

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2013/68

Klachtnummer : SHE/2013/68
Datum uitspraak : 17 februari 2014

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van **mevrouw [x]** (verder: klagster), wonende in [...], mede namens haar moeder **mevrouw [xx]**, wonende in [...],

tegen

notaris de heer **mr. [y]** (verder: de notaris), gevestigd in [...].

1. De procedure

1.1. Klagster heeft mede namens haar moeder bij brief van 20 juli 2013 een klacht geformuleerd tegen de notaris, welke klacht op 24 juli 2013 is binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (verder: de kamer).

1.2. De notaris heeft op de klacht geantwoord. Vervolgens is gerepliceerd en geduplicateerd.

1.3. De plaatsvervangend voorzitter van de kamer heeft de behandeling van de zaak verwezen naar de volle kamer.

1.4. De kamer heeft de klacht behandeld op 20 januari 2014. Klagster is er zitting verschenen, bijgestaan door haar echtgenoot de heer [...] en door haar gevolmachtigde de heer [...]. De notaris is eveneens ter zitting verschenen. Beide partijen hebben hun standpunt toegelicht.

2. De feiten

2.1. De ouders van klaagster waren eigenaar van een appartement aan [...] in [...] (verder: het appartement). De vader van klaagster is overleden op [...] 2010. Hij had een testament gemaakt, houdende een ouderlijke boedelverdeling.

2.2. De moeder van klaagster is op [...] 2011 verhuisd naar een verzorgingstehuis. Bij notariële akte van 14 februari 2012 heeft moeder klaagster gemachtigd om al haar zaken namens haar te regelen. Klaagster heeft het appartement te koop aangeboden.

2.3. In juni 2013 is het appartement (kosten koper) verkocht, waarna de koper zich tot de notaris heeft gewend voor de afwikkeling van de overdracht. De akte van levering zou worden gepasseerd op 3 juli 2013 om 16.00 uur. Klaagster heeft een kopie van het testament van haar vader en een kopie van de door haar moeder verstrekte volmacht aan de notaris toegezonden.

2.4. Op 21 juni 2013 heeft een medewerkster van de notaris klaagster verzocht een verklaring van erfrecht met betrekking tot het overlijden van haar vader aan de notaris toe te sturen. Een dergelijke verklaring was niet opgesteld. Nadat klaagster bij een andere notaris advies had ingewonnen, heeft zij de medewerkster medegedeeld dat het volgens haar niet nodig was om alsnog een verklaring van erfrecht te laten opstellen. De medewerkster zou dit met de notaris bespreken. Klaagster heeft een kopie van het testament van haar vader aan de notaris toegezonden, alsmede een kopie van de volmacht van haar moeder. Na ontvangst van deze stukken op 25 juni 2013, heeft de notaris bij brief van 26 juni 2013 als volgt bericht:

“Wij hebben geconstateerd dat de verkochte woning op uw naam van uw beide ouders staat.

Wij dienen in de akte van levering te vermelden hoe de eigendom van de woning in handen van uw moeder, mevrouw [xx], is gekomen.

Het is noodzaak dat u aan kunt tonen dat uw moeder beschikkingsbevoegd is. Hierbij verzoek ik u een schriftelijk en gedocumenteerd door een jurist opgestelde verklaring naar mij toe te zenden waarin wordt verklaard dat de erfgenamen de nalatenschap (beneficiar) aanvaard of verworpen hebben en of uw moeder de benoeming tot executeur heeft aanvaard. De bovenstaande punten worden in een verklaring van erfrecht onderzocht.”

Klaagster stelt dat zij deze brief nooit heeft ontvangen, maar dat de medewerkster van het notariskantoor haar op 28 juni 2013 telefonisch heeft bericht dat de notaris toch over een verklaring van erfrecht wilde beschikken.

2.5. Nadat klaagster opnieuw advies heeft ingewonnen heeft zij de medewerkster wederom bericht dat een verklaring van erfrecht volgens haar niet nodig was voor de eigendomsoverdracht van de woning. Op 1 juli 2013 ontving klaagster bericht dat de akte alsnog, zonder verklaring van erfrecht, zou worden gepasseerd.

2.6. Op 2 juli 2013 heeft klaagster de conceptakte en de nota van afrekening per e-mail van de notaris ontvangen. Omdat klaagster een vraag had over de bepaling in de conceptakte ten aanzien van het onderdeel “diverse volmachten” heeft zij de notaris die avond gemaïld, ook in verband met vragen over de nota van afrekening. De notaris heeft deze e-mail niet beantwoord.

2.7. Op 3 juli 2013 om 16.00 uur was klaagster op het kantoor van de notaris. Bij aanvang van de bespreking om 16.20 uur vroeg de notaris aan klaagster waar haar

moeder was, omdat hij haar persoonlijk moest kunnen identificeren. Omdat de notaris haar daar vooraf niet over had bericht en klaagster bovendien door haar moeder gemachtigd was, werd klaagster hierdoor overvallen. Vervolgens heeft de notaris te kennen gegeven dat een en ander later door middel van een formulier alsnog zou kunnen worden geregeld.

2.8. De notaris bleek de e-mail van klaagster niet te hebben gelezen, zodat haar vraag over de conceptakte pas tijdens de bespreking aan de orde kwam. Volgens de notaris was de bepaling omtrent de volmachten een standaardtekst. Omdat klaagster ook vragen had over de nota, vroeg de notaris of zij de specificatie niet had ontvangen. Dat bleek niet het geval, waarna hij deze tijdens de bespreking alsnog aan klaagster heeft overhandigd. Op de specificatie stonden volgens klaagster (onder meer) de volgende posten vermeld:

| | |
|--|-----------------|
| Intern overleg: 4x | totaal bedrag € |
| 60,00 | |
| Telefoon ([...], [...], VVE) 6x | totaal bedrag € |
| 84,00 | |
| Invoeren dossier, opvragen aflosnota's, brieven, mails, uitzoeken: | |
| 6 handelingen | totaal bedrag |
| € 132,00 | |
| Totaal | |
| € 276,00 | |

2.9. Op de nota heeft de notaris in verband met kosten GBA € 40,00 in rekening gebracht en in verband met honorarium voor extra werkzaamheden € 246,00 (totaal € 286,00). Klaagster heeft op de nota aangetekend dat zij het niet eens is met deze posten, omdat het appartement "kosten koper" was verkocht. Zij heeft haar bezwaren kenbaar gemaakt, maar de notaris was niet bereid een en ander aan te passen. Om te voorkomen dat het transport niet door zou gaan, heeft klaagster ingestemd met het passeren van de akte, onder afwijzing van het doorberekenen van de kosten die hij aan haar in rekening had gebracht.

2.10. Omdat er ook vragen waren over de post VVE, die na enige discussie betrekking bleek te hebben op de maanden juli en augustus 2013 (welke post voor rekening van de koper kwam), heeft de koper de betreffende kosten bij de notaris gepind, waarna de afrekening op dat punt is aangepast.

2.11. Vervolgens is de akte van levering gepasseerd.

3. De klacht

3.1. Klaagster stelt dat door de handelwijze van de notaris bij haar de indruk is ontstaan dat de notaris, doordat hij goedkoper optreedt voor de kopers in de regio, op een andere manier inkomsten wil verwerven door kosten in rekening te brengen bij de verkoper. Daarnaast verwijt zij de notaris dat hij probeert een verklaring van erfrecht te mogen opstellen, waardoor hij een extra product tracht te verkopen dat niet nodig is. Bovendien stelt zij dat de notaris de bespreking slecht had voorbereid en dat hij niet duidelijk is over de reden waarom de geplande bespreking 20 minuten later begon.

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Dit verweer zal hierna, voor zover relevant, worden besproken.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1. Naar aanleiding van de mededeling van klaagster dat de rechtsbijstandsverzekeraar (een deel van) de kosten van de notaris heeft vergoed, heeft de notaris zich ter zitting afgevraagd of de klacht dan nog wel actueel was. Voor zover de notaris daarmee heeft bedoeld de ontvankelijkheid van klaagster aan de orde te stellen, is de kamer van oordeel dat klaagster, die overigens direct in de klacht melding heeft gemaakt van de regeling met de rechtsbijstandsverzekering, ontvankelijk is. Dat een regeling is getroffen ter compensatie van het door haar gestelde financiële nadeel als gevolg van de handelwijze van de notaris, laat onverlet dat zij bij de kamer een klacht mag indienen over de wijze waarop de notaris zijn werkzaamheden heeft verricht.

4.2. Op grond van artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De kamer dient de handelwijze van de notaris te toetsen aan de in dat artikel omschreven tuchtnorm. De diverse onderdelen van de klacht zullen afzonderlijk worden besproken.

Verklaring van erfrecht en kosten

4.3. Tussen klaagster en de notaris is allereerst discussie ontstaan over de vraag of het in de gegeven omstandigheden al dan niet noodzakelijk was om over een verklaring van erfrecht te beschikken. Mede gelet op het verhandelde ter zitting gaat de kamer er vanuit dat de notaris, ondanks tegenwerpingen van klaagster, telkens heeft vastgehouden aan zijn standpunt dat een dergelijke verklaring noodzakelijk was. Ter zitting heeft de notaris desgevraagd medegedeeld dat er weliswaar andere mogelijkheden bestonden om de levering van het appartement ook zonder een verklaring van erfrecht te realiseren, maar dat hij daar geen voorstander van is. Uiteindelijk heeft de notaris in de akte van levering een relaas opgenomen omtrent de voorafgaande verkrijging. Voor zijn werkzaamheden heeft hij het hiervoor onder 2.9. genoemde bedrag in rekening gebracht aan klaagster.

4.4. Naar het oordeel van de kamer had het op de weg van de notaris gelegen klaagster volledig te informeren over de bestaande mogelijkheden en haar vooraf eveneens duidelijk te informeren over de daaraan verbonden kosten. Ten aanzien van de kosten volstaat het niet, zoals de notaris stelt te hebben gedaan, enkel te verwijzen naar de door hem gehanteerde algemene voorwaarden. Deze beslaan volgens hem zestien pagina's. Op de achterzijde van het briefpapier van de notaris is weliswaar een uittreksel van deze voorwaarden weergegeven, maar de daarin opgenomen bepaling omtrent het honorarium geeft geen enkel concreet houvast of inzicht voor klaagster op de kosten in kwestie. De kamer is dan ook van oordeel dat dit onderdeel van de klacht gegrond is.

WWFT (identificatie)

4.5. Op grond van de WWFT (Wet ter voorkoming van Witwassen en Financieren van Terrorisme) dient bij het passeren van akten als deze de identiteit van koper en verkoper door de notaris te worden geverifieerd. Bovenaan de conceptakte, die de no-

taris de dag voor het transport aan de kopers en aan klaagster heeft toegezonden, staat vermeld: *“Wilt u bij het ondertekenen geldige legitimatie meebrengen, bij voorkeur de in het concept vermelde document(en).”*

4.6. Niet is gesteld of gebleken dat de notaris klaagster, die als gevolmachtigde van haar moeder optrad, heeft laten weten dat ook haar moeder in persoon bij het passeren van de akte aanwezig diende te zijn. Naar het oordeel van de kamer had het op de weg van de notaris gelegen om klaagster daar tijdig over te informeren. Omdat de moeder van klaagster slecht ter been is, had dan in overleg met de notaris kunnen worden bekeken of op andere wijze invulling kon worden gegeven aan de uit de WWFT voortvloeiende verplichtingen. Als een natuurlijke persoon niet persoonlijk langskomt op het notariskantoor bestaat bijvoorbeeld de mogelijkheid voorafgaand aan de te verrichten transactie een eerdere identificatie en verificatie die door (bijvoorbeeld) een andere notaris is verricht, over te nemen. Zo had de notaris de beschikking over de in 2012 door een andere notaris in [...] opgestelde notariële volmacht, waaruit blijkt dat die notaris de identiteit van de moeder van klaagster destijds heeft geverifieerd. De notaris had contact kunnen opnemen met die notaris om de identificatie en verificatie over te nemen als bedoeld in artikel 5 WWFT. In plaats daarvan heeft de notaris klaagster tijdens de bespreking op 3 juli 2013 te kennen gegeven dat het transport geen doorgang kon vinden als haar moeder er niet bij was. Klaagster voelde zich daardoor overvallen en heeft dit als zeer onplezierig ervaren. De notaris heeft ermee volstaan vervolgens in de kantlijn van de akte te vermelden: *“WWFT volgt”*. Een en ander had kunnen worden voorkomen als de notaris duidelijker met klaagster had gecommuniceerd. Ook dit onderdeel van de klacht acht de kamer gegrond.

4.7. Verder is gebleken dat de door de notaris opgestelde nota van afrekening ten aanzien van de post VVE onjuist was. De notaris heeft dit tijdens de bespreking op verzoek van klaagster gecorrigeerd. Bovendien begon de bespreking circa 20 minuten later dan gepland, is de specificatie van de nota pas nadat klaagster daarom had verzocht tijdens de bespreking aan haar overhandigd en bleek de notaris geen kennis te hebben genomen van de inhoud van het e-mailbericht dat klaagster naar aanleiding van de conceptakte, die zij overigens niet eerder dan de dag voorafgaand aan het geplande transport had ontvangen, aan de notaris had toegezonden. Deze omissies verdienen niet de schoonheidsprijs maar vormen geen aanleiding dit klachtonderdeel gegrond te verklaren. De kamer is van oordeel dat de gegrond zijnde klachtonderdelen met betrekking tot de tuchtrechtelijk laakbare opstelling van de notaris rond de verklaring van erfrecht, de identificatie van moeder en de onduidelijkheid over de aan zijn werkzaamheden verbonden kosten het opleggen van de tuchtmaatregel van waarschuwing rechtvaardigen.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

verklaart de klacht gegrond,

legt aan de notaris de tuchtmaatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. S.J.G.N.M. Willard, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. J.L.G.M. Mertens, notarislid,

mr. J.A.P. Dings, plaatsvervangend notarislid, en mr. J.J.G.M. Kuijpers, belastinglid, en uitgesproken ter openbare zitting van 17 februari 2014 in aanwezigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.