

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/308585 / KL RK 16/103

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/308585 / KL RK 16/103

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[...],
wonende te [..],

tegen

[...],
notaris te [..],

Partijen worden hierna klaagster en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

- 1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit
- de klacht met bijlagen van 22 september 2016
 - het verweer van de notaris van 13 oktober 2016.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 25 november 2016 behandeld. Klaagster is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Op 3 april 2016 is mevrouw [A] (hierna: erflaatster) overleden. Erflaatster was de moeder van klaagster. Ingevolge het testament van erflaatster zijn klaagster en haar 2 zussen en haar broer tot enige erfgenamen van haar nalatenschap benoemd. Klaagster is benoemd tot executeur/afwikkelingsbewindvoerder van de nalatenschap.

2.2 Tot de nalatenschap behoorde de woning aan de [..] (hierna: de woning).

2.3 De woning is verkocht via [...] Makelaardij te [...]. De naar klaagster gezonden nota van de makelaar van 28 juni 2016 bevat de mededeling: *“Deze nota zal worden verrekend op de nota van afrekening van de notaris”*.

2.4 De akte van levering is op het kantoor van de notaris verleden op 14 juli 2016.

2.5 De 1e afrekening van het kantoor van de notaris van 14 juli 2016 bevat onder ‘te betalen’ de jaarlijkse lasten (onroerend zaakbelasting ad € 216,56, waterschapslasten ad € 36,73 en rioolrecht ad € 201,00) en onder ‘diversen’ de kosten persoonsonderzoek ad € 50,00, de overboekingskosten ad € 37,50 en honorarium diversen ad € 125,00.

2.6 Na overleg met de notaris op 14 juli 2014 zijn de kosten persoonsonderzoek ad € 50,00 en het honorarium diversen ad € 125,00 vervallen en is een 2e afrekening van 14 juli 2016 opgemaakt waaruit dat blijkt.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen.

1. Klaagster verwijt de notaris dat haar de nota van afrekening niet vooraf is toegezonden. Zij heeft de inhoudelijke bezwaren tegen de nota pas op 14 juli 2016 geconstateerd en kunnen bespreken.

2. De nota bevatte ten onrechte de kostenposten “persoonsonderzoek” en “honorarium diversen”. In het gesprek met de notaris op 14 juli 2016 zijn deze posten geschrapt. Klaagster geeft aan dat het een klachtonderdeel is, maar ook dat dit vervalt vanwege het gesprek met de notaris.

3. Klaagster verwijt de notaris dat de akte van levering haar niet van te voren is toegezonden. Klaagster geeft aan dat zij de akte pas op de passeerdatum onder ogen kreeg. Zij heeft er op basis van een toelichting van de koper en haar moeder op vertrouwd dat de akte in orde was.

4. Klaagster geeft aan dat de notaris tot drie keer toe geen antwoord geeft op twee door haar gestelde vragen. Klaagster wijst hierbij op een e-mail van 9 september 2016 waarin zij vraagt hoe de lasten in de afrekening van 14 juli 2016 zijn berekend. Verder wijst klaagster op de nota van de makelaar. Op de vraag aan de notaris om haar de ontvangstbevestiging van die nota toe te zenden heeft zij geen reactie ontvangen.

5. Klaagster verwijt de notaris dat hij tegen de makelaar heeft gezegd dat de courtagenota op haar verzoek uit de afrekening is verwijderd. Dat is niet juist. De desbetreffende nota is op 14 juli 2016 niet ter sprake geweest. In de consternatie van 14 juli 2016 heeft zij niet aan die nota gedacht. Bovendien had de makelaar haar meegedeeld dat hij de nota naar de notaris zou sturen. Het is volgens klaagster niet aan haar om het werk van de notaris te controleren.

6. Klaagster verwijt de notaris dat de courtagenota niet in de afrekening is opgenomen. Dat heeft er toe geleid dat er bij de makelaar discussiepunten en misverstanden zijn ontstaan en hij niet meer met klaagster wil communiceren.

Klaagster deelt mee dat de courtagenota ter beoordeling is voorgelegd aan de geschillencommissie. Met betrekking tot de klacht geeft klaagster aan dat haar financiële schade moeilijk is in te schatten. Zij ziet graag een voorstel tegemoet. Haar eerste gedachte gaat uit naar een vergoeding ter hoogte van de helft van de courtagenota.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, hierna ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Met betrekking tot de afsluitende opmerking waarmee klaagster vergoeding van schade aan de orde stelt is van belang dat het niet aan de kamer is om daarover te oordelen. De kamer zal dit dan ook buiten beschouwing laten. Dat geldt ook voor het wel geformuleerde maar niet gehandhaafde klachtonderdeel 2.

4.3 De klachtonderdelen 1 en 3 zien op het niet vooraf toezenden van (concepten van) de nota van afrekening en de akte van levering. Uit de klacht en het verweer blijkt dat de notaris niet ontkent dat verzuimd werd om klaagster deze stukken ten minste enige dagen voor het passeren van de akte toe te zenden. De notaris geeft aan dat de stukken op 8 juli 2016 aan koopster ter hand zijn gesteld en dat abusievelijk geen concepten naar klaagster zijn verzonden. Voor het antwoord op de vraag of aldus sprake is geweest van klachtwaardig handelen acht de kamer van belang hoe de notaris met deze omissie is omgegaan. De notaris heeft onbetwist aangegeven dat hij zijn excuses heeft aan geboden en dat alles in het werk is gesteld om klaagster vóór het passeren van de akte de nodige informatie te verstrekken. Ook is de mogelijkheid geboden om, indien klaagster dat had gewenst, de levering uit te stellen. In het licht van het voorgaande is de kamer van oordeel dat weliswaar sprake is van een ongelukkig verlopen voortraject, maar dat de notaris vanuit de juiste professionele houding heeft meegewerkt aan een oplossing. De kamer zal dan ook deze onderdelen van de klacht ongegrond verklaren.

4.4 Met betrekking tot klachtonderdeel 4, het al dan niet antwoorden op vragen van klaagster, is de kamer van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld. Immers, klaagster heeft vragen gesteld waarop de notaris tot op heden heeft aangeboden deze in een gesprek met klaagster (nader) te willen beantwoorden en de nodige toelichting te willen geven. Dat klaagster daar niet op reageert en een andere wijze van communicatie lijkt voor te staan brengt niet met zich dat de notaris niet juist heeft gehandeld. De kamer zal ook dit onderdeel van de klacht ongegrond verklaren.

4.5 De klachtonderdelen 5 en 6 handelen over de courtagenota van 28 juni 2016. Uit de beschikbare informatie blijkt dat de nota niet is opgenomen in de afrekening van de notaris. Volgens klaagster is dat niet op haar verzoek gedaan. Volgens de nota van de makelaar zou deze verrekend worden op de nota van afrekening van de notaris (zie 2.3). Het is duidelijk dat dit laatste niet is gebeurd. Dat bracht voor klaagster (de erven) met zich dat zij de nota zelf dienden te voldoen. De kern van de

klachtonderdelen ziet op de vraag door wiens handelen of nalaten de nota niet door de notaris is verrekend. Klaagster geeft aan dat indien de notaris het bedrag van de nota correct had ingehouden, zij geen discussie met de makelaar had gehad over het uitblijven van betaling. De notaris geeft aan dat de opdracht van klaagster om niets aan kosten te verrekenen heeft geleid tot het verwijderen van de nota van de afrekening. Een eerder exemplaar waarop de nota nog wel zou zijn vermeld, zou niet kunnen worden overgelegd omdat de nota na de wijziging werd overschreven.

Met betrekking tot deze verklaring valt op dat dit met betrekking tot de andere kosten kennelijk anders is geweest. Hoe dan ook, de 1e nota van 14 juli 2016 bevat geen nota van de makelaar. Dat zou met zich brengen dat klaagster eerder melding zou hebben gemaakt van haar bezwaren tegen het voldoen van deze nota via de notaris. Wat hier ook van zij, voor de kamer is niet komen vast te staan dat de nota eerder wel door de notaris werd opgenomen in zijn afrekening. Hoewel dit voor klaagster (de erven) geen negatieve gevolgen heeft gehad (zij kunnen de nota van de makelaar immers gewoon voldoen), is voor de kamer van belang dat de notaris zijn verweer niet afdoende heeft onderbouwd. De kamer zal de klacht dan ook gegrond verklaren. Voor het opleggen van een maatregel wordt geen aanleiding gezien.

4.6 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht gegrond voor zover het gaat om de onderdelen 5 en 6;
- legt de notaris ter zake hiervan geen maatregel op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mrs. C.J.M. Hendriks, E.J.M. Kerpen, L.P. Oostveen-ter Braak en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op

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.