

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2017/99

Klachtnummer : SHE/2017/99
Datum uitspraak : 18 juni 2018

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 [...] (hierna: klager),
wonende in [...],

tegen

notaris de heer mr. [...] (hierna: de notaris),
gevestigd in [...].

1. De procedure

1.1. Bij brief van 28 september 2017 heeft klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Dit klaagschrift is op 4 oktober 2017 ontvangen door de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer).

1.2. Bij brief van 4 oktober 2017 heeft de kamer de notaris gevraagd binnen drie weken schriftelijk te reageren op de klacht. Omdat geen bericht van de notaris werd ontvangen, heeft de kamer hem bij brief van 27 oktober 2017 nogmaals in de gelegenheid gesteld om te reageren en meegedeeld dat, als op 17 november 2017 geen reactie van hem zou zijn ontvangen, de klacht zou worden voorgelegd aan de plaatsvervangend voorzitter van de kamer om een beslissing te nemen over de verdere procedure. De notaris heeft niet op die laatste brief gereageerd. Daarna heeft de plaatsvervangend voorzitter van de kamer bepaald dat de klacht tijdens een zitting van de kamer moet worden behandeld.

1.3. De klacht is behandeld tijdens de zitting van de kamer van 19 maart 2018. Klager is, vergezeld van zijn partner, verschenen en heeft zijn klacht toegelicht. De notaris is eveneens verschenen en heeft gereageerd op de klacht.

2. De feiten

2.1. In verband met de (beoogde) aankoop van een perceel grond door klager en zijn partner, hebben zij op 29 maart 2017 een oriënterend gesprek gehad met de notaris. Hoewel de partner eveneens nauw betrokken is bij de hierna te omschrijven gang van zaken, heeft klager de klacht niet mede namens haar ingediend. Daarom zal, mede omwille van de leesbaarheid, hierna enkel worden gesproken over klager. Tijdens het gesprek heeft klager de notaris gevraagd een uitgesplitste offerte uit te brengen voor het opstellen van een koopovereenkomst en een akte van levering van het perceel grond (inclusief de vestiging van een erfdiensbaarheid) en het opstellen van een samenwonen-overeenkomst en twee testamenten. Volgens de notaris, die per gewerkt uur zou gaan declareren, zouden de totale kosten in ieder geval minder dan € 2.000,00 gaan bedragen. De door klager verschuldigde overdrachtsbelasting bedroeg 2%, aldus de notaris. Hij gaf verder aan dat het mogelijk zou moeten zijn om de koopovereenkomst vóór eind april 2017 te ondertekenen.

2.2. Op 3 april 2017 heeft klager diverse documenten aan de notaris toegezonden, waaronder een concept voor de koopovereenkomst, de bestaande omgevingsvergunning, een kadasterkaartje van de nieuwe percelen met de daarbij behorende huisnummers, de eigendomsakte, de kadastertekst van twee al bestaande erfdiensbaarheden en een tekening van de situatie rond de toegangsweg, in verband waarmee nog een erfdiensbaarheid zou moeten worden gevestigd. Vervolgens heeft klager minimaal vijf maal geprobeerd telefonisch contact met de notaris te krijgen om een afspraak te maken voor de ondertekening van de koopovereenkomst. Als gevolg van grote drukte bij de notaris bleek het niet mogelijk om in mei 2017 nog een afspraak te plannen voor de ondertekening. Wel werd afgesproken dat het concept van de koopovereenkomst uiterlijk 15 mei 2017 aan klager zou worden toegezonden. Omdat klager vanaf 8 juni 2017 enige tijd afwezig zou zijn in verband met vakantie werd alvast een afspraak gemaakt voor ondertekening van de koopovereenkomst op 2 juni 2017.

2.3. Klager heeft de gemaakte afspraken bij e-mail van 13 april 2017 aan de notaris bevestigd en gevraagd om afzonderlijke offertes in verband met de opdracht tot het opstellen van de koopovereenkomst en de akte van levering, alsmede in verband met het opstellen van de samenwonenovereenkomst en twee testamenten. Nadien heeft klager diverse malen telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor om de notaris te herinneren aan de gevraagde offerte. Klager heeft geen gespecificeerde prijsopgave ontvangen.

2.4. Omdat klager op 15 mei 2017 geen concept van de koopovereenkomst had ontvangen, heeft hij nadien herhaalde malen telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor. Hoewel de secretaresse van de notaris telkens de toezegging deed dat zij de boodschap van klager aan de notaris zou overbrengen, ontving klager geen reactie van de notaris en bleek het niet mogelijk hem persoonlijk te spreken. Klager begreep van de verkoper dat hij inmiddels wel een ontmoeting had gehad met de notaris.

2.5. Omdat bleek dat de gemeente de door klager voorgestelde aanpassingen niet binnen de bestaande bouwvergunning kon accepteren, heeft de verkoper vervolgens in overleg met klager en de gemeente een nieuwe aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Klager heeft de notaris daarvan op de hoogte gesteld.

2.6. In een e-mail aan de notaris van 29 mei 2017 heeft klager benadrukt dat hij, in verband met de geplande datum van ondertekening van de koopovereenkomst op 2

juni 2017, ervan uitging dat hij het concept van de overeenkomst uiterlijk 31 mei 2017 vóór het middaguur zou ontvangen, om de inhoud daarvan nog te kunnen verifiëren en zo nodig met de verkoper te kunnen bespreken. Daarbij heeft hij aan de notaris gevraagd dit per omgaande te bevestigen.

2.7. Op 30 mei 2017 heeft klager een e-mail ontvangen van de heer mr. [x], kandidaat-notaris. Klager was niet bekend met de heer [x] (hierna ook: de kandidaat-notaris). Later werd hem duidelijk dat deze kandidaat-notaris door de notaris als freelancer was ingeschakeld. In zijn e-mail informeerde de kandidaat-notaris klager over de gehanteerde tarieven en vroeg hij of klager en zijn partner wilden doorgaan met het dossier. In reactie op die e-mail heeft klager diezelfde dag (onder meer) zijn verzoek herhaald om de volgende dag vóór de middag het concept van de koopovereenkomst te mogen ontvangen.

2.8. De kandidaat-notaris heeft bij e-mail van 31 mei 2017 (12:11) een concept van de koopovereenkomst aan klager toegezonden, waarbij hij (onder meer) wees op de noodzaak om een ontbindende voorwaarde toe te voegen vanwege het feit dat de bestaande bouwvergunning recentelijk door de verkoper was ingetrokken. In een latere e-mail die dag heeft de kandidaat-notaris klager (onder meer) meegedeeld: “de plaatselijke aanduiding met huisnummer 4 (of 2) volgt niet uit de kadastrale gegevens. Volgens de kadastrale informatie zijn beide percelen ongenummerd. Is er recentelijk een huisnummer toegekend? Beschikt u over de gemeentelijke beschikking ter zake van deze toekenning?”

De bouwbestemming voor de betreffende percelen van klager en de verkoper was destijds al wel door de gemeente gedocumenteerd.

2.9. In een volgende e-mail van 31 mei 2017 heeft de kandidaat-notaris meegedeeld dat hij van 1 juni 2017 tot en met 25 juni 2017 wegens vakantie afwezig zou zijn en dat hij vanaf 26 juni 2017 zijn e-mails zou opvolgen. In dringende gevallen kon klager contact opnemen “met een van zijn collega’s”, aldus de kandidaat-notaris. Klager en de verkoper hebben hun vragen en opmerkingen naar aanleiding van de concepten vervolgens zowel aan de kandidaat-notaris als aan de notaris gemaïld.

2.10. Op 1 juni 2017 heeft de notaris telefonisch contact opgenomen met klager en hem gevraagd naar zijn kantoor te komen omdat hij een belangrijk aspect miste in de koopovereenkomst als gevolg van de intrekking van de vergunning voor de twee woningen. Om te voorkomen dat klager een veel te duur betaald stuk grasland zou hebben gekocht als niet op het perceel zou mogen worden gebouwd, aldus de notaris, wilde hij een ontbindende voorwaarde opnemen. Naar aanleiding daarvan heeft klager contact opgenomen met de verkoper, die bij e-mail van dezelfde dag - onderbouwd met documenten - aan de notaris heeft uiteengezet waarom het naar zijn mening niet noodzakelijk was om een ontbindende voorwaarde op te nemen. Daarbij heeft de verkoper erop gewezen dat de gemeente de betreffende percelen eenduidig als bouw kavels had bestemd, dat de gemeente huisnummers en postcodes had verstrekt en dat de gemeente de dag ervoor een bevestiging had gestuurd dat de verkoper de oude vergunning had ingetrokken en dat (via de gezamenlijke architect) aanvragen voor twee nieuwe vergunningen waren ontvangen. Omdat de tekst van de koopovereenkomst nog steeds niet definitief was, werd in overleg besloten de ondertekening, die gepland was voor de volgende dag, van 10.30 uur naar 14.00 uur te verschuiven.

2.11. Op 2 juni 2017 heeft de notaris telefonisch contact opgenomen met klager met de vraag wat hij van het antwoord van de verkoper vond. Op verzoek van de notaris heeft klager contact opgenomen met de architect, die de notaris vervolgens van haar kant heeft verzekerd dat er een bouwbestemming was. Later in de ochtend heeft de notaris telefonisch aan klager meegedeeld dat hij “nog wat in de data had gegrasduind” en dat er inderdaad verder geen reden was voor een ontbindende voorwaarde.

2.12. Bij het gezamenlijk doorlezen van de definitieve versie van de koopovereenkomst tijdens de passeerafspraak die middag bleek dat twee correcties die door klager vooraf waren doorgegeven niet waren doorgevoerd. De koopovereenkomst is vervolgens aangepast en alsnog in drievoud ondertekend. Het was op dat moment niet duidelijk wanneer de akte van levering zou kunnen worden gepasseerd. In verband met de geplande vakantie heeft klager vervolgens ingestemd met het afgeven van een aankoopvolmacht, zodat de akte tijdens de vakantie buiten zijn afwezigheid zou kunnen worden gepasseerd. Hij had ervoor gezorgd dat hij vanaf zijn vakantiebestemming zonder uitstel direct voor betaling van de rekening kon zorgen.

2.13. Toen klager, die dagelijks zijn e-mail in de gaten hield, op 20 juni 2017 nog niets over de levering had gehoord, hebben hij en de verkoper de notaris die dag per e-mail om uitleg gevraagd. Als uitleg voor de vertraging ontving klager van de notaris bericht dat “de vakantie van de dossierbehandelaar [x] alsmede grote werkdruk deze situatie helaas doet rechtvaardigen”.

2.14. Bij e-mail van 26 juni 2017 heeft klager van de kandidaat-notaris het concept van de akte van levering en de factuur ontvangen. De in de conceptakte genoemde perceelnummers stemden niet overeen met de in de koopovereenkomst en in de kadastrale stukken genoemde perceelnummers. In de factuur was onder meer een bedrag van € 90,75 opgenomen als honorarium voor het opstellen van de aankoopvolmacht.

2.15. Bij e-mail van 30 juni 2017 heeft klager aan de kandidaat-notaris bericht dat hij, samengevat, van mening was dat de rekening naar zijn mening niet in verhouding was met de kwaliteit van de dienstverlening op grond waarvan hij om vermindering van het in rekening gebrachte honorarium heeft gevraagd. Bij e-mail van 3 juli 2017 heeft de kandidaat-notaris meegedeeld dat hij geen aanleiding zag voor aanpassing van de factuur. Omdat de transactie anders niet door zou gaan, heeft klager de factuur geheel betaald.

2.16. Op 6 juli 2017 heeft de secretaresse van de notaris klager meegedeeld dat de akte van levering was gepasseerd. Nadat klager op 11 juli 2017 de getekende akte en de rekening van de notaris had ontvangen, heeft hij de (kandidaat-)notaris bij e-mail van 12 juli 2017 enkele vragen gesteld. Zo heeft hij gevraagd waarom er in tegenstelling tot hetgeen in de koopovereenkomst was vermeld geen erfdienstbaarheid was gevestigd. Omdat niet op zijn e-mail werd gereageerd, heeft klager in de periode daarna bij herhaling geprobeerd telefonisch contact te krijgen met de notaris. De secretaresse meldde hem telkens dat zij de boodschappen van klager aan de notaris had doorgegeven. Ook meldde zij dat zij instructies van de notaris had ontvangen dat zij het nummer van de mobiele telefoon van de notaris niet aan klager mocht doorgeven. Nadat klager op 26 juli 2017 tegen de secretaresse van de notaris had gezegd dat hij een klacht zou indienen als de notaris niet alsnog per omgaande zou reageren, heeft de notaris op 27 juli 2017

een e-mail aan klager gestuurd met de mededeling dat het hem beter leek dat klager een afspraak met hem zou maken.

2.17. Bij e-mail van 28 juli 2017 heeft klager de afspraak bevestigd voor een gesprek met de notaris op 31 juli 2017, waarbij hij heeft meegedeeld een antwoord te willen krijgen van de notaris op de vragen die hij hem bij e-mail van 12 juli 2017 had gesteld en met hem te willen spreken over het proces en de uitkomst van de door de notaris verleende diensten.

2.18. Op 31 juli 2017 hebben klager, zijn partner en de notaris een gesprek gehad over de gang van zaken rond de levering van het perceel. Op herhaald verzoek van klager heeft de notaris hem tijdens dat gesprek uiteindelijk een afschrift van de koopovereenkomst overhandigd. Omdat er vervolgens discussie ontstond over de vraag welke bijlagen bij de koopovereenkomst hoorden, werd afgesproken dat de notaris klager binnen anderhalve week zou laten weten of hij de bijlagen compleet had en dat hij ze in dat geval aan klager zou toesturen. Zo niet, dan stond hij klager toe hem daarover te bellen.

2.19. Nadat klager op 16 augustus 2017 nog geen bericht van de notaris had ontvangen, heeft hij op 17 augustus 2017 telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor. Klager zou later die dag worden teruggebeld door de notaris, maar dat is niet gebeurd.

2.20. Op 17 augustus 2017 heeft klager een klachtenformulier met een uitgebreide toelichting met betrekking tot de handelwijze van de notaris toegezonden aan de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De KNB heeft de notaris vervolgens drie maal verzocht om op de klacht te reageren. Op 26 september 2017 heeft de KNB klager bericht dat de notaris niet op deze verzoeken had gereageerd, waarna het dossier door de KNB is gesloten. Daarna heeft klager deze klacht bij de kamer ingediend.

3. De klacht

3.1. Samengevat verwijt klager de notaris dat de kwaliteit van zijn diensten in bijna alle opzichten onder de maat is geweest. Dit geldt volgens klager zowel voor de door de notaris gegeven informatie en het door hem uitgebrachte advies als voor de planning van de werkzaamheden en het nakomen van afspraken. Bovendien is klager van mening dat de communicatie uitermate slecht is verlopen en dat de rekening van de notaris, gezien de kwaliteit van de geleverde diensten, te hoog is.

3.2. De notaris heeft tijdens de zitting gereageerd op de klacht.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen. Zo dient een notaris de belangen van

alle bij de aan hem voorgelegde rechtshandeling betrokken partijen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te behartigen (artikel 17 lid 1 Wna).

4.2. Bij de beoordeling wordt vooropgesteld dat de notaris tijdens de zitting weliswaar heeft verklaard zich niet te herkennen in de door klager gemaakte verwijten, maar dat hij de door klager omschreven gang van zaken rond de levering van het perceel niet inhoudelijk heeft betwist. Deze gang van zaken is hiervoor weergegeven onder de feiten en vormt uitgangspunt voor de verdere beoordeling.

4.3. Naar aanleiding van vragen van de kamer heeft de notaris tijdens de zitting verklaard dat het zo is gelopen omdat hij door personeelstekort onder gigantische tijdsdruk werkte en dat hij daarom een ingehuurd kracht, kandidaat-notaris [x], heeft ingeschakeld om dit soort achterstanden weg te werken. De notaris heeft verder verklaard dat het dossier naar zijn mening wel goed is afgewikkeld en dat de eigendom, zij het met ongewenste vertraging, is overgedragen.

Declaratie

4.4. Naar aanleiding van het verwijt van klager dat de kosten voor de aankoopvolmacht ten bedrage van € 90,75 achteraf gezien nodeloos zijn gemaakt, heeft de notaris ter zitting meegedeeld dat hij alsnog bereid is om die kosten te crediteren. (De partner van) klager heeft ter zitting verklaard daar blij mee te zijn. De kamer gaat er dan ook van uit dat de notaris dit bedrag inmiddels aan klager heeft terugbetaald dan wel zal terugbetalen.

4.5. Voor zover de klacht (verder) betrekking heeft op de hoogte van de declaratie overweegt de kamer als volgt. Als er een geschil bestaat over de hoogte van de declaratie van een notaris tot een bedrag van € 10.000,00 (inclusief eventueel verschuldigde BTW) is in beginsel de Geschillenregeling Notariaat van toepassing (artikel 55 lid 2 Wna in samenhang met de Verordening Klachten- en geschillenregeling en het bepaalde bij artikel 2 lid 1 onder c van het Reglement Geschillencommissie Notariaat). Het staat klager dan ook vrij zijn bezwaren tegen de declaratie (alsnog) voor te leggen aan de Geschillencommissie Notariaat in Den Haag.

4.6. In het kader van een tuchtprocedure als deze kan de kamer een klacht over een declaratie slechts toetsen in het licht van de hiervoor omschreven tuchtnorm (artikel 93 lid 1 Wna), waarbij de gestelde feiten en omstandigheden de conclusie kunnen rechtvaardigen dat de wijze van declareren van een notaris onbetamelijk is. Klager heeft de declaratie echter niet aan de kamer toegezonden en hij heeft zijn bezwaren daartegen niet geconcretiseerd. Naar het oordeel van de kamer heeft hij zijn stellingen dan ook niet onderbouwd, zodat dit onderdeel van de klacht alleen al om die reden ongegrond zal worden verklaard.

Kwaliteit dienstverlening en communicatie

4.7. Nu de notaris de gang van zaken niet heeft weersproken, concludeert de kamer dat de notaris slecht met klager heeft gecommuniceerd. Vast staat dat hij stelselmatig niet op e-mails en telefoontjes heeft gereageerd en dat hij klager, die moest constateren dat de notaris zich niet aan gemaakte afspraken hield (bijvoorbeeld om uiterlijk op 15 mei 2017 een concept van de koopovereenkomst toe te sturen), daardoor in het onge-

wisse heeft gelaten over de verdere voortgang van de beoogde transactie. Bovendien staat vast dat de notaris, ondanks herhaald verzoek van klager, geen duidelijke offerte heeft uitgebracht en dat de notaris klager er niet over heeft geïnformeerd dat hij het dossier op enig moment aan de kandidaat-notaris had overgedragen. Verder staat vast dat de notaris, naar het zich laat aanzien als gevolg van onvoldoende zorgvuldige voorbereiding en/of onvoldoende dossierkennis en/of een slechte overdracht van het dossier aan de kandidaat-notaris, bij klager onduidelijkheid heeft laten ontstaan, onder meer in verband met een erfdienstbaarheid en in verband met de vraag of het al dan niet noodzakelijk was om een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst op te nemen. Dit bleek uiteindelijk niet noodzakelijk, maar om daar zekerheid over te krijgen heeft klager zelf de nodige actie moeten ondernemen door bijvoorbeeld contact op te nemen met de architect en de verkoper. Ter zitting heeft klager verklaard dat het eigenlijk alleen goed is gekomen omdat hij en de verkoper, met wie hij gelukkig een goede verstandhouding had, alert zijn geweest.

4.8. Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de notaris in de gegeven omstandigheden niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een behoorlijk beroeps-beoefenaar verwacht had mogen worden. Als gevolg daarvan heeft het klager onnodig veel tijd en inspanning gekost om de beoogde transactie via de notaris te realiseren. Opmerking verdient daarbij dat het herhaald uitblijven van een (toegezegde) reactie van de notaris en/of het herhaald telefonisch onbereikbaar zijn, afgezien van de ergernis die dit oproept, het vertrouwen in het notariaat niet ten goede komt. De kamer is dan ook van oordeel dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld en zal de klachten met betrekking tot de kwaliteit van de dienstverlening en de communicatie gegrond verklaren.

4.9. Opmerking verdient dat, nu de notaris evenmin heeft gereageerd op drie verzoeken van de KNB om op de klacht van klager te reageren en hij ook de twee verzoeken van de kamer om op deze klacht te reageren onbeantwoord heeft gelaten, de kamer (ook) daarin een aanwijzing ziet voor een gebrekkige wijze van communiceren van de notaris.

4.10. Gelet op het hiervoor overwogene acht de kamer het passend en geboden om aan de notaris de maatregel van een waarschuwing op te leggen. Gelet op artikel 103 lid 5 Wna beslist de kamer tot openbaarheid van deze opgelegde maatregel.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond voor zover deze betrekking heeft op de declaratie van de notaris;

verklaart de klacht verder gegrond;

legt aan de notaris de maatregel van een waarschuwing op en besluit tot openbaarheid van de opgelegde maatregel.

Deze beslissing is gegeven op 18 juni 2018 door mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend voorzitter, mr. P.M. Knaapen, rechterlijk lid, mr. M.A.M. Kessels, notarislid, mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid, en mr. G.A.M. van Lith, belastinglid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 juni 2018 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze 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.