

## **KAMER VOOR HET NOTARIAAT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/348224/ KL RK 19-9

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/348224 / KL RK 19-9

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**[ naam klager ]**,  
statutair gevestigd in [ vestigingsplaats klager ],  
klager,

tegen

**[ naam notaris ]**,  
notaris in [ vestigingsplaats notaris ],  
gemachtigde: mr. G. van Atten, advocaat in Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

### **1. Het verloop van de procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 14 januari 2019;
- het verweer van de notaris van 16 april 2019.

1.2. Op grond van artikel 99 lid 12 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) heeft er op 26 juni 2019 een voorzittersgesprek plaatsgevonden. Dat gesprek heeft echter niet geleid tot intrekking van de klacht.

1.3. De klachtzaak is op de zitting van 30 oktober 2019 behandeld. Klager heeft zich rechtsgeldig laten vertegenwoordigen door [ naam vertegenwoordiger ]. Ook de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, is naar de zitting gekomen.

## **2. De feiten**

2.1. Klager heeft in de koopovereenkomst van 10 juli 2018 een onroerende zaak in Amsterdam verkocht aan een derde. In de koopovereenkomst is bepaald dat de levering uiterlijk op 13 december 2018 ten overstaan van de notaris zou geschieden. Verder is in de koopovereenkomst bepaald dat de gebruikelijke 'kosten koper' voor rekening van de koper zouden zijn.

2.2. Voorafgaand aan de levering heeft klager een concept van de nota van afrekening ontvangen. Op de nota is een post opgenomen voor 'honorarium royement en aflossing' à € 155,- exclusief BTW. Daarnaast is een post 'honorarium overige administratiekosten, overleg banken i.v.m. overboeking gelden' à € 990,00 exclusief BTW (hierna: het aanvullend honorarium) opgenomen.

2.3. Op woensdag 12 december 2018 heeft klager per e-mail bezwaar gemaakt tegen het aanvullend honorarium. Dezelfde middag antwoordde de notaris dat het aanvullend honorarium gehandhaafd zou worden. Ook in de mailwisseling die daarna volgde, kwamen klager en de notaris niet nader tot elkaar.

2.4. Om de levering niet te vertragen, is klager onder protest akkoord gegaan met de nota van afrekening. Het transport van het verkochte heeft op 13 december 2018 plaatsgevonden en de gelden zijn enkele dagen daarna uitbetaald.

## **3. De klacht en het verweer**

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- 1) De notaris heeft klager nimmer tijdig en duidelijk voorgelicht over de financiële consequenties van zijn inschakeling. Dit geldt evenzeer ten aanzien van meerkosten.
- 2) De notaris heeft nagelaten zelfs desgevraagd alsnog (i) duidelijke voorlichting te geven over de financiële consequenties van zijn inschakeling en (ii) noodzaak en inhoud te onderbouwen van een 'speciale procedure conform BFT-regels' en van 'extra overleg met de betrokken banken'.
- 3) De notaris heeft nagelaten, ook na een dringend laatste verzoek van klager, het aanvullende honorarium van de nota van afrekening te verwijderen. Daarmee heeft de notaris tegen de zin van klager beschikt over derdengelden ten gunste van zijn eigen honorarium.

Klager verzoekt de kamer de notaris te veroordelen tot vergoeding van de kosten van klager, bestaande uit (i) het forfaitaire bedrag van € 50,- vermeerderd met (ii) de interne kosten die klager heeft moeten maken om zijn recht te halen, voorlopig begroot op € 1.000,-.

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

## 4. De beoordeling

4.1. In artikel 93 lid 1 Wna staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn 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, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

### Klachtonderdeel 1

4.2. De kamer overweegt dat uit het dossier blijkt dat de notaris vanaf begin juli 2018 op de hoogte was van het feit dat hij de levering van het verkochte onroerend goed diende te verzorgen. Klager heeft dan ook terecht aangevoerd dat de notaris voldoende gelegenheid had om zijn honorariumwensen aan klager kenbaar te maken. De notaris heeft ter zitting aangevoerd dat hij niet verwachtte dat het aanvullend honorarium tot problemen zou leiden. Dit ontslaat hem echter niet van zijn verplichting om op grond van zijn zorgvuldigheidsplicht klager tijdig te informeren over de financiële consequenties van zijn inschakeling. Dit klemt te meer omdat de omstandigheden die hebben geleid tot het in rekening brengen van het aanvullend honorarium (zie hierna bij klachtonderdeel 2) al vanaf de start van het dossier bij de notaris bekend waren. In zoverre acht de kamer de klacht gegrond.

### Klachtonderdeel 2

4.3. Naar aanleiding van het concept van de nota van afrekening heeft klager bezwaar gemaakt tegen het aanvullend honorarium. In zijn reactie aan klager benoemde de notaris dat klager als verkoper verplicht is om te leveren vrij van hypotheek. Het aanvullend honorarium bestaat uit kosten voor werkzaamheden die verband houden met het aflossen van de hypotheek. Omdat in het geval van klager een speciale procedure gevolgd moest worden conform regelgeving van het BFT, en omdat er in het geval van klager extra overleg met de betrokken banken noodzakelijk was, zijn daarvoor de bedragen als vermeld op de nota in rekening gebracht, aldus de notaris in zijn e-mail aan klager. Klager verzocht de notaris vervolgens om een nadere onderbouwing van de genoemde kostenposten. De notaris heeft deze nadere onderbouwing niet aan klager gegeven omdat de transactie plaatsvond in december en het erg druk was op het kantoor van de notaris.

4.4. De kamer is van oordeel dat voor zover klager de notaris verwijt dat hij het in rekening gebrachte aanvullend honorarium niet nader heeft gespecificeerd, dit verwijt terecht is. Als een partij daarom verzoekt dient een notaris zijn nota – mogelijk op een later moment – nader te specificeren.

4.5. In zijn verweerschrift en op de zitting is de notaris alsnog nader ingegaan op de onderbouwing van het aanvullend honorarium. De notaris heeft aangevoerd dat hij vanwege het grote financiële belang de nodige zorgvuldigheid in acht diende te nemen. De notaris voert kantoorbeleid waarbij bij bedragen boven de € 1.000.000,- de kadas-

trale recherche alsook het uitboeken van de gelden door drie personen gecontroleerd en gefiatteerd moet worden. Door dit beleid geeft de notaris een concrete invulling aan de zorgvuldigheidseisen die de wet en het BFT stellen. Ook heeft de notaris extra overleg moeten voeren met de banken over royement en aflossing van de hypotheek. Voorts heeft de notaris een tijdelijke verhoging moeten aanvragen van zijn limiet per transactie zodat het bedrag in één keer uitgeboekt kon worden.

4.6. De kamer overweegt dat zij niet kan beoordelen in hoeverre de tijd die de notaris in rekening heeft gebracht vanwege de genomen zorgvuldigheidsmaatregelen redelijk is. Dat betreft een declaratiegeschil en het oordeel over die vraag behoort tot de bevoegdheid van de Geschillencommissie Notariaat. In zoverre is de klacht niet ontvankelijk.

4.7. Voor zover het aanvullend honorarium betrekking heeft op de werkzaamheden vanwege het verhogen van de limiet per transactie geldt het volgende. Klager stelt dat deze kosten voor rekening van de kopende partij dienen te komen, omdat deze vallen onder 'kosten koper'. De notaris stelt dat ongeacht eventuele partijafspraken deze kosten vallen onder de werkzaamheden die verband houden met het aflossen van de hypotheek. Daarom zijn deze kosten voor rekening van klager als verkopende partij. De kamer overweegt dat de organisatie van het geldverkeer en de technische mogelijkheden om gelden al dan niet in één keer over te kunnen boeken behoren tot de normale kantoororganisatie van een notaris. Het is dan ook aan een notaris om de hiermee gepaard gaande kosten te verwerken in zijn tarieven. De kamer acht het niet redelijk dat de notaris de tijd die hij heeft moeten investeren in het verhogen van zijn limiet per transactie heeft doorbelast aan individuele partijen, in casu klager.

De kamer gaat daarbij voorbij aan de stelling van de notaris dat beperkingen in de transactielimiet, de gevolgen daarvan voor de verwerking van grote(re) geldtransacties en de doorbelasting daarvan aan individuele partijen gebruikelijke praktijk zijn en dus bij klager als professionele partij bekend hadden moeten zijn. De notaris heeft aangevoerd dat zijn accountant – die vele notarissen als cliënt heeft – zijn stelling onderschrijft. Daar staat echter tegenover dat klager heeft aangevoerd dat hij nooit eerder heeft meegemaakt dat bij transporten van onroerende zaken bij hem extra werkzaamheden in rekening zijn gebracht vanwege de overboeking van grote(re) geldbedragen. Daarom is onvoldoende komen vast te staan dat sprake is van een gebruikelijke praktijk. Gelet op vorenstaande zal de kamer dit klachtonderdeel gegrond verklaren.

4.8. Gelet op vorenstaande geeft de kamer de notaris in overweging aan klager terug te betalen het bedrag dat hij volgens deze beslissing ten onrechte aan klager in rekening heeft gebracht. De kamer is niet bekend wat de hoogte van dat bedrag is.

### Klachtonderdeel 3

4.9. Op de zitting is gebleken dat partijen dit klachtonderdeel verschillend hebben geïnterpreteerd. Het verwijt van klager zit in het feit dat de notaris vanuit het saldo op de derdengeldenrekening het aanvullend honorarium heeft voldaan, ondanks het feit dat daarover op dat moment nog een geschil was.

Uit het dossier blijkt dat klager de nota van afrekening heeft ondertekend. Desgevraagd heeft klager op de zitting verklaard dat dit bedoeld was om toestemming te geven voor het gebruik van de afgegeven volmacht. De notaris heeft het zo begrepen dat met on-

dertekening van de nota klager geen afstand wilde doen van zijn recht om discussie te voeren over het aanvullend honorarium, maar dat de notaris wel over de gelden mocht beschikken.

4.10. Tijdens de zitting is gebleken dat dit klachtonderdeel niet behoort tot de essentie van de klacht en dat het klager meer om klachtonderdelen 1 en 2 gaat. Voor zover klager zich nog over onderhavig klachtonderdeel wil beklagen, komt de kamer tot het oordeel dat dit onderdeel ongegrond is. Klager heeft immers door ondertekening van de nota van afrekening voorafgaand aan het passeren van de akte de uitbetaling sec vrijgegeven.

#### Maatregel

4.11. In casu gaat het in klachtonderdeel 2 om een principiële geschil tussen partijen, waarbij partijen de bereidheid hebben getoond om het oordeel van de kamer te vragen. Daarom zal de kamer aan de notaris geen maatregel opleggen.

#### Kosten

4.12. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,- aan hem te vergoeden. De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

4.13. Klager heeft de kamer verzocht om de notaris te veroordelen tot vergoeding van zijn kosten, bestaande uit het forfaitaire bedrag van € 50,- vermeerderd met de interne kosten van klager, die hij heeft begroot op € 1.000,-. Omdat de kamer aan de notaris geen maatregel oplegt, komt de kamer aan de beoordeling van dit verzoek niet toe.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart klachtonderdeel 1 gegrond;
- verklaart klachtonderdeel 2 deels niet ontvankelijk en deels gegrond;
- verklaart klachtonderdeel 3 ongegrond.
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klager op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder alinea 4.12 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. D. Vergunst, voorzitter, mr. O. Nijhuis, mr. E.R. Koers, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 22 november 2019.

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.