

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 596184/NT 15-77P

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 29 maart 2016 in de klachten met nummers 596184 NT 15-77 P en 598154 NT 15-88 P van:

in de zaak van

1. **[klaagster]**,
wonende te [plaats] en
2. **[notaris A]**,
notaris te [plaats],
klagers;

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
de notaris,
advocaat mr. P.R. Starink te [plaats].

Klagers afzonderlijk zullen hierna worden aangeduid als klaagster en [notaris A].

1. De procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klacht van 26 oktober 2015, met bijlagen;
- verweerschrift van 16 november 2015, met bijlagen.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 16 februari 2016 (hierna: de zitting) zijn klagers en de notaris, vergezeld van zijn raadsman mr. P.R. Starink, verschenen. Tevens waren aanwezig de echtgenoot van klaagster, [naam], en de dochter van de notaris, [naam]. Partijen en de raadsman van de notaris hebben het woord gevoerd. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Medio juli 2015 heeft klaagster (tezamen met haar echtgenoot) haar woning verkocht. In de koopakte is onder meer het navolgende opgenomen:
“artikel 2. Kosten. Overdrachtsbelasting.

2.1 De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper (...). De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.”

2.2. De kopers van de woning van klaagster hebben de notaris aangewezen en opdracht gegeven zorg te dragen voor het transport van de woning. De overdracht van de woning heeft vervolgens op 15 oktober 2015 ten overstaan van de notaris plaatsgevonden.

2.3. Op de door de notaris opgestelde nota van afrekening voor klaagster staat onder meer het navolgende vermeld (bedragen exclusief 21% btw):

“Notariële kosten

Tarief doorhaling hypotheek	€ 175,00
Tarief doorhaling hypotheek gedeeltelijk	€ 195,00
Tarief opvragen zakelijke lasten (per stuk) en controleren achterstand	€ 18,00
Tarief kadastrale- en hypothecaire (1e) inzage(s) bij het Kadaster/ opvragen titel(s) eigendom/hypotheekakte(n) (€12,50), kad./hyp. herrecherche(s) bij passeren (€7,50) en kad./hyp. narecherche bij fin. afhandeling en controle(s) op beslagen (€7,50)	€ 27,50
Tarief kosten opvragen aflossingsnota's) bij de hypotheek-/kredietverstrekende instantie(s)	€ 75,00
Tarief kadastrale- en hypothecaire (1e) inzage(s) bij het Kadaster / opvragen titel(s) eigendom/hypotheekakte(n) (€12,50), kad./hyp. herrecherche(s) bij passeren (€7,50) en kad./hyp. narecherche bij fin. afhandeling en controle(s) op beslagen (€7,50) inzake overbrugginghypotheek	€ 27,50
Kadaster kosten	
*2x Inschrijving kadaster doorhaling hypotheek	€ 20,00
Diversen	
(..)	
Wettelijk verplichte onderzoekskosten gem. basis. adm.: 3x €12,50 (1x bij binnenkomst zaak, 1x herrecherche bij passeren en 1x bij financiële afhandeling)	€ 37,50
Wettelijk verplichte verificatie persoonsdocumenten (VIS)/inzage faillissementsregister/inzage curateleregister: 3x €12,50 (1x bij binnenkomst zaak, 1x herrecherche bij passeren en 1x bij financiële afhandeling)	€ 37,50
Kosten spoedoverboeking Rabobank	€ 15,00”

2.4. Klaagster heeft bezwaar gemaakt tegen de door de notaris aan haar in rekening gebrachte kosten (2.3), hetgeen ertoe heeft geleid dat de notaris deze kosten heeft verminderd tot een totaalbedrag van € 528,20.

2.5. Na (vergeefse) tussenkomst van de KNB heeft klaagster op 26 oktober 2015 een klacht tegen de notaris ingediend.

2.6. Klaagster is werkzaam ten kantore van [notaris A].

3. De klachten in beide zaken

3.1. Klacht 1:

Klaagster stelt -kort gezegd- dat de notaris ten onrechte bij haar recherchekosten en kosten voor het opvragen van zakelijke lasten in rekening heeft gebracht, omdat deze alle voor rekening van de koper dienen te komen. De overdracht zou immers kosten koper geschieden. Bovendien staan ze ook niet vermeld op de website van de notaris onder het overzicht van de (extra) werkzaamheden te voldoen door verkoper.

Klacht 2:

Door zijn zeer scherpe tarief lokt de notaris veel kopers van woningen naar zijn kantoor en daarmee automatisch ook net zoveel argeloze en onwetende verkopers. De notaris dient zich als een goed opdrachtnemer te gedragen en, bij gebreke van een door de verkoper geaccepteerde offerte, een gebruikelijk tarief aan de verkoper in rekening te brengen. Dat heeft hij niet gedaan. De notaris heeft aan de koper een beduidend lager tarief in rekening gebracht voor zijn werkzaamheden (€ 463,24) dan aan klaagster als verkopende partij (€ 755,68). Feitelijk betekenen vo- renstaande tarieven een "overdracht kosten verkoper" in plaats van "kosten koper". De notaris maakt daarmee misbruik van de omstandigheden omdat een verkoper geen invloed heeft op de keuze van de notaris en het ook na ontvangst van de nota van af- rekening vlak voor de overdracht voor hem zo goed als onmogelijk is om (zonder dat daar financiële gevolgen aan zijn verbonden) de opdracht in te trekken.

Klacht 3:

Waar het gaat om de kosten van het doorhalen van de hypotheek heeft de notaris niet transparant geoffreerd, omdat hij -in aanvulling op het op zijn website vermelde hono- rarium voor de doorhaling - ten onrechte bijkomende kosten in rekening heeft gebracht voor het opvragen van de aflosnota (€ 75,=) en overboeking (€ 15,00). Dat zijn gebruikelijke werkzaamheden en die mogen niet achteraf als meerwerk in rekening worden gebracht.

3.2. De klachten betreffen volgens klaagster overigens geen declaratiegeschil. Doel van de klachten is om de handelwijze van de notaris aan de orde te stellen, aldus nog steeds klaagster.

3.3. Klacht 4

Uitsluitend [notaris A], die zich als mede klager ten aanzien van voormelde klachten heeft gesteld, heeft de kamer nog verzocht een uitspraak te doen over de toegestane verhouding tussen de kosten van een akte van levering ten opzichte van de (gebruike- lijke) kosten van de doorhaling van een hypotheek. Indien een koper kiest voor een voordelige notaris, dan moet de verkoper bij gebreke van de keuzemogelijkheid van

een notaris, erop kunnen vertrouwen dat ook het aan hem in rekening te brengen tarief in verhouding voordelig is. Het is niet toegestaan dat een notaris het verlies ter zake het aan de koper in rekening gebrachte tarief compenseert met het aan de verkoper in rekening gebrachte tarief, aldus [notaris A].

3.4. De notaris voert verweer, hetgeen -voor zover van belang- hierna in de beoordeling aan de orde zal komen.

4. De beoordeling

4.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (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 de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van voornoemd artikel oplevert.

4.2. ontvankelijkheid klaagster

De kamer volgt de notaris in zijn verweer dat klaagster onvoldoende belang heeft bij beoordeling van haar klachten in de zin van artikel 99 Wna. Nu klaagster met de notaris een minnelijke regeling (2.4) heeft getroffen met betrekking tot de door de notaris aan klaagster in rekening gebrachte kosten en klaagster voorts onvoldoende heeft gesteld om een door haar te verdedigen algemeen belang aan te kunnen nemen, ziet de kamer niet in dat klaagster enig redelijk belang heeft in de zin van artikel 99 lid 1 Wna bij beoordeling van haar klachten. Gelet daarop slaagt het verweer van de notaris en zal klaagster niet ontvankelijk worden verklaard.

4.3. ontvankelijkheid [notaris A]

Het verweer van de notaris dat [notaris A] niet ontvankelijk dient te worden verklaard omdat hij –kort gezegd- onvoldoende belang heeft in de zin van artikel 99 Wna zal door de Kamer worden gepasseerd. In de wetsgeschiedenis (Kamerstukken II 1997/98, 23 706, nr. 25a, p. 17) van artikel 99 lid 1 Wna zoals dit in 1999 is ingevoerd, is tot uitgangspunt genomen dat ook collega-notarissen klachten kunnen indienen. De kamer is van oordeel dat [notaris A] belanghebbende is bij de gedragingen waarover wordt geklaagd, omdat hij er als notaris een redelijk belang bij heeft dat wordt gewaakt voor een transparante offertepraktijk binnen het notariaat en de bescherming van de goede naam van het notariaat in het algemeen.

4.4. de klachten

Bij de beoordeling van de klachten stelt de kamer -naar inmiddels bestendige jurisprudentie op dit punt- voorop dat met betrekking tot de wijze van offreren door een notaris, waaronder ook wordt begrepen de vermelding van de tarieven voor te verrichten werkzaamheden door de notaris op zijn website, als uitgangspunt dient te gelden dat er duidelijkheid moet bestaan omtrent de door deze in rekening te brengen kosten. Het door een notaris aangeboden 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. De mogelijkheid extra werkzaamheden in rekening te brengen dient beperkt te blijven tot werkzaamheden die ten tijde van het uitbrengen

van de offerte door de notaris in redelijkheid niet konden worden voorzien. Werkzaamheden die op het moment van het aannemen van de opdracht door de notaris wel redelijkerwijze te voorzien waren, mogen dus niet tot een latere verhoging van de declaratie leiden, hetgeen impliceert dat de notaris vóór het uitbrengen van een offerte enig onderzoek zal moeten verrichten.

4.5. Wat de hoogte betreft van de door de notaris aan partijen in rekening te brengen kosten, neemt de kamer tot uitgangspunt dat de marktwerking in het notariaat met zich brengt dat het aan de notaris is voorbehouden om een tarief te bepalen voor zijn werkzaamheden. Daarbij verdient aantekening dat de notaris, gezien zijn bijzondere positie in het rechtsverkeer, waarbij hij bij registergoedtransacties een positie inneemt tussen de koper en de verkoper en de belangen van beide partijen dient te behartigen, in zijn declaratiegedrag beide partijen op een gelijkwaardige wijze dient te behandelen. Bij een koopovereenkomst waarbij partijen hebben bepaald dat de overdracht kosten koper zal geschieden, geldt het vorenstaande eens te meer nu het in die gevallen gebruikelijk is dat de koper de notaris aanwijst voor wie het transport zal plaatsvinden, en deze keuze doorgaans (mede) wordt gebaseerd op een door de betreffende notaris aan hem uitgebrachte offerte. Aldus heeft de verkopende partij doorgaans geen inbreng ten aanzien van de keuze van de notaris en evenmin zicht en grip op de door de notaris aan hem als verkoper in rekening te brengen kosten.

4.6. *recherchekosten/kosten opvragen zakelijke lasten (klacht 1)*

De notaris heeft -sterk samengevat- bij wijze van verweer aangevoerd dat de kosten van recherche in het kadaster (hierna: recherchekosten) in het belang van de verkopende partij worden gemaakt en dat zij ook daarom geheel bij de verkoper in rekening dienen worden gebracht. Het is immers de verkoper die het verkochte onbezwaard en onbelast aan de koper dient te leveren, en het is aan de passerend notaris om daar zorg voor te dragen. De kosten van het opvragen van de zakelijke lasten zijn eveneens in het belang van de verkoper gemaakt nu deze van de koper gerestitueerd krijgt hetgeen over het resterende deel van het lopende jaar is betaald. Niet alleen zijn de daaraan verbonden tarieven vermeld op de website van kantoor, ook zijn vrijwel alle bij de transacties betrokken makelaars op de hoogte van deze handelwijze. Het had op de weg van klaagster gelegen om met de kopende partij tot andere afspraken te komen, als zij deze kosten door de koper had willen laten dragen, aldus nog steeds de notaris.

4.7. De kamer kan de notaris niet volgen in zijn verweer. Als in een koopakte is overeengekomen dat de kosten voor rekening van koper komen, brengt dat met zich dat partijen mogen verwachten dat kosten waarvan niet in de koopakte concreet staat vermeld dat deze voor rekening van één van beide partijen komen, en deze kosten niet uitsluitend betrekking hebben op de persoon van de verkoper (zoals een tolk ten behoeve van de verkoper, een volmacht ten behoeve van de verkoper of kosten verbonden aan het doorhalen van een hypotheek van de verkoper) in hun geheel voor rekening van de koper zullen komen. De redenering van de notaris die er in essentie toe strekt dat de recherche uitsluitend in het belang van de verkoper is en daarom ook voor het geheel bij hem in rekening dient te worden gebracht, overtuigt de kamer niet. De recherche is immers ook in het belang van de koper om zeker te stellen dat hij de onbezwaarde eigendom van het registergoed zal verkrijgen. Dit belang kan niet bij het door de notaris gestelde belang van de verkoper worden achtergesteld.

4.8. Wat betreft de kosten voor het opvragen van de zakelijke lasten is de kamer van oordeel dat klaagster mocht verwachten dat deze kosten voor rekening van de kopers zouden komen. De kamer verwijst naar hetgeen zij hiervoor onder 4.7 heeft overwogen.

4.9. Voorts heeft de notaris gesteld dat via zijn vragenformulier, toegezonden aan de klaagster met een verwijzing naar zijn website waar op staat vermeld welke kosten aan een verkoper in rekening worden gebracht, door hem volledige transparantie wordt betracht. Op deze wijze weet een verkoper waar hij aan toe is. De kamer kan deze redenering niet volgen, ten eerste omdat niet alle door de notaris aan verkoper in rekening gebrachte kosten, bijvoorbeeld voormelde recherchekosten, op de website worden vermeld, maar ook omdat niet op de website wordt vermeld welke kosten aan een koper in rekening worden gebracht. Een verkoper kan dan ook geen vergelijking maken tussen hetgeen aan hem in rekening wordt gebracht en hetgeen aan een koper in rekening wordt gebracht. Van volledige transparantie is daarom geen sprake.

4.10. Het in het verweerschrift en ter zitting door de notaris naar voren gebrachte argument dat het de verkoper te allen tijde vrij staat om zijn opdracht aan de notaris in te trekken, nadat de verkoper door de notaris op de hoogte is gesteld van de aan de verkoper in rekening te brengen kosten, zonder dat hem daarvoor kosten in rekening zal worden gebracht, heeft naar het oordeel van de kamer geen praktische betekenis. Gegeven hetgeen de kamer hiervoor onder 4.5 heeft overwogen, laat het zich moeilijk indenken dat een verkoper bij een hem onwelgevallige tarifiering door de notaris de koper kan bewegen zich te wenden tot een andere notaris. Bovendien is het niet gebruikelijk dat de levering van een registergoed door de notaris van de koper wordt verzorgd en de doorhaling van de hypotheek op dat registergoed door de notaris van de verkoper. Dat zou juist kostenverhogend werken en niet efficiënt zijn. Met andere woorden, een verkoper is in de praktijk gedwongen te accepteren hetgeen de door de koper gekozen notaris aan hem in rekening brengt. In de praktijk komt het erop neer dat als een verkoper het met de hoogte van het aan hem in rekening gebrachte honorarium niet eens is, hem alleen een beroep bij de geschillencommissie notariaat rest.

4.11. Hetgeen de kamer hiervoor heeft overwogen leidt tot de slotsom dat de klacht gegrond wordt bevonden.

4.12. *verhouding kosten transport/royement (klachten 2 en 4)*

Zoals hiervoor onder 4.5 overwogen is het aan de notaris om met inachtneming van de daar genoemde uitgangspunten de tarifiering van zijn werkzaamheden te bepalen. Dit brengt met zich dat het ook niet aan de kamer is om daarover in het kader van het tuchtrecht een oordeel te vellen. De kamer zal zich dan ook niet uitspreken over de (gewenste) verhouding tussen het aan de koper in rekening te brengen tarief voor de overdracht en de kosten die aan de verkoper in rekening worden gebracht voor een doorhaling van een te zijnen laste gevestigde hypotheek op het object.

4.13. Het vorenstaande leidt uitzondering indien de klacht er mede toe strekt dat de notaris in zijn declaratiegedrag partijen niet gelijkwaardig heeft behandeld. In dit verband is ter zitting gebleken dat de notaris aan GBA, VIS, curatele en faillissement onderzoeken aan verkoper in totaal EUR 75,- in rekening brengt en aan koper EUR 15,-. De notaris heeft dit ter zitting verdedigd met het argument dat de marktwerking binnen het notariaat in zijn regio hem er toe heeft gedwongen bij de koper dergelijke kosten onder de kostprijs

aan koper te offeren, doch dat dat niet gold voor verkoper. Gezien het voormelde uitgangspunt van gelijkwaardigheid van partijen, is de kamer van oordeel dat, waar exact dezelfde werkzaamheden worden verricht ten behoeve van een verkoper als ten behoeve van een koper, hetgeen bij een GBA etc. recherche het geval is, verkoper er op mag vertrouwen dat aan beide partijen dezelfde honoraria en kosten in rekening worden gebracht. De kamer kan de notaris in zijn redenering derhalve niet volgen. Nu deze handelwijze echter pas ter zitting is gebleken en deze evenmin onderdeel uitmaakt van de aan de kamer voorgelegde klachten, zal de kamer daaraan geen verdere gevolgen verbinden. De klachten 2 en 4 zullen daarom ongegrond worden verklaard.

4.14. *kosten extra werkzaamheden (klacht 3)*

Naar de kamer constateert valt deze klacht in twee onderdelen uiteen, namelijk de in rekening gebrachte kosten voor het opvragen van de aflosnota en de kosten die verband houden met de telefonische overboeking ter aflossing van de hypotheek aan de hypotheekverstrekker. De kamer zal beide posten hierna afzonderlijk beoordelen.

4.15. Wat betreft de kosten voor het opvragen van de aflosnota heeft de notaris –kort gezegd- aangevoerd dat het opvragen daarvan de afgelopen jaren steeds meer tijd in beslag neemt als gevolg van onderbezetting bij de bank en in het bijzonder wanneer een restschuld resteert. Daardoor is vooraf het aantal te besteden uren niet in te schatten. In uitzonderlijke gevallen wanneer extra of langdurige werkzaamheden verricht dienen te worden voor het verkrijgen van de aflosnota, worden er extra kosten in rekening gebracht. Deze kosten horen niet per definitie in het door de notaris gehanteerde basistarief thuis, aldus nog steeds de notaris.

4.16. Onder verwijzing naar het hiervoor onder 4.4 weergegeven uitgangspunt komt de door de notaris gegeven uitleg de kamer niet onbegrijpelijk voor, ook niet in het licht van de uitspraak van het Hof Amsterdam van 4 februari 2014 (ECLI:NL:GHAMS:2014:274). De Kamer acht deze klacht dan ook ongegrond. Wel komt het de kamer voor dat het op de website van de notaris staande overzicht van de kosten verkoper voor het wel of niet in rekening brengen van deze extra kosten duidelijker zou kunnen worden geformuleerd (zie hetgeen hiervoor is opgemerkt over het gebrek aan transparantie), in die zin dat inzichtelijk wordt gemaakt wanneer de notaris extra kosten voor het verkrijgen van de aflosnota in rekening zal brengen.

4.17. Voor zover de klacht betrekking heeft op de door de notaris in rekening gebrachte kosten met betrekking tot de telefonische overboeking is deze naar het oordeel van de Kamer gegrond. Voor de notaris is, indien op het over te dragen goed een af te lossen/te royeren hypotheek rust, reeds op voorhand voorzienbaar dat na overdracht een (spoed)overboeking plaats zal moeten vinden aan de hypotheekhouder, zodat de kosten hiervan geacht kunnen worden te zijn begrepen in zijn basistarief. Voor zover de notaris deze kosten als extra werkzaamheden beschouwt dient hij dit tevoren voldoende duidelijk te maken. De notaris heeft op zijn website weliswaar voor de verkoper kosten voor een spoedbetaling ad € 15,- vermeld, maar niet vermeld in welke gevallen de spoedbetaling geschiedt en in rekening wordt gebracht. Nu de notaris in zoverre niet transparant is in zijn tarifiering zal de klacht op dit onderdeel gegrond worden verklaard.

4.18. *Resumé*

Uit het vorenstaande volgt dat klacht 1 en klacht 3 (deels) gegrond zijn bevonden. Bij het oordeel ten aanzien van de op te leggen maatregel houdt de kamer rekening met het feit dat het notarissen vrij staat de grenzen van de marktwerking op te zoeken en dat niet altijd uit wetgeving, regelgeving en jurisprudentie duidelijk is wanneer die grenzen bereikt zijn. Alhoewel de kamer van oordeel is dat de notaris deze grenzen op een aantal punten overschreden heeft, acht de kamer gezien het voorstaande en de omstandigheid dat de notaris ter zitting duidelijk te kennen heeft gegeven open te staan voor verbeteringen op dit punt, de maatregel van waarschuwing passend.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- 5.1. verklaart klaagster niet ontvankelijk in haar klachten;
- 5.2. verklaart de eerste klacht van [notaris A] geheel en de derde klacht van [notaris A] deels gegrond;
- 5.3. legt de notaris daartoe de maatregel van waarschuwing op;
- 5.4. verklaart de overige klachtonderdelen van [notaris A] ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, C.J. Baas, L.A. Galman, C.E. Jonker, P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A. van Aldijk, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 29 maart 2016.

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.