

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/55 en AL/2015/70

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/55 en AL/2015/70

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[A],
notaris te [...], hierna te noemen klager,

tegen

[B],
kandidaat-notaris te [D], hierna te noemen de kandidaat-notaris,
gemachtigde: mr. G.L. Maaldrink, advocaat te Den Haag.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 19 maart 2015
- het inleidende verweer van de kandidaat-notaris van 14 april 2015
- het verweer van de kandidaat-notaris van 12 mei 2015
- een brief van klager van 11 juni 2015
- een brief, met bijlage, van de kandidaat-notaris van 17 augustus 2015.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 2 september 2015 behandeld, tezamen met de door de kandidaat-notaris tegen klager, in zijn hoedanigheid van notaris, ingediende tegenklacht met het kenmerk AL/2015/70. Klager is in persoon verschenen. De kandidaat-notaris is, tezamen met zijn gemachtigde, eveneens in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 [C] (hierna te noemen: [C]) is tot en met 31 december 2010 notaris geweest in [D]. In dit sindsdien vacante protocol is de kandidaat-notaris benoemd tot waarnemer van de notaris.

2.2 [C] is van 1 januari 2011 tot en met 31 januari 2013 notaris geweest in [E]. In dat sindsdien vacante protocol is [F] benoemd tot waarnemer van de notaris.

2.3 In zijn hoedanigheid van waarnemer werkt de kandidaat-notaris voor wat betreft de tarifiering met een basistarief voor door hem als norm aangeduide basisakten en meerkosten voor extra werkzaamheden en voor voorkomende varianten op die basisakten.

2.4 De tarieven zijn terug te vinden op de website van de kandidaat-notaris. Onder meer door het invullen van de juiste zoektermen heeft dat tot gevolg dat de notaris hoog scoort in de rangordelijsten die voor verschillende akten zijn vermeld op de website degoedkoopstenotaris.

2.5 Een eerdere klacht van 16 september 2011 van klager tegen de kandidaat-notaris heeft uiteindelijk geleid tot een beslissing van het gerechtshof Amsterdam van 12 februari 2013 (zaaknummer 200.109.509/01 NOT). Daarin heeft het hof onder meer als volgt geoordeeld: *“Het hof is van oordeel dat met betrekking tot de wijze van offrenen door een notaris als uitgangspunt dient te gelden dat er duidelijkheid moet bestaan omtrent de door deze in rekening te brengen kosten. Het door de notaris geoffreerde tarief dient alle gebruikelijke werkzaamheden te omvatten in die zin dat er een reële mogelijkheid bestaat dat uiteindelijk inderdaad slechts dat basistarief in rekening wordt gebracht.”*

Ook is het hof van oordeel: *“[...] dat dossierkosten en kosten voor gebruikelijke werkzaamheden (zoals overboeken van gelden of het opnemen van een verhoogde hypotheaire inschrijving) in het geoffreerde basistarief verdisconteerd dienen te zijn.”*

2.6 In de beslissing van 12 februari 2013 is ook overwogen dat: *“[...] vooraf aan de cliënt duidelijk moet zijn welke kosten aan hem in rekening zullen worden gebracht zonder dat de cliënt kennis behoeft te nemen van de met de offerte meegezonden voorwaarden.”* Daarbij is opgemerkt dat de cliënt, anders dan de notaris, niet weet welke kosten in zijn geval zullen worden gemaakt. Verder is ook overwogen dat sprake moet zijn van een juiste verhouding tussen de tarieven voor meerwerk en het geoffreerde basistarief.

2.7 Door klager is op 28 april 2014, 2 oktober 2014 en 26 januari 2015 via de website van de kandidaat-notaris een offerte gevraagd.

2.8 De offerte van 28 april 2014 betreft een overdracht met hypotheek en resulteert in een totaal van € 891,= inclusief btw. Het totaal bestaat uit de volgende bedragen (exclusief btw); € 188,94 per akte; € 168,= per inschrijving bij het kadaster; € 28,= per recherche bij het kadaster en € 25,= voor identificatiekosten koper/verkoper. Vervolgens zijn de uitgangspunten voor het tarief vermeld en zijn verschillende ‘vaak voorkomende extra kosten’ genoemd met de bedragen die daarvoor in rekening worden gebracht.

2.9 De offerte van 2 oktober 2014 betreft een testament. In de offerte is vermeld dat voor het opstellen van een eenvoudig testament het tarief € 210,= bedraagt inclusief

identificatiekosten, btw en CTR-registratie. Ook wordt de klant uitgenodigd voor het maken van een afspraak voor een vrijblijvend gesprek met de notaris.

In de kleine lettertjes van de offerte is onder meer vermeld dat het exacte tarief pas na een vrijblijvend gesprek kan worden afgegeven en dat voor het gesprek € 50,= wordt gerekend.

2.10 De offerte van 26 januari 2015 betreft een overdracht met hypotheek en resulteert in een totaal van € 891,= inclusief btw. Het totaal bestaat uit de volgende bedragen (exclusief btw); € 242,56 per akte; € 103,= per inschrijving bij het Kadaster; € 28,= per recherche bij het Kadaster en € 25,= voor identificatiekosten koper/verkoper. Vervolgens zijn de uitgangspunten voor het tarief vermeld en zijn verschillende 'vaak voorkomende extra kosten' genoemd met de bedragen die daarvoor in rekening worden gebracht.

2.12 In de toelichting bij de offerte van 26 januari 2015 is over de kadasterkosten voor het inschrijven van een leveringsakte vermeld dat de geoffreerde bedragen niet gelden bijvoorbeeld wanneer één van de eigenaren per volmacht tekent of handelt in verschillende hoedanigheden. Daarnaast zijn nog enkele uitzonderingen genoemd en wordt afgesloten met de informatie dat het kadaster in voornoemde gevallen € 168,= rekent. Ter zake van de kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheek is vermeld dat de lage kosten alleen gelden voor digitaal aangeleverde akten van hypotheek afgesloten bij de ING, Rabobank, ABN Amro, Florius en Moneyou. Voor andere hypotheekverstrekkers rekent het Kadaster € 168,=.

2.13 De leges die het Kadaster in rekening brengt voor het registreren van bijvoorbeeld hypotheekakten en akten van levering in de openbare registers worden door notaris doorberekend aan koper/verkoper. Het standaard bedrag voor de hier genoemde akten bedraagt € 168,=. Voor akten die digitaal bij het Kadaster worden aangeleverd met een bijbehorend XML bestand, die geautomatiseerd worden ingeschreven in de openbare registers, zogenoemde KIK-akten, geldt het KIK-tarief van € 108,=.

3. De standpunten

3.1 De klacht valt uiteen in de volgende (sub-)onderdelen.

Onderdeel 1. Het (blijven) uitbrengen van misleidende offertes.

De wijze van offereën zorgt volgens klager voor oneerlijke concurrentie en leidt ertoe dat het vertrouwen in het notariaat ernstig wordt geschonden. Volgens klager is het geoffreerde basistarief te laag. De kandidaat-notaris werkt met extra kosten die naar de mening van klager in het basistarief horen te worden opgenomen. Klager wijst in dit verband op het volgende.

Subonderdeel 1

a. Voor het overboeken van taxatiekosten en nota's van tussenpersonen worden extra kosten in rekening gebracht. Dat is niet correct omdat dit in vrijwel alle zaken waarin een hypotheekakte wordt gepasseerd voorkomt.

b. Indien sprake is van meer dan één verkoper of koper leidt dat tot extra kosten. Dat is echter in het merendeel van de akten het geval. Klager noemt percentages van 73 tot 85%.

c. De kandidaat-notaris rekent extra kosten als een akte uit het kadaster moet worden opgevraagd. Gelet op de hoge frequentie waarmee dat voorkomt in het notariaat is dat volgens klager niet juist.

d. De kandidaat-notaris rekent in strijd met de beslissing van het hof van 12 februari 2013 nog steeds extra kosten bij een verhoogde hypothecaire inschrijving bij Aegon hypotheek.

e. De kandidaat-notaris rekent € 65,= extra als een onroerend-goed akte niet als KIK-akte kan worden verwerkt in het kadaster. Naar de mening van klager is het onethisch om met KIK-tarieven te offren. Wanneer het gaat om een overdracht met hypotheek-akte komt de offerte daardoor veelal € 130,= lager uit dan wanneer met de gewone kadastertarieven wordt geoffreerd. Het KIK-tarief geldt echter alleen onder bepaalde omstandigheden. Volgens klager in 15 tot 20% van de gevallen. Er bestaat dus geen reële mogelijkheid dat slechts dat basistarief in rekening wordt gebracht.

f. In alle gevallen is er bij de zaken van de kandidaat-notaris sprake van een opslag.

g. Voor een testament biedt de kandidaat-notaris een uitgekleed tarief aan van € 210,=. Daarmee staat hij bovenaan de lijst van de goedkoopste notaris. In de kleine lettertjes staat dat het testament slechts een zestal clausules mag bevatten. Dat is volgens klager geen juiste manier van offren omdat een testament vrijwel altijd meer clausules bevat. Daarbij komt dat een cliënt een gesprek wordt aangeboden om te komen tot een definitief tarief. Daarvoor wordt € 50,= in rekening gebracht voordat het definitieve tarief bekend is.

Subonderdeel 2

Volgens klager hanteert de kandidaat-notaris tarieven voor meerwerk die niet in de juiste verhouding staan tot het geoffreerde basistarief. Klager wijst in dit verband op de overweging van het hof in de beslissing van 12 februari 2013 (zie 2.6). Klager geeft aan dat voor geringe aanvullende werkzaamheden fors extra wordt gerekend. Voor een leveringsakte wordt een basistarief van € 188,84 exclusief btw geoffreerd. Als het gaat om een appartement komt er 53% bovenop het basistarief; voor een extra kadastraal nummer komt er 69% bij; voor een bijkomende overbruggingshypotheek wordt 109% extra gerekend en indien de stukken niet 5 werkdagen van tevoren zijn ontvangen wordt € 150,= exclusief btw extra gerekend.

Klager meent dat de verhoudingen scheef zijn omdat het niet gaat om werkzaamheden met een andere moeilijkheidsgraad. Indien de kandidaat-notaris lage basistarieven hanteert, dan zou hij ook lage aanvullende tarieven moeten hanteren.

Subonderdeel 3

Klager geeft aan dat de kandidaat-notaris de aan het kadaster verschuldigde leges voor royement van een hypotheek niet doorberekent. Klager wijst op de kadasterkosten van € 74 per royementsakte. De akte kan echter meerdere royementen bevatten, waardoor een royement in de praktijk enkele euro's kost terwijl de kandidaat-notaris daarvoor € 20,= rekent. Klager wijst hierbij op akten van 14 maart 2011 die leiden tot de gemiddelde leges van € 5,= per royement.

Subonderdeel 4

Klager wijst er op dat de kandidaat-notaris voor een geheel royement € 165,20 in rekening brengt en voor een gedeeltelijk royement € 231,75. Naar de mening van klager blijkt ook hier dat de verhouding met het basistarief van € 188,84 exclusief btw voor een leveringsakte zoek is.

In subonderdeel 5 merkt klager op dat de kandidaat-notaris doet alsof hij zich van geen kwaad bewust is. Klager acht de houding van de kandidaat-notaris ongeloofwaardig.

Onderdeel 2. Het op niet juiste wijze passeren van een akte van verbetering.

Klager wijst op een door de kandidaat-notaris op 19 augustus 2014 gepasseerde volmacht van een klant van het kantoor van klager. In die volmacht werd ten onrechte [C] vermeld als passerende notaris. Daarna is op 28 augustus 2014 een rectificatie opge maakt waarin in strijd met de waarheid is opgenomen dat de desbetreffende klant voor die rectificatie een mondelinge volmacht had verleend.

Onderdeel 3. Het vestigen van twee ongeldige hypotheekrechten.

Door een waarnemer van de kandidaat-notaris zijn op 30 januari 2015 in twee dossiers een akte van levering en een hypotheekakte gepasseerd. Vervolgens is de hypotheekakte eerder in de openbare registers ingeschreven dan de akte van levering. Dat heeft tot gevolg dat het hypotheekrecht niet is gevestigd.

Onderdeel 4. Het voeren van twee verbonden ondernemingen op twee locaties op basis van één protocol.

Klager wijst er op dat een notaris slechts op één plaats gevestigd mag zijn. Volgens klager wordt echter het protocol [C] op twee plaatsen gevoerd, in [D] en in [E]. Klager wijst op berichten van [C] waaruit blijkt dat hij het kantoor te [D] ([G]) en het kantoor te [E] ([H]) als zijn ondernemingen beschouwt. Ook blijkt uit die berichten dat [C] destijds in 2010 en 2011 niet van plan was om van ene plaats naar de andere te gaan, maar om uit te breiden en een tweede vestiging te openen. Volgens klager werkt de kandidaat-notaris mee aan de constructie dat één notaris op twee vestigingen tegelijk opereert. Dat is in strijd met het bepaalde in artikel 12 Wet op het notarisambt (Wna).

3.2 In de tegenklacht van de kandidaat-notaris tegen klager als notaris, wordt de notaris verweten dat hij zonder deugdelijk grond een klacht heeft ingediend, hetgeen volgens klager in strijd is met hetgeen een behoorlijk notaris betaamt.

3.3 Op het verweer zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

Klachtonderdeel 1. Het uitbrengen van misleidende offertes. Onderverdeeld in 1a tot en met g en 2 tot en met 5.

4.2 Met betrekking tot de offertes heeft de kandidaat-notaris in zijn verweer aangegeven dat de ratio van de door zijn kantoor verzonden offertes is dat een cliënt alleen betaalt

voor het werk dat is verricht. Getracht wordt een redelijk inzicht te geven in het uiteindelijke honorarium, waarbij het maken van voorbehouden functioneel en dus geboden kan zijn. Daarbij komt dat sommige handelingen het proces onevenredig vertragen, hetgeen van invloed is op de verhouding tussen basiskosten en extra kosten.

4.3 Naar het oordeel van de kamer is daarmee echter niet zonder meer gezegd dat alle 'extra handelingen' buiten het basistarief kunnen worden gehouden. Ook moet de vraag beantwoord worden of, zoals het hof heeft overwogen (zie 2.5), er een reële mogelijkheid bestaat dat uiteindelijk slechts het basistarief in rekening wordt gebracht. De kamer overweegt het volgende.

4.4 In subonderdeel 1a is sprake van kosten die in rekening worden gebracht voor het overboeken van taxatiekosten en nota's van tussenpersonen. De kandidaat-notaris brengt deze, buiten het basistarief, in rekening als extra kosten. In zijn verweer heeft de kandidaat-notaris het over forfaitaire kosten; kosten voor (spoed) overmaking en over taxatiekosten die vaak al eerder zijn voldaan door de klant. Naar het oordeel van de kamer zijn dit geen kosten die buiten het basistarief gehouden kunnen worden. Het overboeken van deze kosten is immers vrijwel standaard. Dat brengt met zich dat hiermee gepaard gaande kosten in het basistarief behoren te zijn opgenomen. Dit klachtonderdeel zal daarom gegrond worden verklaard.

4.5 Subonderdeel 1 b handelt over het feit dat de offertes van de kandidaat-notaris voor een leveringsakte een basistarief noemen dat uitgaat van één koper en één verkoper per akte. Indien sprake is van meer dan één verkoper of koper leidt dat tot extra kosten. Naar de mening van de kandidaat-notaris is dat een juiste manier van offrenen. De kandidaat-notaris merkt hierbij op dat een groot deel van zijn cliënten 'starters' of 'scheiders' zijn die alleen handelen. Nog daargelaten dat de kandidaat-notaris dit niet nader heeft onderbouwd, acht de kamer van belang dat de offerte niet speciaal is geschreven voor personen die alleen handelen. Om die reden dient bij deze offertes te worden uitgegaan van het feit dat het in het merendeel (85%) van de gevallen niet zal gaan om één koper en één verkoper. Dit brengt met zich dat ook deze extra kosten in het basistarief behoren te zijn opgenomen. Dit klachtonderdeel zal daarom gegrond worden verklaard.

4.6 De klacht in subonderdeel 1 c, dat het opvragen van een akte bij het Kadaster tot extra kosten buiten het basistarief leidt, is naar het oordeel van de kamer ongegrond. Niet gebleken is dat dit zodanig vaak voorkomt dat moet worden gezegd dat dit al in het basistarief thuis hoort.

4.7 In subonderdeel 1 d verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij, in strijd met de beslissing van het hof van 12 februari 2013, nog steeds extra kosten rekent bij een verhoogde hypothecaire inschrijving bij Aegon hypotheek. In zijn verweer geeft de kandidaat-notaris aan dat het al lange tijd niet meer voorkomt dat hier extra kosten voor in rekening worden gebracht. De kamer concludeert daaruit dat ook de kandidaat-notaris inmiddels van mening is dat dit zodanig vaak voorkomt, dat gesproken moet worden van 'gebruikelijk' en aldus van kosten die in het basistarief verdisconteerd dienen te zijn. Het voorgaande neemt echter niet weg dat de kandidaat-notaris in de offerte van 26 januari 2015, en daarmee geruime tijd na de beslissing van het hof van 12 februari 2013, heeft opgenomen dat voor genoemde verhoogde inschrijving extra kosten worden berekend. De kamer zal dan ook dit onderdeel van de klacht gegrond verklaren.

4.8 Subonderdeel 1 e ziet op het offeren op basis van de zogenoemde KIK-tarieven. Indien uiteindelijk de desbetreffende akte niet als KIK-akte kan worden verwerkt bij het Kadaster leidt dat tot extra kosten van € 65,= per akte. Hoewel de kamer met klager van oordeel is dat de strikte voorwaarden tot gevolg kunnen hebben dat in meerdere gevallen de extra kosten van € 65,= in rekening zullen worden gebracht, is de kamer niet gebleken dat dit zo vaak voorkomt dat het als gebruikelijk moet worden beschouwd. Het offeren op basis van KIK-tarieven wordt derhalve niet onrealistisch geacht nu er een reële kans bestaat dat het geoffreerde bedrag afdoende is. Daarbij is wel van belang dat de beperkende voorwaarden voor de cliënt direct helder moeten zijn. Dat kamer is van oordeel dat dat zo is. De kamer zal dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.9 In subonderdeel 1 f is in algemene bewoordingen gesteld dat er altijd sprake is van een opslag. Naar het oordeel van de kamer is hier geen zelfstandig klachtonderdeel geformuleerd. Voor zover dat wel het geval is, wijst de kamer dit onderdeel af omdat het onvoldoende is onderbouwd.

4.10 In subonderdeel 1 g van de klacht wordt de offerte voor het passeren van een testament niet realistisch geacht. Klager spreekt van een 'uitgekleed tarief' en wijst op het tot zes beperkte aantal clausules voor het geoffreerde tarief. Naar het oordeel van de kamer is daarmee geen sprake van klachtwaardig handelen. De kamer acht van belang dat het bedrag weliswaar laag is, maar de offerte betreft duidelijk een offerte voor een eenvoudig testament. Daarnaast is van belang dat de informatie over wat daaronder wordt verstaan ook is vermeld en voldoende is om een idee te krijgen van wat wordt verstaan onder 'eenvoudig'. De kamer zal dan ook dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren. Voor zover klager er op wijst dat een gesprek over een testament wordt aangeboden en dat daar € 50,= voor in rekening wordt gebracht, brengt dat geen wijziging in het voorgaande. De kamer ziet hierin geen klachtwaardig handelen nu dit, blijkens het verweer van de kandidaat-notaris, niet ziet op het gratis informatieve gesprek maar kennelijk op gesprekken die leiden tot een ander dan het geoffreerde eenvoudige testament. Dit neemt overigens niet weg dat het de kamer voorkomt dat de offerte op dit punt duidelijker zou mogen zijn.

4.11 Het subonderdeel 2 ziet op de verhouding tussen de door de kandidaat-notaris gehanteerde basistarieven en het tarief voor extra werkzaamheden. In zijn verweer geeft de kandidaat-notaris aan dat geen sprake is van een scheve verhouding. Daarbij wordt er op gewezen dat standaard werkzaamheden in het algemeen redelijk efficiënt verlopen. Afwijkende zaken kosten meer tijd. Daarnaast wordt gesteld dat de verhouding inmiddels is gewijzigd. Het standaardtarief is hoger en het tarief voor meerwerk lager.

4.12 De kamer constateert dat de kandidaat-notaris de aangedragen voorbeelden niet inhoudelijk heeft bestreden. De kamer gaat dan ook uit van de juistheid van de genoemde bedragen en stelt vast dat de kandidaat-notaris ondanks het oordeel van het hof dienaangaande in de beslissing van 12 februari 2013 nog steeds tarieven voor meerwerk hanteert die hoog zijn in vergelijking met het geoffreerde basistarief. Naar het oordeel van de kamer zijn de verschillen te kwalificeren als onevenredig en in die zin zijn de basistarieven misleidend. Dat is een wijze van werken die een kandidaat-notaris niet past. De kamer zal dit klachtonderdeel dan ook gegrond verklaren.

4.13 In subonderdeel 3 zijn akten van 14 maart 2011 aan de orde gesteld en wordt een berekening van in rekening te brengen kadasterkosten gemaakt. In artikel 99 lid 15 Wna is voor het indienen van een klacht een vervaltermijn van drie jaar bepaald. Nu de klacht wat dit onderdeel betreft buiten de vervaltermijn is ingediend, zal de kamer klager in dit onderdeel van de klacht niet-ontvankelijk verklaren.

4.14 Met subonderdeel 4 wordt gewezen op kosten die bij de verkopende partij in rekening worden gebracht voor een geheel of gedeeltelijk royement. Ook daar wijst klager op het lage gehanteerde basistarief. De kamer volgt klager daarin niet. De relatie met de verkoper is een andere dan met de koper die de offerte heeft gevraagd. Nog daargelaten dat een verkopende partij een declaratie kan voorleggen aan de Geschillencommissie, is de kamer van oordeel dat gesteld noch gebleken is dat de hier gehanteerde tarieven niet marktconform zijn. De kamer zal dit subonderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.15 In subonderdeel 5 beschrijft klager een naar zijn mening bij de kandidaat-notaris bestaande houding. De kamer leest hierin een in algemene bewoordingen gestelde toelichting die niet als zelfstandig klachtonderdeel wordt opgevat.

Klachtonderdeel 2. Het op niet juiste wijze passeren van een akte van verbetering.

4.16 In klachtonderdeel 2 wijst klager op een akte van verbetering en een daarmee samenhangende volmacht. Echter, gesteld noch gebleken is dat klager partij is bij deze transactie. Dat brengt met zich dat klager geen direct eigen belang heeft en derhalve niet uit dien hoofde belanghebbende is als bedoeld in artikel 99 lid 1 Wna.

4.17 Voor wat betreft de vraag of klager 'enig redelijk belang' als bedoeld in artikel 99 Wna heeft bij de ingediende klacht, acht de kamer van belang dat de Memorie van Toelichting als redelijk belang aanmerkt 'betrokkenheid bij een specifieke zaak' of 'handhaving van beroepsnormen of regels'.

4.18 Gesteld noch gebleken is dat de handelwijze van de kandidaat-notaris als een schending van beroepsnormen of regels voor het notariaat jegens klager is te kwalificeren. Ook is geen sprake is van een zodanige betrokkenheid van klager bij het handelen van de kandidaat-notaris dat klager als indirect betrokkene moet worden beschouwd.

4.19 Het voorgaande leidt er toe dat de kamer klager niet-ontvankelijk zal verklaren voor zover het gaat om onderdeel 2.

Klachtonderdeel 3. Het vestigen van twee ongeldige hypotheekrechten.

4.20 De kamer constateert dat dit klachtonderdeel ziet op akten die niet door de kandidaat-notaris zijn gepasseerd. De kamer zal om die reden klager ook in dit onderdeel van de klacht niet-ontvankelijk verklaren.

Klachtonderdeel 4. Het voeren van twee verbonden ondernemingen op twee locaties op basis van één protocol.

4.21 In dit onderdeel van de klacht wordt door klager aangenomen dat op basis van één protocol op twee locaties wordt gewerkt. Klager heeft dit betwist en geeft aan dat hij waarneemt in het vacante protocol [C] te [D]. Dat er ook een vacant protocol [C] in

[E] is, kan hem naar zijn mening niet worden aangerekend. In ieder geval voert hij geen twee verbonden ondernemingen. De kamer is van oordeel dat uit het door klager gestelde niet feitelijk is komen vast te staan dat de kandidaat-notaris twee verbonden ondernemingen voert op basis van één protocol. Bovendien blijkt uit de openbare registers van het Notariaat dat in de situatie van [C] sprake is van een achtergelaten protocol in [D] en een achtergelaten protocol in [E].

De kamer zal dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

De maatregel

4.22 Op de gegrondverklaring past een tuchtrechtelijke reactie. De kamer overweegt in dit verband dat uit de werkwijze van de kandidaat-notaris blijkt dat hij zoekt naar een wijze van offreren waarmee zijn kantoor op het internet op voordelige wijze naar voren komt. Daartegen bestaat op zichzelf geen bezwaar. De kamer acht echter de gehanteerde werkwijze, daar waar het gaat om de gegrond geachte (sub-)onderdelen van de klacht, verwijtbaar nu de werkwijze een misleidend karakter heeft. Immers, het gaat veelal om particuliere cliënten die niet overzien wat als basis voldoende is en die pas na inzage in de algemene voorwaarden enig inzicht krijgen in het werkelijke kostenplaatje. Daarnaast acht de kamer het bijzonder verwijtbaar dat de kandidaat-notaris op een onderdeel met een onjuiste wijze van offreren is doorgegaan na de beslissing van het hof van 12 februari 2013 en daarmee deze beslissing heeft genegeerd. Gelet op het voorgaande is naar het oordeel van de kamer het opleggen van de maatregel van een berisping en de maatregel van een boete van € 10.000,= gepast en geboden.

De tegenklacht van de kandidaat-notaris.

4.23 Met de tegenklacht van de kandidaat-notaris tegen de notaris als klager wordt de notaris verweten dat hij zonder deugdelijk grond een klacht heeft ingediend. Alleen al omdat de klacht tegen de kandidaat-notaris op een aantal onderdelen gegrond is verklaard, zal de kamer de tegenklacht afwijzen.

4.24 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond voor zover het de onderdelen 1.1.a, 1.1.b, 1.1.d, en 1.2 betreft;
- legt de kandidaat-notaris de maatregel van berisping op;
- legt de kandidaat-notaris ook de maatregel van een boete van € 10.000,= op;
- verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris niet-ontvankelijk voor zover het de onderdelen 1.3, 2 en 3 betreft;
- verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris voor het overige ongegrond;
- verklaart de tegenklacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, mr. W.J. Hordijk, mr. F.L.M. van de Graaff, mr. M.C.J. Heessels en A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid

van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 oktober 2015.

De secretaris,

De voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam.
Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.