

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2015/93

Klachtnummer : SHE/2015/93
Datum uitspraak : 23 mei 2016

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 'S-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van
de heer [...], wonende te [...],
gemachtigde: de heer mr. [A], gevestigd te [...],
tegen

notaris de heer mr. [...] (verder: notaris), gevestigd te [...].

1. De procedure

1.1. Bij brief van 2 november 2015 is namens klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze klacht is op 4 november 2015 binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (verder: de kamer).

1.2. De notaris heeft op de klacht geantwoord.

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 21 maart 2016. Verschenen is klager bijgestaan door mr. [A], alsmede de notaris.

2. De feiten

2.1. Klager en mevrouw [X] (hierna: ex-echtgenote) zijn gehuwd geweest. Zij hebben zich tot een mediator gewend en hebben afspraken gemaakt over de financiële afwikkeling van hun echtscheiding. Daarbij zijn zij onder meer overeengekomen dat zonder nadere verrekening de woning aan de vrouw wordt toegedeeld en de aandelen in [...] B.V. (hierna: de aandelen) aan de man worden toegedeeld. Klager en zijn ex-echtgenote zijn daarbij voor wat betreft de waarde van de aandelen uitgegaan van de intrinsieke waarde, welk waarde is gebaseerd op de door de accountant van klager vastgestelde jaarstukken. Klager en zijn ex-echtgenote zijn daarbij voor wat betreft de waarde van de woning uitgegaan van de WOZ-waarde.

2.2. Klager en zijn ex-echtgenote hebben zich vervolgens tot de notaris gewend om de toedeling van de woning aan de vrouw en de toedeling van de aandelen aan de man te effectueren.

2.3. Op 11 februari 2015 heeft er een bespreking plaatsgevonden. Aanvankelijk was het de bedoeling dat de toedeling van de woning en de aandelen in één akte zou plaatsvinden. Bij e-mailbericht van 4 april 2015 heeft klager aangegeven dat hij (en zijn echtgenote) de voorkeur geven aan twee afzonderlijke akten, omdat de toedeling van de woning pas later kon plaatsvinden wegens een geschil met de bank over de boeterente.

2.4. Op 1 juni 2015 heeft een medewerker van de notaris de concept-akte houdende verdeling van de aandelen aan klager en zijn ex-echtgenote toegezonden. Het passeren van de akte houdende verdeling van de aandelen stond gepland op 30 juni 2015. Op 26 juni 2015 heeft een medewerker van de notaris een declaratie van € 1.075,-- incl. BTW aan klager en zijn ex-echtgenote gestuurd.

Vervolgens is er een geschil tussen de notaris en klager ontstaan over de declaratie. Het passeren van de akte houdende verdeling van de aandelen heeft geen doorgang gevonden.

2.5. De notaris heeft op 29 juni 2015 het dossier gesloten. Op 24 juli 2015 heeft de notaris klager een (gewijzigde) factuur gestuurd van € 851,61 incl. BTW. Bij emailbericht van 31 juli 2015 heeft klager de notaris bericht dat hij het geschil over de declaratie zal voorleggen aan de Geschillencommissie Notariaat en dat hij een klacht bij de kamer zal indienen. De notaris heeft nadien deze factuur gecrediteerd.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend en redelijk bekwame notaris mag worden verwacht. Klager verwijt de notaris - zakelijk weergegeven - het volgende:

1. Pricing

a. De notaris heeft ondanks het verzoek van klager geen offerte verstrekt. De notaris heeft

evenmin de opdracht schriftelijk bevestigd. Voorts heeft de notaris ondanks het verzoek van klager

geen gewijzigde offerte verstrekt. Evenmin heeft de notaris een gewijzigde opdracht-bevestiging gestuurd.

b. De notaris heeft klager onvoldoende voorgelicht over de financiële gevolgen van de opdracht.

Klager voert in dit verband aan dat de notaris vóór het aangaan van de opdracht niet heeft

medegedeeld:

- welke werkzaamheden er worden verricht;

- of de werkzaamheden worden verricht op basis van een vaste prijs of op basis van uurtarief;

- welke kosten er moeten worden betaald;

- een inschatting van de tijd die met de werkzaamheden is gemoeid.

2. Herhaaldelijk weigeren uitvoering echtscheidingsconvenant

De notaris heeft herhaaldelijk geweigerd het tussen klager en zijn ex-echtgenote gesloten

echtscheidingsconvenant uit te voeren. De notaris heeft aldus de opdracht niet goed vervuld en

daarmee het vertrouwen van klager beschaamd.

3. Onheuse bejegening

Klager heeft een nare bijmaak aan de effectuering van de echtscheiding overgehouden.

3.2. De notaris voert hiertegen verweer.

4. De beoordeling

klachtonderdeel 1 (pricing)

Klager verwijt de notaris in het eerste klachtonderdeel het volgende:

a. De notaris heeft ondanks het verzoek van klager geen offerte verstrekt. De notaris heeft

evenmin de opdracht schriftelijk bevestigd. Voorts heeft de notaris ondanks het verzoek van klager

geen gewijzigde offerte verstrekt. Evenmin heeft de notaris een gewijzigde opdrachtbevestiging gestuurd.

b. De notaris heeft klager onvoldoende voorgelicht over de financiële gevolgen van de opdracht.

Klager voert in dit verband aan dat de notaris vóór het aangaan van de opdracht niet heeft

medegedeeld:

- welke werkzaamheden er worden verricht;

- of de werkzaamheden worden verricht op basis van een vaste prijs of op basis van uurtarief;

- welke kosten er moeten worden betaald;

- een inschatting van de tijd die met de werkzaamheden is gemoeid.

4.1. De notaris voert hiertegen verweer. De notaris voert in dit verband het volgende aan.

Klager, zijn echtgenote en de notaris hebben afgesproken dat de toedeling van de woning en de aandelen in één akte zou plaatsvinden en dat daarbij het gebruikelijke uurtarief zou worden gehanteerd. Indien er geen extra besprekingen zouden plaatsvinden, klager en zijn ex-echtgenote het eens zouden zijn over de concept-akte en er geen bijzonderheden zouden zijn, heeft de notaris als indicatie € 1.000,-- exclusief kadasterkosten aangegeven. Een vaste prijsafspraken is niet gemaakt. Al vrij snel bleek dat er bijzonderheden waren. Bij het doornemen van het echtscheidingsconvenant bleek dat klager en zijn ex-echtgenote de woning en de aandelen niet door een onpartijdige deskundige hadden laten waarderen. Vervolgens ontstonden er tussen klager en de bank problemen waardoor de opdracht is gewijzigd in twee afzonderlijke akten. Hierdoor zijn de kosten gestegen. De notaris heeft de declaratie gespecificeerd met een urenlijst. De notaris erkent dat het verstandig zou zijn geweest om een schriftelijk opdrachtbevestiging te laten tekenen met bevestiging van de toepasselijkheid van de betreffende uurtarieven en dat hij heeft verzuimd om tijdig een nieuwe prijsindicatie af te geven. De notaris heeft de declaratie gecrediteerd, mede omdat het bij een declaratiegeschil moeilijk is aan te tonen dat de notaris de financiële gevolgen van zijn inschakeling mondeling met klager en zijn ex-echtgenote heeft besproken.

4.2. De kamer stelt allereerst vast hoewel de notaris de factuur heeft gecrediteerd dit onverlet laat dat klager een klacht bij de tuchtrechter kan indienen. De kamer acht klager dan ook ontvankelijk in dit klachtonderdeel.

Ingevolge artikel 10 lid 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels dient een notaris zijn cliënten tijdig en duidelijk voor te lichten over de financiële consequenties van zijn inschakeling.

Uit de toelichting blijkt dat daaronder valt het op een correcte wijze publiceren van de tarieven. De notaris dient aan de cliënt duidelijk kenbaar te maken welke werkzaamheden vallen onder zijn tarief. In het geval een opdracht wordt verstrekt zonder dat vooraf een offerte is opgemaakt door de notaris is het aan te bevelen dat de notaris de opdracht bevestigt door middel van een opdrachtbevestiging aan de opdrachtgever.

Ingevolge artikel 10 lid 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels deelt de notaris tijdig aan de cliënt mee wanneer meer kosten in rekening zullen worden gebracht dan voorzien.

De notaris maakt vooraf aan de cliënt kenbaar dat het tarief is gebaseerd op door de cliënt aan de notaris verstrekte informatie. Indien de cliënt niet kon voorzien welke informatie was vereist of verschaft de cliënt niet alle benodigde informatie en blijkt op grond daarvan meer werk te moeten worden verricht dan in eerste instantie was voorzien, wordt er een nieuwe berekening gemaakt van de kosten voor de cliënt. De notaris dient dit echter wel tevoren te melden aan de cliënt, zodat deze weet dat eventueel een hoger bedrag in rekening kan worden gebracht dan in eerste instantie was voorzien.

Niet in geschil tussen partijen is dat de notaris een prijsindicatie van € 1.000,-- heeft gegeven voor het opmaken van een akte houdende verdeling van de woning en de aandelen. In geschil is in hoeverre

de notaris voor het overige klager heeft voorgelicht over de financiële gevolgen van de opdracht en een wijziging in de opdracht. Het had op de weg van de notaris gelegen om de financiële consequenties van zijn inschakeling schriftelijk vast te leggen. Voorts staat vast dat de notaris heeft verzuimd om tijdig aan klager mee te delen dat er meer kosten in rekening zouden worden gebracht dan voorzien. De kamer acht dit klachtonderdeel dan ook gegrond.

Klachtonderdeel 2 (herhaaldelijk weigeren uitvoering echtscheidingsconvenant)

4.3. In het tweede klachtonderdeel verwijt klager de notaris dat hij herhaaldelijk heeft geweigerd het tussen klager en zijn ex-echtgenote gesloten echtscheidingsconvenant uit te voeren. De notaris wilde het echtscheidingsconvenant van begin af aan anders uitvoeren dan klager en zijn ex-echtgenote voor ogen stond, aldus klager. De notaris heeft aldus de opdracht niet goed vervuld en daarmee het vertrouwen van klager beschaamd. Klager voert in dit verband het volgende aan. De notaris heeft aangegeven dat klager en zijn ex-echtgenote hun verhoudingen slecht hadden geregeld en dat de afspraken alleen maar problemen zouden geven. De notaris vond dat er een ander accountantsrapport moest komen en een actueel taxatierapport van de woning. Zelfs toen klager en zijn ex-echtgenote aangaven dat de mediator/advocaat in hun denkwijze was meegegaan en de rechtbank dienovereenkomstig heeft beslist, weigerde de notaris tot actie over te gaan. Pas toen klager en zijn ex-echtgenote de notaris min of meer gesommeerd hebben het echtscheidingsconvenant uit te voeren, ging hij tot actie over.

4.4. De notaris betwist dat hij heeft geweigerd om het echtscheidingsconvenant uit te voeren.

Wel heeft de notaris klager en zijn ex-echtgenote met klem gewezen op het belang van een taxatie door een onafhankelijke deskundige van de woning en van de aandelen. Deze taxaties ontbraken, waardoor er een risico bestond op dwaling of benadeling. De notaris heeft klager en zijn ex-echtgenote gewezen op de mogelijke gevolgen daarvan en op relevante jurisprudentie. De notaris heeft klager en zijn ex-echtgenote erop gewezen dat hij een zorg- en belehringsplicht heeft, dat hij een eigen verantwoordelijkheid heeft voor de akten, dat hij de rechtszekerheid moet waarborgen en dat zijn taak verder gaat dan alleen het uitvoeren van het echtscheidingsconvenant. Dit kon klager niet waarderen. Uiteindelijk hebben klager en zijn ex-echtgenote het advies van de notaris

niet opgevolgd. De notaris heeft in de concept-akte uitdrukkelijk vermeld dat partijen geen taxatie wensen en bekend zijn met eventuele gevolgen daarvan. Ook heeft de notaris klager en zijn ex-echtgenote gewezen op de risico's die verbonden zijn aan de nadien opgekomen wens van partijen om de toedeling van de woning later te laten plaatsvinden dan de toedeling van de aandelen.

4.5. De kamer stelt voorop dat op de notaris in zijn hoedanigheid, uit hoofde van zijn taak bij het verlijden van een akte, een zwaarwegende zorgplicht rust ter zake van hetgeen nodig is voor het intreden van de rechtsgevolgen welke zijn beoogd met de in die akte opgenomen rechtshandelingen. De omvang van de zorgplicht is afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

In het door klager overgelegde e-mailbericht van de notaris van 4 april 2015 staat het volgende vermeld:

“Ik heb de jaarstukken van de Holding ontvangen, maar nog steeds geen berekening van de waarde.

Reeds meerdere malen wees ik u op het belang van een onpartijdige en duidelijke waardeberekening van de betreffende aandelen per de overeengekomen peildatum.

Indien beide partijen deze waarderingen niet willen laten maken en het risico van dwaling willen nemen, zal ik dat in de akte vermelden.

Verder lijkt het mij gezien de belangen van partijen wenselijk om de leveringen van de woning en de aandelen op dezelfde dag te laten plaatsvinden, zodat sprake zal zijn van gelijk oversteken.”

In het door klager overgelegde e-mailbericht van de notaris van 13 april 2015 staat het volgende vermeld:

“Het is duidelijk dat u voor de woning en ook voor de aandelen, geen gebruik wenst te maken van een deugdelijke taxatie. Op de eventuele gevolgen daarvan heb ik u voldoende gewezen en ik zal dat in de betreffende akte benadrukken.

Ik wil echter met name in het belang van mevrouw [X], erop wijzen dat het raadzaam is om de woning en de aandelen op dezelfde dag te verdelen/leveren, mede omdat hier voor de levering van de aandelen geen andere tegenprestatie is. Indien de woning niet zou worden geleverd, zou mevrouw [X] benadeeld zijn.

Ik adviseer u dan ook dringend om de aandelen op dezelfde dag te leveren als de woning, tenzij er grotere belangen zijn die een eerdere levering van de aandelen rechtvaardigen. Dat verneem ik graag van u.”

In het door klager overgelegde e-mailbericht van de notaris van 23 mei 2015 aan de ex-echtgenote van klager staat het volgende vermeld:

“Het is inderdaad zo dat ik u als notaris moet wijzen op mogelijke risico's en dat ik u dien te adviseren deze risico's zoveel mogelijk te beperken. Ik beweert niet dat de woning achteraf niet zal worden geleverd, maar het is wel zo dat u als de aandelen zijn overgedragen, zekerheid verliest. Ook buiten de wil van de heer [klager] om, kan het mis gaan, bijv. igv faillissement, beslag, overlijden etc. Daarom mijn tegenvraag: waarom dit risico nemen en niet wachten met de aandelenoverdracht en de aandelen gelijk met de woning leveren? Ik denk dat ik u nu voldoende heb gewaarschuwd en laat de keuze verder aan u.”

De kamer is van oordeel dat de notaris op juiste wijze heeft gehandeld door klager en zijn ex-echtgenote op het belang van een deugdelijke taxatie te wijzen en hen te adviseren de akte houdende verdeling van de aandelen en de akte houdende verdeling van de woning op dezelfde dag te passeren. De overige stellingen van klager zijn tegenover de betwisting van de notaris niet nader onderbouwd, zodat niet kan worden

geconcludeerd dat de notaris herhaaldelijk heeft geweigerd het echtscheidingsconvenant uit te voeren. De kamer zal dit klachtonderdeel dan ook ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 3 (onheuse bejegening)

4.6. Klager verwijt de notaris in het derde klachtonderdeel dat klager door de handelwijze van de notaris een nare bijmaak aan de effectuering van de echtscheiding heeft overgehouden.

Klager voelt zich onheus bejegend en voert in dit verband het volgende aan. Klager en zijn ex-echtgenote zijn als vrienden uit elkaar gegaan en hebben nog veel contact. In alle redelijkheid hebben zij met hun accountant de basis gelegd voor de financiële afwikkeling van de echtscheiding. Deze accountant verzorgde zowel de zakelijke als de privébelangen van klager en zijn ex-echtgenote en zij kenden elkaar al meer dan 20 jaar. Klager en zijn ex-echtgenote hebben samen met de mediator (tevens advocaat) in een uiterst prettige sfeer hun ideeën besproken. Daar waar nodig stuurde de mediator bij. Vervolgens hebben zij het echtscheidingsconvenant getekend en laten bekrachtigen door de rechtbank. Klager en zijn ex-echtgenote hadden hier een prima gevoel bij. Voor hun gevoel was de echtscheiding in goede harmonie geregeld en zij keken daar met voldoening op terug.

Dit is veranderd toen de notaris in beeld kwam. De notaris heeft aangegeven dat klager en zijn ex-echtgenote fout bezig waren, verkeerde beslissingen hadden genomen en dat het echtscheidingsconvenant te weinig en verkeerd was onderbouwd. Ook heeft de notaris aangegeven dat de mediator haar werk niet goed had gedaan en dat het onbegrijpelijk was dat de rechtbank hierin is meegegaan. De notaris heeft dit evenwel niet toegelicht. De notaris had ofwel zijn standpunt moeten gronden ofwel zijn standpunt voor zich moeten houden.

4.7. De notaris voert hiertegen verweer. De notaris stelt zich op het standpunt dat het hem niet valt te verwijten dat bij klager een nare bijmaak is ontstaan. De notaris heeft gemotiveerd aangegeven waarom een taxatie zeer wenselijk is en gemeld dat er jurisprudentie is waaruit blijkt dat het raadzaam is een taxatie te laten maken door een onpartijdige deskundige. Een notaris behoort zijn mening niet voor zich te houden als iets niet goed is geregeld. Als de notaris dat wel zou doen, dan zou dat juist klachtwaardig zijn. Een notaris heeft een verdergaande plicht dan uitsluitend het uitvoeren van opdrachten. De notaris vindt het erg spijtig dat klager een slecht gevoel aan alles heeft overgehouden, maar vermoedt dat dat vooral te maken heeft met een stuk onbegrip met betrekking tot de zorgplicht die een notaris dient te betrachten.

4.8. De kamer overweegt dat uit de inhoud van de overgelegde correspondentie niet kan worden geconcludeerd dat de notaris klager onheus heeft bejegend. De kamer benadrukt hierbij dat het juist tot de taak van de notaris hoort dat hij partijen op alle mogelijke juridische consequenties wijst van hetgeen in de akte wordt vastgelegd. Voor het overige zijn de stellingen van klager onvoldoende onderbouwd. De kamer zal dit klachtonderdeel dan ook ongegrond verklaren.

Conclusie

4.9. Gelet op het voorgaande zal de kamer klachtonderdeel 1 gegrond verklaren. De kamer acht de ongerechtigheid in kwestie evenwel niet zwaarwegend genoeg om een maatregel op te leggen.

De kamer zal de klachtonderdelen 2 en 3 ongegrond verklaren.

5. De beslissing

verklaart klachtonderdeel 1 gegrond zonder oplegging van een maatregel;

verklaart klachtonderdeel 2 en 3 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. H.A.W. Sniijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Sniijders, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr M.A.M. Kessels, plaatsvervangend notaris lid, mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notaris lid, en mr. G.A.M. van Lith, plaatsvervangend belasting lid,

Uitgesproken in het openbaar op 23 mei 2016 door mr. W. Weerkamp, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid 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.