

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2019/7

Klachtnummer : SHE/2019/7

Datum uitspraak : 21 oktober 2019

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

**[klager]** (hierna: klager),  
wonende in [woonplaats],

tegen

**[de notaris]** (hierna: de notaris),  
gevestigd in [vestigingsplaats].

#### 1. De procedure

1.1. Bij e-mailbericht van 10 januari 2019 heeft klager een klacht geformuleerd tegen de notaris. Dit e-mailbericht (met bijlagen) is op dezelfde datum door de kamer voor het notariaat (de kamer) ontvangen.

1.2. Bij brief van 11 februari 2019 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De notaris heeft bij brief van 27 februari 2019 een verweerschrift ingediend.

1.4. Daarna heeft de heer mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter van de kamer, klager en de notaris uitgenodigd voor een gesprek. Na dit gesprek op 12 april 2019 heeft mr. Knaapen bepaald dat de klacht mondeling moet worden behandeld tijdens een zitting van de kamer.

1.5. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 16 september 2019, waarbij klager en de notaris zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht. De notaris heeft dit mede aan de hand van pleitnotities gedaan, die hij aan de kamer heeft overhandigd.

## 2. De feiten

2.1. [A B.V.], [B B.V.] en [C B.V.] (hierna tezamen: verkoper) hebben de notaris medio 2018 verzocht om een pand aan de [straatnaam] in [plaatsnaam] te splitsen in appartementsrechten en vervolgens de verkoop en overdracht van diverse garages in het pand te begeleiden. De notaris heeft daarvoor de benodigde akten opgemaakt, zoals de akte van splitsing, een model-koopovereenkomst en een model-akte van levering. Voor deze werkzaamheden heeft de notaris aan verkoper een kostenopgave verstrekt. De notaris heeft daarbij ook aangegeven dat hij voor de levering van één garage een tarief hanteert van € 495,-- exclusief btw en voor de levering van meerdere garages een tarief van € 695,-- exclusief btw.

2.2. Klager heeft vervolgens interesse getoond in de aankoop van twee garages (met de nummers 27 en 28) in genoemd pand. Op 5 oktober 2018 heeft [D B.V.] (hierna: [D B.V.]) namens verkoper aan klager de concept-koopovereenkomst gezonden met betrekking tot de twee garages. Ook heeft [D B.V.] klager de akte van splitsing, de splitsingstekening, het bewijs van eigendom en eerder genoemde kostenopgave van de notaris toegezonden. In de concept-koopovereenkomst staat vermeld dat de akte van levering uiterlijk 31 december 2018 zal worden gepasseerd ten overstaan van de notaris en dat de notariële kosten met betrekking tot de koop en de levering voor rekening van de koper zijn.

2.3. Bij e-mailbericht van 9 oktober 2018 heeft [D B.V.] de aangepaste concept-koopovereenkomst (waarin de persoonlijke gegevens van klager zijn verwerkt) ter ondertekening toegezonden aan klager.

2.4. Op 10 oktober 2018 heeft klager met de notaris gebeld en hebben zij gesproken over de door de notaris aan verkoper verstrekte kostenopgave met betrekking tot de akte van levering. Op dezelfde dag heeft klager bedoelde kostenopgave naar het algemene e-mailadres van het notariskantoor gemaïld. In dit e-mailbericht staat het volgende vermeld:

*“Geachte [notaris],*

*Bijgaand de opgave waar ik u zojuist over sprak.*

*Met vriendelijke groeten,*

*(...)”*

2.5. Op 19 oktober 2018 heeft klager een e-mailbericht gestuurd naar het algemene e-mailadres van het notariskantoor. In dit bericht staat het volgende vermeld:

*“Geachte [notaris],*

*Wellicht is dit bericht aan uw aandacht ontsnapt of heet u nog geen gelegenheid gehad maar tijdens ons telefoongesprek spraken we af dat ik van u een reactie zou ontvangen. graag uw aandacht hiervoor.”*

2.6. Bij e-mailbericht van 22 oktober 2018 heeft klager [D B.V.] gevraagd om een toelichting op de koopovereenkomst. In dit e-mailbericht staat onder andere het volgende vermeld:

*“Het ontvangen contract past meer bij een vrij op naam constructie dan bij een kosten koper benadering zoals nu wordt gehanteerd.*

*Bij kosten koper wordt de notaris door de koper gekozen en betaald. In dit geval leidt de gedwongen winkelnering via punt 8 van de definities op blz 3 tot een zeer hoge prijs en dat terwijl je als koper op een grotere afstand tot de notaris staat omdat je immers niet zijn opdrachtgever bent.”*

2.7. Bij e-mailbericht van 23 oktober 2018 heeft [D B.V.] onder meer het volgende aan klager bericht:

*“Het contract is in overleg met de notaris opgesteld en biedt ons de mogelijkheid hier kosten koper of vrij op naam van te maken.*

*Voor wat betreft de kosten voortvloeiende uit artikel 1.1b verwijzen wij u naar bijlage 4. ‘Kostenopgave [naam notariskantoor].’”*

2.8. Op 2 november 2018 hebben verkoper en klager de koopovereenkomst ten aanzien van de twee garages met de nummers 27 en 28 getekend. Op dezelfde dag heeft [D B.V.] een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de notaris gemaild.

2.9. Bij e-mailbericht van 22 november 2018 heeft een medewerker van de notaris een concept van de akte van levering en de nota van afrekening aan klager toegezonden. Uit deze nota volgt dat een tarief van € 695,-- exclusief btw bij klager in rekening wordt gebracht ten aanzien van de akte van levering.

2.10. Op 26 november 2018 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd, waarbij verkoper de twee garages aan klager heeft geleverd. Bij het passeren van de akte heeft klager het door de notaris in rekening gebrachte tarief van € 695,-- exclusief btw ter sprake gebracht en heeft de notaris hem een toelichting gegeven op dit tarief.

### **3. De klacht**

3.1. Klager verwijt de notaris dat hij onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht valt (kort gezegd) uiteen in de volgende onderdelen.

1. Het door de notaris in rekening gebrachte tarief van € 695,-- exclusief btw voor de akte van levering staat niet in verhouding tot de door hem verrichte werkzaamheden.
2. De notaris is tekortgeschoten in de communicatie jegens klager.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

### **4. De beoordeling**

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-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.

#### *Ter zitting ingediende klachten*

4.2. Voor zover klager ter zitting nieuwe klachten naar voren heeft gebracht, overweegt de kamer dat uit het bepaalde in artikel 9 van het Reglement omtrent de werkwijze van de kamers voor het notariaat (zoals bedoeld in artikel 12 lid 5 van het Besluit op het notarisambt) volgt dat ter zitting de klacht niet meer kan worden uitgebreid door het stellen van nieuwe klacht(onderdel)en. Indien een klager na indiening van het klaagschrift nieuwe klachten wenst in te dienen, zal hij hiervoor op grond van het bepaalde in de artikelen 5 en 6 van genoemd reglement een apart klaagschrift moeten indienen en opnieuw griffierecht moeten betalen, alvorens de kamer bedoelde klachten in behandeling neemt. Klager zal dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in de ter zitting ingediende klachten. Hierna zal de kamer ingaan op de bij klaagschrift ingediende klacht, die uiteenvalt in de hiervoor onder 3.1. opgesomde onderdelen.

#### *Klachtonderdeel 1*

4.3. Voor zover klager de notaris verwijt dat zijn declaratie van € 695,-- exclusief btw onredelijk hoog is, overweegt de kamer als volgt. Voor declaratiegeschillen tot € 10.000,-- geldt de Geschillenregeling Notariaat. De kamer verwijst in dit verband naar artikel 55 lid 2 Wna in samenhang met artikel 5 van de Verordening Klachten- en geschillenregeling en artikel 2 van het Reglement Geschillencommissie Notariaat (onder meer gepubliceerd op de website van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie). De kamer kan een declaratiegeschil slechts toetsen in het licht van de hiervoor weergegeven, in artikel 93 lid 1 Wna omschreven, tuchtnorm. Gelet op de tarieven die notarissen in vergelijkbare zaken hanteren, is de kamer van oordeel dat de wijze van declareren van de notaris niet onbetamelijk is. Daaruit volgt dat dit klachtonderdeel ongegrond zal worden verklaard. Ten overvloede merkt de kamer op dat klager desgewenst een klacht over de declaratie kan voorleggen aan de Geschillencommissie Notariaat.

#### *Klachtonderdeel 2*

4.4. Klager stelt dat hij de notaris tijdens het telefoongesprek op 10 oktober 2018 vragen heeft gesteld over de van [D B.V.] ontvangen en door de notaris opgemaakte kostenopgave. De notaris zou in dat telefoongesprek hebben aangegeven de kostenopgave niet te kennen. Volgens klager is toen afgesproken dat hij de betreffende kostenopgave aan de notaris zou mailen en dat de notaris klager vervolgens opheldering zou geven. Nadat klager de kostenopgave aan de notaris had gemaïld op 10 oktober 2018 heeft de notaris echter niets meer van zich laten horen. Ook niet naar aanleiding van de door klager op 19 oktober 2018 verzonden herinneringsmail.

4.5. De notaris voert aan dat hij klager tijdens het telefoongesprek op 10 oktober 2018 al uitleg had gegeven over de kostenopgave en dat hij uit het e-mailbericht niet had begrepen dat klager (nogmaals) een reactie wenste op de door klager aan de notaris verzonden kopie van diezelfde kostenopgave. De notaris ging er op basis van de

door de verkoper aan hem verstrekte informatie van uit dat de notariskosten voor rekening van de verkoper zouden zijn. De e-mail van 19 oktober 2018 heeft de notaris naar eigen zeggen nooit gezien. Deze is naar het algemene e-mailadres van het kantoor gezonden en niet doorgestuurd naar de notaris.

4.6. De kamer overweegt dat er kanttekeningen zijn te plaatsen bij het feit dat de notaris niet heeft gereageerd op de e-mailberichten van klager van 10 en 19 oktober 2018. Toch is de kamer van oordeel dat de notaris daarmee niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Bij dit oordeel spelen de volgende omstandigheden een rol.

a) Op 10 en 19 oktober 2018 was er nog niets van klager en/of de overdracht van de twee garages op het kantoor van de notaris bekend. De notaris heeft de betreffende koopovereenkomst namelijk pas op 2 november 2018 ontvangen. Daarna is een dossier aangemaakt en stond klager bij de notaris als cliënt geregistreerd.

b) In het eerste e-mailbericht van 10 oktober 2018 is door klager geen vraag geformuleerd. Uit dit e-mailbericht volgt derhalve niet op welk verzoek de notaris had moeten ingaan. Hetzelfde geldt met betrekking tot de herinneringsmail van 19 oktober 2018.

c) Hoewel klager van de notaris geen reactie kreeg op genoemde e-mailberichten heeft hij op 2 november 2018 de koopovereenkomst getekend en is daarmee met de verkoper overeengekomen dat het door de notaris aan de verkoper geoffreerde tarief van € 695,- voor zijn rekening komt. Ter zitting heeft klager desgevraagd te kennen gegeven hiermee akkoord te zijn gegaan, omdat hij de twee garages graag wilde hebben.

d) Klager heeft na 19 oktober 2018 niet bij de notaris aangeklopt met vragen over het notariële tarief voor de akte van levering. Ook niet, nadat klager bij e-mailbericht van 22 november 2018 van een medewerker van de notaris een concept van de akte van levering en de nota van afrekening had ontvangen. Pas tijdens het passeren van de akte van levering op 26 november 2018 heeft klager de hoogte van het notariële tarief (weer) ter sprake gebracht.

In het voordeel van de notaris speelt verder mee dat hij ter zitting heeft verklaard dat hij zich de klacht aantrekt en dat hij op zijn kantoor de procedure met betrekking tot het behandelen van e-mailberichten (die binnenkomen op het algemene e-mailadres van het notariskantoor) heeft aangescherpt om miscommunicatie dan wel het niet beantwoorden van e-mails voortaan te voorkomen.

4.7. Klachtonderdeel 2 zal op grond van het vorenstaande ongegrond worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer:

5.1. verklaart de uitbreiding van de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze ter zitting is gedaan;

5.2. verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. S. Lettinga, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 21 oktober 2019 door mr. P.M. Knaapen, 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 de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*