u weten dat de overdracht in goede orde heeft plaatsgevonden.”*

3. De klacht

3.1 De notaris heeft in de koopovereenkomst niet correct de na langdurig overleg verkregen afspraken van partijen vastgelegd, terwijl dat volgens klager tot zijn taak als notaris behoort. In plaats daarvan heeft hij, aldus klager, mede als gevolg van een onjuiste uitleg van het geldende recht, de koopovereenkomst ten faveure van de koper opgesteld.

De koper wilde namelijk vrij van huur en gebruik geleverd krijgen, terwijl koper wist dat de woning door klager werd verhuurd. Partijen hadden daarover dan ook in eerste instantie niet vrij van huur en gebruik afgesproken. Ook andere afspraken zijn onjuist neergelegd in de door de notaris opgestelde koopovereenkomst, zodat de koop voor de koper gunstiger zou uitpakken.

3.2 De gemachtigde heeft de notaris op 24 juli 2013 in een telefoongesprek van 45 minuten proberen duidelijk te maken hoe de afspraken van partijen in elkaar zaten. De notaris heeft die tijd als meerwerk in rekening gebracht. Klager is het daarmee oneens. Als dat al meerwerk zou zijn, dan dienen de kosten daarvan aan de koper in rekening te worden gebracht.

3.3 Een vraag van klager over de verrekening van de zakelijke lasten werd door de notaris inhoudelijk niet juist behandeld, zoals blijkt uit de overgelegde e-mailcorrespondentie.

3.4 Deze vraag werd door de notaris vervolgens ook als meerwerk aangemerkt, hetgeen volgens klager onjuist is en indien het wel meerwerk zou zijn, dan komen ook deze kosten volgens klager voor rekening van de koper. Ook heeft de notaris gedreigd correcties in de Engelstalige volmacht als meerwerk in rekening te brengen.

3.5 Op de bezwaren van klager tegen de nota van afrekening (vermeld in het e-mailbericht van 9 augustus 2013) heeft de notaris niet meteen inhoudelijk gereageerd. Op de dag van het geplande transport heeft de notaris gebeld met de vraag of het transport nog doorgang moest vinden en dreigde hij ook dit telefoongesprek als meerwerk in rekening te brengen.

3.6 Klager heeft zich door de notaris onder druk gezet gevoeld door de mededeling van de notaris in de ochtend van 15 augustus 2013 dat klager binnen 10 minuten zonder voorbehoud met de geplande levering op 15 augustus 2013 akkoord moest gaan.

4. Het verweer

De notaris heeft zich als volgt verweerd. Het behoort niet tot zijn taak als notaris om afspraken van partijen zonder meer vast te leggen in een akte.

In het kader van zijn "Belehrungspflicht" mag (en zelfs moet) de notaris een eigen afweging maken. Die plicht brengt volgens de notaris mee dat er zich omstandigheden kunnen voordoen dat "wat meer gas gegeven dient te worden" bij de partij die niet over professionele hulp beschikt, in dit geval koper. De koper had aan de notaris vanaf het begin aangegeven dat de woning vrij van huur verkocht en geleverd moest worden. Zij heeft in telefoongesprekken ook aan de notaris meegedeeld niet blij te zijn met hetgeen (de broer van) klager wilde regelen.

De notaris heeft in het telefoongesprek van 24 juli 2013 met de gemachtigde geprobeerd duidelijk te maken dat hetgeen in de koopovereenkomst was opgenomen niet onjuist was, maar dat diens opmerkingen daarover in zijn e-mailbericht van 24 juli 2013 juist elke grond misten.

De notaris vindt het meer dan redelijk dat hij de tijd die hij heeft besteed aan werkzaamheden betreffende het corrigeren van onjuiste aannames van (de broer van) klager, aan klager in rekening heeft gebracht.

De notaris meent dat het juist (de broer van) klager was die de notaris een ultimatum stelde op 15 augustus 2013, door het passeren te willen aanhouden totdat overeenstemming zou zijn over de nota van afrekening. De koper zat toen al in de wachtkamer van de notaris en had geheel aan haar verplichtingen uit het koopcontract voldaan.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijzen van de notarissen en de (oud) kandidaat-notarissen een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel opleveren.

5.2 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel, te weten partijdigheid ten voordele van de koper, overweegt de kamer als volgt.

Op 22 juli 2013 heeft koper per e-mailbericht het 'verslag van de bereikte overeenstemming tot koop/verkoop' aangaande het appartement aan [adres] te [woonplaats] aan de notaris toegezonden. Vervolgens heeft de notarisklerk de koopovereenkomst in concept aan partijen toegestuurd met het verzoek het concept te controleren op onjuistheden en/of onvolledigheden. Na het telefoongesprek tussen de notaris en de gemachtigde op 24 juli 2013, heeft de notarisklerk het concept gewijzigd en nogmaals aan partijen toegezonden. De koopovereenkomst is op vervolgens 26 juli 2013 door partijen getekend. De inhoud van genoemde koopovereenkomst leidt naar het oordeel van de kamer niet tot de conclusie dat de notaris i.c. partijdig is opgetreden. Voorts is voldoende komen vast te staan dat de notaris voldoende gelegenheid aan partijen heeft geboden

om te reageren op de conceptkoopovereenkomst, hetgeen (de gemachtigde van) klager ook heeft gedaan. Ook overigens is de kamer niet gebleken van enige partijdigheid jegens koper met betrekking tot dit klachtonderdeel. Dit klachtonderdeel zal daarom ongegrond worden verklaard.

5.3 Ten aanzien van het tweede en vierde klachtonderdeel betreffende de kosten die de notaris als 'honorarium meerwerk/extra werkzaamheden' aan klager in rekening heeft gebracht, oordeelt de kamer als volgt.

Op verzoek van de koper heeft de notaris de koopovereenkomst van 26 juli 2013 opge maakt en de akte van levering op 15 augustus 2013 gepasseerd. Op 5 augustus 2013 heeft de notaris de concept nota van afrekening aan klager toegestuurd waarop als 'honorarium meerwerk/extra werkzaamheden' staat vermeld: "*- telefonische bespreking d.d. 24-07-13 met [naam gemachtigde] (van Bedrijfsmakelaars) naar aanleiding van zijn e-mail waaronder uitleg consumentenkoop (45 min.); - e-mail d.d. 01-08-13 naar [klager] uitleg verrekening zakelijke lasten (15 min.) in totaal 1 uur o.b.v. een uurtarief ad € 237,50*", (excl. btw.) Desgevraagd door de voorzitter van de kamer tijdens de mondelinge behandeling op 27 maart 2014 bevestigde de notaris dat deze kosten advieswerkzaamheden betroffen, die naar de mening van de notaris niet als onbezoldigd dienden te worden beschouwd en, nu het de verkoper is die om advies had verzocht niet bij de koper in rekening konden worden gebracht. Daarbij verwees de notaris naar de door zijn kantoor gehanteerde algemene voorwaarden die op de website van het notariskantoor zijn vermeld.

Ingevolge artikel 43 Wna krijgen de partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen tijdig tevoren de gelegenheid om van de inhoud kennis te nemen. Alvorens tot het verlijden van een akte over te gaan, doet de notaris aan de verschijnende personen mededeling van de zakelijke inhoud daarvan en geeft daarop een toelichting. Zo nodig wijst hij daarbij tevens op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. Daartoe behoort naar het oordeel van de kamer ook het al dan niet telefonisch bespreken van vragen en of opmerkingen van een van partijen naar aanleiding van de hen toegezonden (concept)akten of (concept)volmachten.

Voorts is ter zitting komen vast te staan dat genoemde advieswerkzaamheden niet in de algemene voorwaarden van het notariskantoor door de notaris zijn benoemd als 'meerwerk' of als 'extra werkzaamheden'. Ook overigens heeft de notaris klager en of zijn gemachtigde niet van tevoren geïnformeerd over deze als meerwerk of als extra werkzaamheden in rekening te brengen kosten. Hij heeft immers pas in de e-mail van 1 augustus 2013 voor het eerst gesproken over aan verkoper in rekening te brengen kosten.

Op grond van bovenstaande feiten en omstandigheden concludeert de kamer dat het de notaris dan ook geenszins past deze kosten in rekening te brengen aan klager. Mitsdien is de notaris onvoldoende zorgvuldig geweest jegens klager en oordeelt de kamer deze beide klachtonderdelen gegrond.

5.4 Met betrekking tot het derde, vijfde en zesde klachtonderdeel overweegt de kamer als volgt. Klager heeft op 31 juli 2013 aan de notarisklerk gevraagd of de automatische incasso van de OZB, riool- en waterschapsbelasting automatisch zou worden stopgezet. Daarop heeft de notaris per e-mailbericht van 1 augustus 2013 geantwoord dat dit niet het geval was en dat klager tot en met het einde van het jaar deze lasten diende te voldoen. Ook in dit schrijven, evenals in het telefoongesprek van 15 augustus 2013, heeft de notaris gedreigd met het in rekening brengen van extra werkzaamheden indien

klager zou volharden in zijn stelling c.q. verzoek om genoemde zakelijke lasten per de datum van levering van het appartement voor klager te beëindigen. In het e-mailbericht van de notaris van 15 augustus 2013 (10.04 uur), heeft de notaris klager gedreigd met het in rekening brengen van extra werkzaamheden indien klager niet binnen 10 minuten zijn volledige akkoord en zonder voorbehoud zou geven om de akte van levering te laten passeren. Vervolgens heeft de notaris om 10.16 uur nogmaals klager uitdrukkelijk gevraagd zijn akkoord te geven. Aannemelijk is dat klager zich hierdoor zodanig onder druk gezet heeft gevoeld, dat hij bij e-mailbericht van diezelfde dag om 10.18 uur de notaris de gevraagde toestemming heeft gegeven.

Een dergelijke handelwijze past een notaris in het geheel niet. De bewoordingen van de notaris in zijn berichten van 1 augustus 2013, 15 augustus 2013, 10.04 en 10.16 uur, zijn zodanig dat de kamer tot de conclusie komt dat van een onheuse bejegening jegens klager sprake is. De kamer acht ook deze klachtonderdelen gegrond.

5.5 De kamer komt tot de volgende maatregel.

De kamer is op grond van het bovenstaande van oordeel dat het de notaris geenszins past de tijd voor de beantwoording en afhandeling van de brieven van (de broer van) klager in rekening te brengen. Dat hij dit niet inziet baart de kamer grote zorgen. Dat de notaris vervolgens, nadat klager diverse keren om opheldering over de nota van afrekening heeft verzocht, klager (nogmaals) dreigt met het in rekening brengen van zijn uurtarief, en klager onder druk zet om zijn akkoord te geven aan de te passeren akte van levering, acht de kamer zodanig ernstig verwijtbaar, dat de kamer de notaris de maatregel van berisping oplegt.

Daarbij merkt de kamer het volgende op. In de uitspraak van de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam d.d. 11 maart 2014 heeft de kamer aan de notaris de maatregel van berisping opgelegd voor het feit dat de notaris klaagster in die zaak, nadat deze diverse keren om opheldering had verzocht, schriftelijk heeft gedreigd met het in rekening brengen van zijn uurtarief. Deze gedraging van de notaris acht de kamer vergelijkbaar met de gedragingen waarover thans een oordeel aan de kamer wordt gevraagd. Uitsluitend omdat de kamer thans een oordeel moet geven over klachten die een periode betreffen die is gelegen vóór deze uitspraak van 11 maart 2014, zal de kamer de notaris in onderhavige zaak nogmaals de maatregel van berisping opleggen. In het geval dat opnieuw een klacht tegen de notaris wordt ingediend en de kamer zou blijken dat de notaris gedragingen, vergelijkbaar met de gedragingen waarover thans wederom een oordeel aan de kamer wordt gevraagd, voortzet na de datum van onderhavige beslissing, zal bij gegrondverklaring van de klacht een ernstiger maatregel geïndiceerd zijn.

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht voor wat betreft de onderdelen 3.2 tot en met 3.6 gegrond en legt de notaris de maatregel van berisping op.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.E. van Oosten-van Smaalen, voorzitter, mrs. M.V. Ulrici, A.M.J.M. Ploumen, E.H. Huisman en W.R. Bruinink, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 22 mei 2014.

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.