

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 13-70

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 10 september 2014 inzake de klacht onder nummer 13-70 van:

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,
advocaat: mr. ir. drs. ing. W. Moree te Poortugaal,

tegen

mr. [naam],

notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht van 3 december 2013, ingekomen op 9 december 2013, met bijlagen,
- aanvulling op de klacht van 5 februari 2014, ingekomen op 6 februari 2014, met bijlagen,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek van klaagster, met bijlagen,
- de dupliek van de notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 9 juli 2014. Daarbij waren aanwezig klaagster met advocaat mr. ir. drs. ing. W. Moree en de notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt. Klaagster heeft een pleitnotitie overgelegd, welke aan het proces-verbaal is gehecht.

De feiten

Klaagster is eigenaar van een stalen motorjacht, genaamd [Q] (hierna te noemen: jacht). In verband met de verkoop van haar jacht, heeft klaagster zich gewend tot de notaris voor het opstellen van een koopovereenkomst. Op 28 februari 2012 hebben klaagster, de heer [A] en mevrouw [B] (tezamen hierna te noemen: koper) de koopovereenkomst ondertekend. In opdracht van klaagster heeft de notaris daarna een conceptakte van levering opgesteld. Tussen klaagster en de koper ontstonden er vervolgens meningsgeschillen, waarna de koper uiteindelijk de koopovereenkomst heeft ontbonden.

De klacht en het verweer van de notaris

De klacht komt samengevat op het volgende neer:

de notaris heeft zich schuldig gemaakt aan belangenverstrengeling en het niet goed uitvoeren en nakomen van zijn professionele verplichtingen; de notaris is tekortgeschoten in de kwaliteit van de dienstverlening, heeft ongeoorloofde druk uitgeoefend en misleid. Ondanks uitdrukkelijk verzoek van klaagster heeft de notaris geen boeteclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verder was in de koopovereenkomst opgenomen dat de akte van levering verleden zou worden bij [naam en vestigingsplaats notariskantoor]. Dit was het kantoor waar de heer [A] werkzaam was. Dit terwijl klaagster de notaris uitdrukkelijk had gemeld dat zij wilde dat de akte van levering op het kantoor van de notaris gepasseerd zou worden. Tijdens de bespreking van de koopovereenkomst heeft de notaris gemeld dat hij dit niet direct kon aanpassen in verband met afwezigheid van zijn secretaresse. De notaris heeft toen klaagster overgehaald de koopovereenkomst te tekenen onder de mededeling dat het wel goed zou komen met de aanpassing. Dit terwijl de notaris uiteindelijk geen gevolg heeft gegeven aan die toezegging. De notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels; op 10 april 2012 heeft de notaris klaagster een declaratie gemaild van € 4.879,- inclusief BTW met het verzoek om voor het passeren van de akte op 11 april 2012 deze declaratie te voldoen. Behalve dat de declaratie vele malen hoger was dan de afgesproken € 600,-, was de declaratie niet gespecificeerd. Opvallend is dat uit de summiere algemene omschrijving blijkt dat onder meer de kosten voor het opstellen van de akte van levering zijn inbegrepen. Het heeft er alle schijn van dat de notaris dezelfde werkzaamheden zowel bij koper als klaagster in rekening heeft gebracht, aangezien bij een eerder aan koper toegezonden voorlopige nota eveneens een bedrag in rekening was gebracht voor de akte van levering. De notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 10 lid 1, 2 en 3 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011.

Klaagster heeft de volgende toelichting gegeven. De notaris heeft zich te weinig inspannen voor klaagster. De notaris was niet onpartijdig. Dit blijkt uit het volgende. Een van de kopers was kandidaat-notaris op een ander notariskantoor. De koper wilde derhalve zelf de koopovereenkomst en akte van levering opstellen. Klaagster was het hier niet mee eens. Uiteindelijk heeft de koper ermee ingestemd dat klaagster de notaris de opdracht heeft gegeven voor het opstellen van de koopovereenkomst. Klaagster koos voor de notaris, omdat de notaris in het verleden naar tevredenheid van klaagster twee transacties van schepen voor haar had verzorgd. Klaagster heeft vervolgens de notaris benaderd en gevraagd of hij de akte van levering van het jacht voor haar wilde opstellen en passeren op basis van kosten koper. Nadat de notaris contact heeft gehad met de koper vroeg hij of klaagster de kosten voor het opstellen van de koopovereenkomst voor haar eigen rekening wilde nemen. Toen klaagster de notaris vroeg naar de kosten voor het opstellen van de koopovereenkomst antwoordde de notaris: "hetzelfde als andere jaren rond de 600,- euro". Klaagster is daarmee akkoord gegaan. De notaris trad derhalve op voor klaagster voor het opstellen van de koopovereenkomst en voor het opstellen van de akte van levering voor de koper. De notaris heeft het bedrag van € 600,-, aan de heer [C] (hierna: C), bemiddelaar van klaagster bij de verkoop, bevestigd. Klaagster wilde in de koopovereenkomst een boeteclausule opgenomen hebben, waarbij de koper 10% van de koopsom verschuldigd zou zijn bij ontbinding. Nadat klaagster de concepten van de koopovereenkomst en akte van levering had ontvangen, bleek dat er onjuistheden waren vermeld. Ook was klaagster het niet eens met de formulering van de bepaling in het concept van de akte van levering over het vervangen van de schuiframen aan weerszijden van het stuurhuis. Verder was klaagster het oneens met de bepaling dat indien zij het vervangen van de ramen niet voor de levering zou nakomen, er € 10.000,- van de koopsom bij de notaris in depot gehouden zou worden.

Toen klaagster de volgende dag bij de notaris langs is gegaan voor aanpassingen, reageerde de notaris erg kortaf en blafte klaagster af. Telkens werden er afspraken gemaakt die door de notaris niet werden nagekomen. Een paar dagen voor de afgesproken datum van levering zijn de ramen geplaatst. Het bleef toen stil aan de kant van de koper. Uiteindelijk vernam klaagster via de notaris dat de koper de koopovereenkomst had ontbonden. De gestorte waarborgsom van € 5.000,- was inmiddels door de notaris teruggestort aan de koper. Daarna ontving klaagster een nota van € 4.879,- van de notaris voor de verrichte werkzaamheden. Waarom was het zo'n hoge rekening? Er was toch € 600,- afgesproken? De notaris heeft geprobeerd verschillende handelingen zowel bij klaagster als de koper in rekening te brengen. Klaagster voelt zich opgelicht. Dit declaratiegeschil is door klaagster aan de ringvoorzitter voorgelegd. De notaris reageerde in die procedure niet op verzoeken van de ringvoorzitter, waarna deze procedure uiteindelijk is gestrand.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. De klacht betreft voornamelijk een declaratiegeschil. Voor zover de klacht ziet op een declaratiegeschil dient de Kamer klaagster niet ontvankelijk te verklaren.

Klaagster wendde zich eerst tot de notaris voor het opstellen van de koopovereenkomst. Daarna is die opdracht uitgebreid tot het opstellen van de akte van levering. Nadat het concept van de akte van levering was opgesteld ontstonden er meningsverschillen tussen klaagster en de koper. Omdat de notaris er niet van overtuigd was dat hij partijen op een lijn zou krijgen heeft hij hen geadviseerd een advocaat te raadplegen. De koper schakelde zijn rechtsbijstandsverzekeraar in en klaagster verzocht de notaris om te bemiddelen en de handdoek niet in de ring te gooien. De notaris heeft toen gemeld dat hij zijn werkzaamheden op basis van de bestede tijd zou declareren en waarschuwde klaagster dat – als de koop toch ontbonden zou worden – hij een “duur betaalde postbode” zou zijn. Klaagster ging hiermee akkoord. Wederom werd de opdracht uitgebreid. In eerste instantie verliep het contact via klaagster. Zij werd meestal vergezeld door [C]. Naarmate het proces vorderde was klaagster alleen nog te bereiken via [C]. Klaagster wenste niet met de koper te overleggen. De notaris was hier aanvankelijk niet van op de hoogte. Bij het tekenen van de koopovereenkomst stond klaagster er op in een andere ruimte van het notaris kantoor te wachten en verzocht zij de notaris om de koper niet te melden dat zij op het kantoor aanwezig was. Klaagster wenste niet geconfronteerd te worden met de koper.

Wat betreft de boeteclausule heeft de notaris aangevoerd dat in de aanvankelijk door de koper opgestelde koopovereenkomst een boeteclausule was opgenomen. Partijen kwamen nadien echter een andere regeling overeen. Blijkens de door partijen ondertekende koopovereenkomst kon de koper tot en met de dag na de proefvaart, zonder opgaaf van redenen, de koop ontbinden. In dat kader was afgesproken dat het opnemen van een boeteclausule niet voor de hand lag. Klaagster heeft de notaris na het ondertekenen van de koopovereenkomst gevraagd of er alsnog een boeteclausule kon worden opgenomen. De notaris heeft klaagster gemeld dat dat alleen mogelijk was, mits de koper zou instemmen. Verder heeft de notaris klaagster uitgelegd dat het opnemen van een boeteclausule weinig zinvol was, aangezien de koper zonder opgaaf van redenen de koop kon ontbinden en klaagster in dat geval geen aanspraak kon maken op schadevergoeding/boete.

Wat betreft de € 600,- heeft klaagster de opdracht tot tweemaal toe uitgebreid. De kosten waren exponentieel toegenomen toen klaagster niet tijdig aan haar leveringsverplichtingen kon voldoen. Klaagster had al eerder door de notaris werkzaamheden laten

verrichten, dus het is de notaris niet duidelijk waarom klaagster in onderhavig geval ervan uitging dat de notaris de extra werkzaamheden op vrijwillige basis zou verrichten. Van enige vorm van onderonsje of belangenverstremming tussen de notaris en de koper is zeer zeker geen sprake geweest.

De notaris herkent zichzelf niet in het door klaagster geschetste beeld van hem.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna). Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Voor zover het klachtonderdeel 1 betreft overweegt de Kamer als volgt. Klaagster heeft gesteld dat de notaris zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstremming en aan het niet nakomen van zijn ambtelijke verplichtingen. De Kamer is van oordeel dat klaagster niet voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de notaris zich schuldig heeft gemaakt aan belangenverstremming en dat hij zijn ambtelijke verplichtingen niet is nagekomen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voor zover het klachtonderdeel 2 betreft overweegt de Kamer als volgt. De notaris wordt verweten dat hij in strijd heeft gehandeld met artikel 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011. In dit artikel staat vermeld dat een notaris zich in de uitoefening van zijn beroep en daarbuiten zodanig gedraagt dat het vertrouwen in het notariaat en in zijn eigen beroepsuitoefening niet wordt geschaad. De notaris wordt verweten dat hij tekort is geschoten in de kwaliteit van de dienstverlening, dat hij ongeoorloofde druk heeft uitgeoefend en dat hij klaagster heeft misleid. Nu is komen vast te staan dat klaagster er zelf voor heeft gekozen om in een aparte ruimte van het notariskantoor te verblijven ten tijde van het bespreken van de koopovereenkomst en zij de koopovereenkomst heeft ondertekend, kan de notaris niet verweten worden dat hij tekort is geschoten in de kwaliteit van zijn dienstverlening. Van het uitoefenen van ongeoorloofde druk is eveneens niet gebleken. De notaris heeft redenen aangevoerd waarom hij de boeteclausule niet in de koopovereenkomst heeft opgenomen. De Kamer acht dit verweer steekhoudend. Dat de notaris zich schuldig zou hebben gemaakt aan misleiding is evenmin komen vast te staan. De Kamer acht dit klachtonderdeel ongegrond.

Voor zover het klachtonderdeel 3 betreft overweegt de Kamer als volgt. Allereerst merkt de Kamer op dat zij ervan uit is gegaan dat dit klachtonderdeel geen declaratiegeschil betreft, maar ziet op het niet specificeren van en communiceren over de declaratie.

Van niet ontvankelijkheid van klaagster is derhalve geen sprake.

Klaagster heeft gesteld dat de notaris in strijd met artikel 10 lid 1 en 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels heeft gehandeld. In dit artikel staat dat de notaris cliënten tijdig en duidelijk voor moet lichten over de financiële consequenties van zijn inschakeling. De notaris dient tijdig aan cliënten mee te delen wanneer meer kosten in rekening gebracht zullen worden dan voorzien. Voorts heeft klaagster gesteld dat de notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 10 lid 3 van de Verordening beroeps- en gedragsregels door de werkzaamheden die de notaris heeft verricht voor de koper, ten laste te brengen van iemand anders, namelijk klaagster. De Kamer is van oordeel dat dit klachtonderdeel gegrond is. Vast is komen te staan dat – hoewel duidelijk bepaald in artikel 10 lid 1, 2 en 3 van de Verordening beroeps- en gedragsregels – de notaris on-

voldoende heeft gecommuniceerd met klaagster over de hoogte van de declaratie. Waar aanvankelijk een bedrag van € 600,-- is genoemd en de declaratie uiteindelijk is uitgekomen op € 4.100,-- (excl. BTW) lag het op de weg van de notaris klaagster gaandeweg zijn werkzaamheden te wijzen op de financiële consequenties. Niet is gebleken dat de notaris klaagster een opdrachtbrief heeft gestuurd met daarin zijn uurtarief vermeld. Ook is de Kamer niet gebleken dat de notaris de declaratie heeft gespecificeerd. Bijgevolg kan niet worden vastgesteld of de notaris de kosten voor het opstellen van de akte van levering die hij kennelijk bij de kopers in rekening heeft gebracht, bij klaagster niet in rekening of in mindering heeft gebracht terwijl de declaratie aan klaagster ondermeer "het vervaardigen van een akte van levering" vermeldt. Deze handelwijze van de notaris is echter niet dermate tuchtrechtelijk laakbaar dat de Kamer het opleggen van een maatregel passend acht.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klachtonderdelen 1 en 2 ongegrond;

verklaart klachtonderdeel 3 gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.P. van Ham, voorzitter, R.R. Roukema, F. Hoppel, J.P. van Loon en H.M. Kolster en in tegenwoordigheid van de secretaris mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **10 september 2014**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.