

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 656728/NT 18-53

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 26 februari 2019 in de klacht met nummer 656728/NT 18-53 van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,

tegen:

[de 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 30 oktober 2018;
- verweerschrift van 30 november 2018.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 15 januari 2019 zijn klager en de notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. De notaris heeft een aantal producties 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 10 dan wel 11 maart 2018 heeft klager, als verkoper, een koopovereenkomst getekend voor de verkoop van zijn woning in [plaats] (hierna: de woning). Op 16 maart 2018 is klager met de koper overeengekomen dat ter plaatse van de kruipruimte van de woning een inventarisatie zou plaatsvinden naar de aanwezigheid van asbest en dat, indien er asbesthoudend materiaal aanwezig zou zijn, dat op kosten van klager zou worden verwijderd, alles vóór de overdracht van de woning op 1 mei 2018. Op 30 april 2018 heeft de makelaar van klager aan een medewerker van de notaris het volgende e-mailbericht gezonden: *“In navolging op ons telefonisch gesprek, stuur ik je hierbij de addendum toe die gesloten is tussen koper en verkoper. Verkoper en koper hebben een periode van 2 maanden na transportdatum afgesproken, waarbinnen de werkzaam-*

heden dienen te zijn uitgevoerd. Voor een depot-stelling is een bedrag van € 20.000,- - overeengekomen.” Op 1 mei 2018 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor de woning. Bij de overdracht is ook door klager, de koper en de notaris een depotovereenkomst ondertekend. Volgens de depotovereenkomst zou op de derdengeldenrekening van de notaris een deel van de koopprijs, een bedrag van € 20.000 (hierna: het depotbedrag), in depot blijven. Eerst na ondubbelzinnige gelijklopende schriftelijke opdracht van partijen, dan wel na een in kracht van gewijsde gegaan of bij voorraad uitvoerbaar verklaard vonnis, zou het depotbedrag door de notaris worden uitgekeerd overeenkomstig die opdracht of dat vonnis. Voor het opstellen van de depotovereenkomst heeft de notaris klager bij transportnota van 1 mei 2018 € 500 (ex btw) in rekening gebracht.

Per abuis heeft de notaris in de transportnota niet het depotbedrag opgenomen, waardoor het saldo van de nota van afrekening inclusief het depotbedrag aan klager is overgemaakt. Op 6 augustus 2018 heeft klager de notaris opdracht gegeven het depotbedrag over te maken aan koper. Toen is gebleken dat de notaris het depotbedrag abusievelijk aan klager had uitgekeerd. Vervolgens heeft een medewerker van het notariskantoor klager daarover telefonisch geïnformeerd. Klager heeft het depotbedrag toen, op dringend verzoek van de medewerker van het notariskantoor, teruggestort op de derdenrekening van de notaris. In een brief van 3 oktober 2018 heeft klager de notaris geschreven: *“Toen ik u, begin augustus, opdracht gaf het deposito bedrag over te maken aan partij 2 (koper, kvn), gebeurde er iets wat ik niet voor mogelijk kon houden. Een medewerker van uw kantoor belt mij op en meld doodleuk dat u, per ongeluk het depositobedrag reeds aan mij had uitgekeerd, zonder dat daar door iemand toestemming voor was gegeven. Met de instructie wilt u dat bedrag terugstorten (en wel vandaag.....) werd het gesprek beëindigd (...) Ik stel u graag in de gelegenheid deze affaire recht te trekken en verzoek U dit te doen middels terugbetaling van het bedrag ad € 605,=, het bedrag dat u in rekening heeft gebracht voor uw wanprestatie.”* Op 18 oktober 2018 heeft klager de notaris gerappelleerd, omdat hij nog geen antwoord had gekregen op zijn brief van 3 oktober 2018.

3. De klacht

3.1 Klager is met de koper van de woning, in verband met een probleem met asbest en tijdsdruk, overeengekomen een depotovereenkomst te laten opstellen. Bij de overdracht werd pas duidelijk welke kosten de notaris klager in rekening bracht voor het opstellen van de depotovereenkomst. Klager vond die kosten veel te hoog, maar verlagings daarvan was onbespreekbaar. Vervolgens heeft de notaris de depotovereenkomst niet uitgevoerd zoals deze was bedoeld: hij heeft het depotbedrag zonder toestemming van enige partij aan klager uitgekeerd. Toen dat duidelijk werd heeft klager van een medewerker van de notaris de instructie gekregen het depotbedrag onmiddellijk terug te storten. Klager vindt die gang van zaken onacceptabel. Hij meent dat de notaris zijn zorgplicht heeft geschonden en voor deze wijze van handelen ook nog eens een woe-kertarief in rekening heeft gebracht.

3.2 Klager heeft geen antwoord ontvangen op zijn brief van 3 oktober 2018, ondanks een rappel op 18 oktober 2018. Ook dit vindt klager klachtwaardig gedrag van de notaris.

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 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Bij de mondelinge behandeling van de klacht heeft klager desgevraagd meegedeeld dat het hem niet zozeer gaat om de hoogte van het door de notaris aan hem in rekening gebrachte bedrag voor het opstellen van de depotovereenkomst, ook al heeft hij in zijn brief aan de notaris van 3 oktober 2018 de suggestie gewekt dat bij terugbetaling van dat bedrag 'de affaire' rechtgetrokken zou zijn.

De telefonische instructie van de medewerker van het notariskantoor, begin augustus 2018 (nadat duidelijk was geworden dat het depotbedrag van € 20.000 door een fout van de notaris aan klager was uitgekeerd), om het depotbedrag terug te storten (*'en wel vandaag'*), heeft, gecombineerd met het uitblijven van een reactie van de notaris op zijn brief van 3 oktober 2018 (en zijn rappel op 18 oktober 2018), geleid tot het indienen van de klacht bij de kamer. Wellicht had klager er anders over gedacht als de notaris hem naar aanleiding van zijn schrijven had uitgenodigd voor een kopje koffie op zijn kantoor en zijn excuses had gemaakt, aldus klager.

5.3 De notaris heeft erkend dat klager geen reactie op zijn brief van 3 oktober 2018 heeft ontvangen. Dit had te maken met zijn vakantie, van 18 tot 29 oktober 2018, die zowel vooruit als achteruit een schaduw wierp, aldus de notaris. Ter zitting heeft de notaris toegegeven dat het beter was geweest als hij klager had bericht dat hij na terugkeer van zijn vakantie zijn brief van 3 oktober 2018 inhoudelijk zou beantwoorden. Toen hij na terugkomst van zijn vakantie wilde reageren (het concept lag al klaar, maar was onder op de stapel beland en daardoor niet verzonden, aldus de notaris), had klager zijn klacht al ingediend. De notaris realiseert zich dat hij blij moet zijn dat klager het depotbedrag heeft teruggestort omdat hiermee een mogelijke aansprakelijkheidsstelling van de notaris is voorkomen. Het spijt hem dat het zo is gelopen.

5.4 Voor zover klager klaagt over de hoogte van de declaratie van de notaris voor het opstellen van de depotovereenkomst, oordeelt de kamer als volgt. De kamer kan een declaratiegeschil slechts toetsen aan de in artikel 93 lid 1 Wna omschreven tuchtnorm (zie hiervóór onder 5.1). De hoogte van de declaratie (€ 500 ex btw) komt de kamer niet onbetamelijk voor, zodat dit klachtonderdeel ongegrond wordt verklaard. Ten overvloede merkt de kamer op dat klager desgewenst een klacht over de declaratie kan voorleggen aan de Geschillencommissie Notariaat.

5.5 Klagers verwijt over de gang van zaken op het notariskantoor, de bejegening van de medewerker van de notaris nadat de door de notaris gemaakte fout was ontdekt, gecombineerd met het niet-reageren van de notaris, is naar het oordeel van de kamer gegrond. Waar vaststaat dat door de notaris een fout is gemaakt, was een andere toon van de medewerker op zijn plaats geweest en de notaris had klager, ook nog nadat klager de klacht had ingediend, op enige wijze kunnen laten weten dat hij de door hem gemaakte fout betreurde en dat hij daarvoor zijn excuses aanbood. De ernst van het verwijt is echter niet van dien aard, dat de kamer de notaris daarvoor een maatregel

oplegt. Daarbij houdt de kamer ook rekening met het feit dat de notaris ter zitting alsnog zijn spijt over de gang van zaken heeft betuigd.

5.6 Omdat de kamer de klacht (deels) gegrond verklaart, dient de notaris het door klager betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klager te vergoeden. De notaris dient dit bedrag binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te voldoen. Klager dient daartoe tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notaris door te geven.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht deels, zoals onder 5.5 is overwogen, gegrond, maar legt de notaris daarvoor geen maatregel op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van het griffierecht van € 50, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.6 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, J.J. Dijk en C.E. Jonker, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 26 februari 2019.

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).