

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 649900/NT 18-26

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 23 oktober 2018 in de klacht met nummer 649900/NT 18-26 van:

[klaagster],
wonende te [plaats],
klaagster,

en

[klaagster],
wonende te [plaats],
klaagster,

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 15 juni 2018;
- verweerschrift met bijlagen van 13 juli 2018.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 11 september 2018 zijn klaagsters, bijgestaan door [notaris X], notaris te [plaats] (hierna: notaris [X]), en de notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. De notaris heeft een productie overgelegd. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

Op 22 februari 2018 hebben klaagsters als verkoper een koopovereenkomst gesloten voor een woning (uit de nalatenschap van hun moeder), gelegen in de gemeente [plaats].

De kopers van de woning hebben de notaris aangewezen om zorg te dragen voor de

overdracht van de woning. In de koopakte is overeengekomen dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Op 27 februari 2018 heeft een medewerkster van het notaris-kantoor aan klaagster sub 1 per e-mail een vragen- en tarievenlijst verzonden, met het verzoek deze na akkoordverklaring retour te zenden. Zonder invulling van de vragenlijst zou de zaak niet in behandeling worden genomen. De tarievenlijst "*Tarief voor (extra) werkzaamheden bij ene levering voor de verkoper/vervreemder*", vermeldt '*de meest voorkomende (extra) werkzaamheden*' bij een levering voor de verkoper. Onderaan deze tarievenlijst is vermeld: "*De koopovereenkomst is, wat betreft de notariskeuze, eerst definitief, nadat de verkoper akkoord gaat met de door de notaris aan deze in rekening te brengen kosten, terzake van de overdracht. Tot dat moment kan de verkoper te allen tijde overgaan tot het kiezen van een andere notaris, bij voorkeur in overleg met de koper, zonder dat daar financiële gevolgen voor hem aan zijn verbonden. Dit laatste betreft uitsluitend de door notaris-kantoor [naam notaris-kantoor] gemaakte kosten. Bovengenoemde tarieven zijn exclusief eventuele kadasterkosten.*" Klaagster sub 1 heeft de gevraagde akkoordverklaring op 28 februari 2018 aan het notaris-kantoor gezonden. Op de nota van afrekening met factuurdatum 5 april 2018 staat onder meer het volgende vermeld (bedragen exclusief 21% btw):

“Notariële kosten

Tarief doorhaling hypotheek	€ 175
Tarief kosten opvragen aflossingsnota('s)/ royementstoezeggingen bij de hypotheek-/ kredietverstrekking instantie(s)	€ 75
Tarief opvragen zakelijke lasten en controleren evt. achterstand(en) betreffende onr. zaakbelasting/ rioolrecht/waterschapslasten (eigenaar)	€ 18
Tarief kadastrale- en hypothecaire (1e) inzage(s) bij het Kadaster/opvragen titel(s) eigendom/hypo- theekakte(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
onderzoekskosten en verwerking in de akte van levering gegevens t.a.v. vererving/nalatenschap wijken de heer [naam] en wijlen mevrouw [naam]	€ 265

Kadaster kosten

inschrijving kadaster doorhaling hypotheek	€ 10”
--	-------

Het transport van de woning heeft op 17 april 2018 plaatsgevonden. Klaagster sub 1 heeft op 24 april 2018 per e-mail een aantal opmerkingen ten aanzien van de nota van afrekening aan het notaris-kantoor gezonden. In een e-mailbericht van 2 mei 2018 heeft een medewerkster van het notaris-kantoor aan klaagster sub 1 bericht: "(...)"

Algemeen

Notarissen zijn vrij om hun tarieven zelf te bepalen. Daarom verschillen wel eens tarieven per kantoor. Wellicht hanteert notaris [X] andere tarieven (dan wel een andere wijze van tarifiering) dan notaris [naam notaris]. In het kader van de transparantie sturen wij bij aanvang van de werkzaamheden aan al onze cliënten een link met verzoek om de gegevens aan te leveren. Nadat de personalijst via de digitale omgeving wordt ingevuld, verschijnen onze algemene voorwaarden en de tarieven die van toepassing kunnen zijn op een zaak. Om eventuele misverstanden te voorkomen verzoeken wij onze cliënten om akkoord te gaan met de voorwaarden en tarieven van notaris-kantoor [naam notaris-kantoor] voordat wij het dossier in behandeling nemen. Uit onze administratie is gebleken

dat u onze voorwaarden en tarieven reeds op 28 februari jl. heeft geaccordeerd. Voor het passeren en tijdens het passeren van de akte van levering heeft u geen vragen aan ons kenbaar gemaakt. Wij zijn daarom van menig dat wij u voldoende hebben geïnformeerd over eventuele bijkomende kosten.

Akte van royement en aflosnota's

Het honorarium ad € 175,- excl. BTW betreft het opstellen van een akte van royement, welke akte wordt ingeschreven bij het Kadaster. Door de inschrijving van de royementsakte wordt de hypothecaire inschrijving doorgehaald.

Het tarief ad € 75,- excl. BTW betreft andere werkzaamheden zoals het aanschrijven van de bank teneinde een zogenaamde aflosnota te verkrijgen. Voor de overdracht moeten wij namelijk weten of er (nog) een vordering bij de geldverstrekker openstaat. In uw geval was er geen vordering meer aanwezig, maar wij zijn verplicht dit wel te controleren. De werkzaamheden met betrekking tot het opvragen van aflosnota's en het opstellen van de akte van royement staan los van elkaar en daarom worden ze apart in rekening gebracht. Wellicht ten overvloede wil ik u erop attenderen dat in de nota van afrekening een verrekening tussen verkoper en koper heeft plaatsgevonden. Dit heeft geresulteerd in het bedrag ad € 112,50 dat u reeds van de koper heeft ontvangen.

Onderzoekskosten dubbele nalatenschap

In dit dossier hadden wij te maken met twee overleden (mede)eigenaren van het woonhuis. In beginsel kan notaris ervanuit gaan van de juistheid van de gegevens van de verklaring van erfrecht opgesteld door zijn collega. Toch hebben wij in een recent verleden meegemaakt dat de conclusies die door andere notarissen zijn getrokken onvolledig waren of zelfs onjuist waren. Het feit dat een persoon als eigenaar bij het Kadaster ingeschreven staat volstaat niet. De gegevens uit het Kadaster zijn namelijk niet leidend. Het is onze taak als notaris om de hele verloop van eigendomsverkrijging te onderzoeken, te controleren en zo nodig aan te vullen. Gezien de omvang van de werkzaamheden en de complexiteit van het dossier hebben wij € 265,- excl. BTW berekend voor deze onderzoekskosten.(...)."

3. De klacht

3.1 De notaris heeft ten onrechte de in de nota van afrekening vermelde tarieven van € 18 en € 27,50 in rekening gebracht. Klaagsters verwijzen hierbij naar een uitspraak van de kamer van 29 maart 2016, waarin de kamer, vanwege onder meer het in rekening brengen van deze tarieven aan de toenmalige verkoper, aan de notaris de maatregel van waarschuwing heeft opgelegd. Klaagsters concluderen daaruit dat de notaris niets van de strekking van deze uitspraak in praktijk heeft gebracht.

3.2 De notaris heeft klagsters ten onrechte € 75 in rekening gebracht voor het opvragen van een aflosnota. In voornoemde uitspraak van de kamer heeft de kamer zich eveneens uitgelaten over een klacht hierover. Daar heeft de notaris als verweer aangevoerd dat als gevolg van onderbezetting bij de bank en in het bijzonder wanneer een restschuld resteert, deze werkzaamheden steeds meer tijd in beslag nemen. De kamer heeft toen geoordeeld dat die uitleg niet onbegrijpelijk was. In het onderhavige geval rustte op de woning een hypotheek ten behoeve van de Rabobank. Deze hypothecaire schuld was reeds geheel afgelost, maar de hypotheek diende nog wel te worden doorgehaald bij het kadaster. Het opvragen van een royementsvolmacht bij de Rabobank geschiedt via een geautomatiseerd systeem, genaamd ECH. Dit systeem werkt eenvoudig, gemakkelijk en snel. Van 'extra of langdurige werkzaamheden in uitzonderlijke gevallen',

zoals door de notaris in voormelde uitspraak aangevoerd, was dus volgens klaagsters geen sprake.

3.3 De notaris heeft ten onrechte € 265 in rekening gebracht als onderzoekskosten naar de vererving van de woning. Klaagsters menen dat zij daarmee op onnodige kosten worden gejaagd. De vader van klaagsters, overleden in 1999, had een langstlevende testament gemaakt. Vervolgens heeft oud-notaris [naam] de akte van vererving ten name van de moeder van klaagsters bij het kadaster ingeschreven. Na overlijden van de moeder van klaagsters in 2017, heeft notaris [X] een verklaring van erfrecht opgesteld, waarin is vermeld dat klaagsters de enige erfgenamen waren. Het gaat klaagsters niet zozeer om de hoogte van deze kosten als wel om het haast achteloze commentaar van de notaris dat hij niet mag afgaan op de aktes van een collega-notaris. Het is vaste rechtspraak dat een notaris mag afgaan op de juistheid van wat in andere notariële aktes staat vermeld, tenzij er concrete aanwijzingen zijn dat een eerdere notaris zijn werk niet goed heeft gedaan. In dat geval mag onderzoek van de notaris worden verwacht. Daarvan was hier echter geen sprake, aldus klaagsters.

3.4 Klaagsters menen dat de kosten inschrijving kadaster doorhaling hypotheek van € 10 onjuist zijn, omdat het kadaster geen kosten in rekening brengt voor de inschrijving van een royementsakte.

4. Het verweer

De notaris heeft verweer gevoerd. Het standpunt van de notaris wordt voor zover van belang in de beoordeling besproken.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 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 deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve 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 notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

ontvankelijkheid klaagsters

5.2 De notaris stelt dat zijn kantoor bekend staat als een van de meest transparante kantoren wat tarieven betreft; deze zijn vermeld op het internet. Als er een koopovereenkomst op het notariskantoor binnenkomt, zendt een medewerker van het notariskantoor aan verkoper en koper digitaal een vragen- en tarievenlijst. Indien partijen niet akkoord gaan met de tarieven of de vragenlijst niet volledig willen invullen, dan neemt het notariskantoor de zaak niet in behandeling en worden partijen verzocht zich tot een ander notariskantoor te wenden.

De notaris meent mede hierom dat klaagsters hun recht om te klagen hebben verwerkt, door eerst na het passeren van de akte een klacht in te dienen over de tarifiering, terwijl zij eerder, bij het bespreken van de nota van afrekening en bij de overdracht van de woning geen enkele vraag daarover hebben gesteld en daarmee (door het zetten van een paraaf op de nota door klaagster sub 1) akkoord zijn gegaan. De notaris concludeert dat er kennelijk duidelijkheid bestond over de tarieven, omdat klaagsters daarover op dat moment daarover geen vragen hebben gesteld.

5.3 De kamer kan de notaris niet volgen in dat verweer. De kamer stelt daarbij voorop dat de notaris ten onrechte meent dat zijn tarieven door het presenteren van deze tarievenlijsten transparant zijn. De tarievenlijst die aan klagsters is gezonden vermeldt de meest voorkomende (extra) werkzaamheden voor de verkopende partij bij een levering. Van tevoren is echter niet duidelijk welke tarieven uit die lijst daadwerkelijk aan de verkopende partij in rekening zullen worden gebracht; die tarieven worden pas in de nota van afrekening gepresenteerd; in het onderhavige geval op 5 april 2018, kort voor de overdracht op 17 april 2018.

Gelet hierop miskent de notaris met zijn verweer dat het voor een leek, die in het laatste stadium van het verkoopproces wordt geconfronteerd met de nota van afrekening van de notaris, niet terstond duidelijk zal zijn of hij grond heeft om te protesteren tegen (onderdelen van) die nota. Bovendien hadden klagsters als verkopende partij geen inbreng in de keuze voor de notaris en waren zij feitelijk gedwongen diens tarieven te accepteren. De keuze van de koper zal doorgaans (mede) worden gebaseerd op een door de desbetreffende notaris aan hem uitgebrachte offerte. Als klagsters niet akkoord waren gegaan met de tarieven(lijst), had het notariskantoor de zaak niet in behandeling genomen. Het laat zich moeilijk indenken dat de koper in dat geval te bewegen was geweest om zich tot een andere notaris te wenden. Dat de levering van een woning door de notaris van de koper wordt verzorgd en de doorhaling van de hypotheek daarop door een andere notaris, is verder geen reële optie en zou ook kostenverhogend werken. Het stond klagsters dan ook vrij om ook na de overdracht hun kritiek ten aanzien van de nota van afrekening te uiten. Klagsters zijn dus ontvankelijk in hun klacht.

klachtonderdeel 1: tarieven opvragen zakelijke lasten en kadastrale en hypothecaire inzage

5.4 In de uitspraak van de kamer van 29 maart 2016, eveneens in een klacht tegen de notaris over de door het notariskantoor gehanteerde tarieven, heeft de kamer ten aanzien van de hypothecaire inzage en het opvragen van de zakelijke lasten overwogen:

“(..) 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. (...) Wat betreft de kosten voor het opvragen van de zakelijke lasten is de kamer van oordeel dat klagster mocht verwachten dat deze kosten voor rekening van de kopers zouden komen.”

De kamer sluit zich bij voornoemd oordeel aan en zal daarom dit klachtonderdeel gegrond verklaren.

klachtonderdeel 2: het ten onrechte in rekening brengen van de kosten van € 75 voor een aflosnota

5.5 De kosten van € 75 voor het opvragen van de aflosnota mochten door de notaris in rekening worden gebracht. Deze kosten zijn vermeld in de tarievenlijst. Aangezien op de woning een hypotheek rustte, konden klaagsters verwachten dat deze kosten in rekening zouden worden gebracht. Dit klachtonderdeel zal daarom ongegrond worden verklaard.

klachtonderdeel 3: het ten onrechte in rekening brengen van € 265 aan onderzoekskosten vererving woning

5.6 Op de tarievenlijst zijn deze onderzoekskosten als post opgenomen:

“Extra werkzaamheden ivm verkrijging uit nalatenschap/verdeling v.a. Excl. btw € 115, Incl btw € 139,15.”

De woning is door klaagsters verkregen uit de nalatenschap van hun moeder. Dat het notariskantoor deze onderzoekskosten in rekening zou brengen, mochten klaagsters dan ook verwachten. Uit de tarievenlijst blijkt weliswaar de precieze hoogte van die kosten niet (er staat immers vanaf € 115), maar de klacht is uitdrukkelijk niet gericht op de hoogte van het bedrag. Klaagsters menen dat de notaris had moeten afgaan op de juistheid van wat in andere notariële aktes is vermeld en dat de post daarom ten onrechte door het notariskantoor in rekening is gebracht. De kamer deelt dat standpunt van klaagsters niet. De notaris heeft voldoende toegelicht waarom (nader) onderzoek omwille van de rechtszekerheid geboden was, waardoor niet kan worden gezegd dat de kosten die daarmee gepaard zijn gegaan onnodig zijn gemaakt. Dit klachtonderdeel wordt daarom ook ongegrond verklaard.

klachtonderdeel 4: kosten inschrijving doorhaling hypotheek bij kadaster (€ 10)

5.7 De notaris heeft als verweer aangevoerd dat slechts een kleine minderheid van de notariskantoren gebruik maakt van het zogenoemde Codex systeem, bij gebruik waarvan geen kadasterkosten verschuldigd zijn. Dat systeem werkt volgens hem zeer traag en is verouderd. Omdat de notaris een royementsakte vanuit de kaartenbak maakt is hij inschrijvingskosten aan het kadaster verschuldigd. De kamer is van oordeel dat de notaris deze kosten daarom terecht in rekening heeft gebracht en zal dit klachtonderdeel ook ongegrond verklaren.

Maatregel

5.8 De kamer verklaart de klacht deels gegrond ten aanzien van het in rekening brengen van kosten voor het opvragen van de zakelijke lasten en kadastrale en hypothecaire inzage. De kamer heeft (mede) voor het in rekening brengen van deze kosten aan de verkoper, aan de notaris in de uitspraak van 29 maart 2016 een waarschuwing opgelegd. De kamer is van oordeel dat de maatregel van waarschuwing in het onderhavige geval wederom passend en geboden is, maar merkt daarbij op dat zij bij een (eventueel) volgende klacht over het in rekening brengen van deze kosten een strengere maatregel zal opleggen.

Vergoeding griffierecht aan klaagsters

5.9 Omdat de kamer de klacht (deels) gegrond verklaart, dient de notaris het door klaagsters betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klaagsters te vergoeden.

Kostenveroordeling

5.10 Per 1 januari 2018 is de Wna gewijzigd (Wet doorberekening kosten toezicht en tuchtrecht juridische beroepen). In verband met deze wijziging van de Wna hebben de

kamers voor het notariaat per 1 januari 2018 de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2017, nr. 70892), hierna: de richtlijn, vastgesteld. De richtlijn geldt voor klachten die vanaf 1 januari 2018 bij de kamers voor het notariaat worden ingediend. De onderhavige klacht is ingediend na 1 januari 2018 (namelijk op 15 juni 2018).

5.11 Nu de kamer de klacht (deels) gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn veroordelen in de volgende kosten:

a. € 50 kosten van klagsters;

b. € 3.500 kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.12 De notaris dient de kosten van klagsters, begroot op € 50, en het door hen betaalde griffierecht van € 50 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagsters te voldoen. Klagsters dienen daartoe tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.13 De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart het klachtonderdeel hiervóór onder 3.1 genoemd gegrond;
- legt de notaris een waarschuwing op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagster van het griffierecht van € 50 en van de kosten van klagster van € 50, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.12 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.500, de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.13 bepaald;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, A.H. Schotman en A.M.J.M. Ploumen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 23 oktober 2018.

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).