

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2020/8

Klachtnummer : SHE/2020/8
Datum uitspraak : 28 september 2020

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 5 februari 2020 heeft klager bij de kamer voor het notariaat (de kamer) een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2. Bij brief van 14 februari 2020 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken. Bij e-mailbericht van 9 maart 2020 heeft de kamer de notaris tot 20 april 2020 uitstel verleend voor het indienen van een verweerschrift.
- 1.3. De notaris heeft bij brief van 15 april 2020 een verweerschrift ingediend.
- 1.4. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 17 augustus 2020, waarbij partijen zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, klager mede aan de hand van een pleitnotitie die hij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

- 2.1. De ouders van klager zijn overleden op [datum] 2004 (vader) respectievelijk [datum] 2008 (moeder). Uit hun huwelijk zijn vijf kinderen geboren: [zus A], [zus B], [zus C], [broer D] en klager.

2.2. Over de verdeling van de nalatenschap van moeder konden de kinderen geen overeenstemming bereiken. Bij vonnis van 23 juni 2010 heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant de verdeling gelast conform de vorderingen van [zus A], [zus B] en [zus C].

2.3. Broer [D] is op [datum] 2011 overleden; [zus A], [zus B] en [zus C] (hierna: de zusters van klager) en klager zijn zijn erfgenamen. De rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft bij beschikking van 26 maart 2012 de heer mr. [V] (hierna: mr. [V]) tot vereffenaar in zijn nalatenschap benoemd.

2.4. Daarna is er tussen de zusters van klager en klager opnieuw discussie ontstaan over - kort gezegd - de (financiële) afwikkeling van de nalatenschappen. Bij vonnis van 22 maart 2017 heeft de rechtbank Zeeland-West-Brabant (hierna: de rechtbank), op vordering van de zusters van klager, klager (onder meer) veroordeeld tot het verlenen van medewerking aan de verkoop en levering van het registergoed [...] (hierna: het registergoed). Daarbij heeft de rechtbank mr. [YY] (hierna: mr. [YY]) tot onzijdig persoon benoemd, om klager bij de verkoop en levering van het registergoed te vertegenwoordigen voor het geval klager daaraan niet zou meewerken.

2.5. Bij e-mail van 12 juni 2019 heeft mevrouw [X] LL.B. (hierna: mevrouw [X]), werkzaam op het kantoor van de notaris, (onder anderen) aan klager bericht: *“Voor de overdracht van de woning (..) verzoek ik u, indien u persoonlijk verschijnt, om op 14 juni 2019 om 15:00 uur op ons kantoor aanwezig te zijn. Hierbij zend ik u:*
- een concept van de akte van levering
- een concept van de afrekening
- een concept van de verdeelstaat van de overwaarde
- een toelichting bij de akte van levering. (..)”
Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan wel nadere informatie behoeven, dan verneem ik dit gaarne van u.”

2.6. Later die dag heeft mevrouw [X] klager bij e-mail bericht: *“Naar aanleiding van het telefoongesprek dat ik zojuist met u voerde bericht ik u als volgt. Wij verbazen ons over het feit dat u enkel mijn mail van heden in dit dossier heeft ontvangen en eerdere mails van ons kantoor niet. Met betrekking tot de akte van levering bent u natuurlijk van harte welkom op ons kantoor om de akte te ondertekenen. Uiteraard geven wij u enige ruimte voor opmerkingen danwel aanpassingen aan het concept. Wij zullen echter niet overgaan tot aanpassing van het concept in zoverre dit niet bij onze gebruikelijke werkzaamheden behoort. Als u besluit niet zelf te tekenen, zijn wij voornemens om gebruik te maken van de volmacht die door de heer [Y] aan ons kantoor is gegeven. Voor het overige zijn de gebeurtenissen voor ons een gepasseerd station en kunnen wij hier niet meer verder op in gaan. Per gelijk bericht informeer ik de heer [Y].”*

2.7. Bij e-mail van 13 juni 2019 heeft mevrouw [X] klager geschreven: *“Bij deze bedank ik u voor uw snelle en uitvoerige reactie op het concept. Ik wil u mededelen dat ik globaal kennis heb genomen van hetgeen u met mij heeft willen communiceren, doch dat ik in hoofdlijn verwijs naar de eerdere communicatie en de mededeling dat de onzijdig persoon in deze mijn aanspreekpunt is. Om die reden ga ik ook niet al uw vragen en opmerkingen individueel beantwoorden. Wij hebben van de onzijdig persoon geen bevestigingen ontvangen op het concept en gaan er vanuit dat het goed is. Blijkens het*

vonnis d.d. 22 maart 2017 zal de heer [Y] u vertegenwoordigen bij de levering van gemeld pand. U bent derhalve van harte welkom bij het passeren van de akten, maar de heer [Y] zal namens u tekenen middels een volmacht.”

2.8 Op 14 juni 2019 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd. Daarbij verschenen:

a. bij volmacht aan een medewerkster van het kantoor van de notaris (mevrouw [Z]): mrs. [V] en [Y] en [zus C]; in persoon: b. [zus A] en [zus B].

3. De klacht

Kort samengevat verwijt klager de notaris dat hij bij de voorbereiding en afhandeling van de akte van levering van het registergoed niet zorgvuldig heeft gehandeld.

De klacht bestaat uit de volgende 21 klachtonderdelen:

1. De notaris heeft klager niet tijdig geïnformeerd over de inhoud van de akte van levering: klager heeft het concept van de akte van levering (de conceptakte) pas op 12 juni 2019 ontvangen, twee dagen vóór het passeren van de definitieve akte van levering.

2. De notaris heeft in strijd met zijn voorlichtingsplicht gehandeld door niet te willen reageren op de opmerkingen en bezwaren die klager had ten aanzien van de conceptakte tenzij klager hem daartoe een (betaalde) opdracht zou verstrekken.

3. Vervolgens is klager ten onrechte terzijde geschoven door de notaris bij het passeren van de akte van levering; mr. [Y] zou als onzijdig persoon klager immers alleen vertegenwoordigen als klager niet zou meewerken. Van niet-meewerken door klager was echter geen sprake.

4. De notaris beschikte al over een volmacht van mr. [Y] voordat klager in kennis was gesteld van de conceptakte.

5. Met het uitsluiten van klager bij het passeren van de akte van levering heeft de notaris klager de mogelijkheid ontnomen om de rechtmatigheid van onderliggende koopakte of van delen daarvan aan de orde te stellen.

6. De notaris heeft klager geen afschrift van de akte van levering gezonden.

7. Klager heeft vervolgens een kopie van de akte van levering bij het kadaster opgevraagd. Klager heeft toen begrepen dat de inschrijving van de akte door het kadaster was geweigerd. Kennelijk is de akte daarna gewijzigd, omdat klager later wel een kopie heeft ontvangen. Klager vindt dat onjuist en in strijd met de rechtszekerheid.

8. In de akte van levering wordt gesproken van aangehechte stukken. Die stukken zijn echter niet aan het kadaster ter registratie aangeboden.

9. In het vonnis van 22 maart 2017 is mr. [Y] niet benoemd tot onzijdig persoon. Dus kon mr. [Y] ook geen rechtsgeldige volmacht verstrekken.

10. Bij de verdeling van de koopsom heeft de notaris een andere verdeling toegepast dan bepaald in het vonnis van de rechtbank op 22 maart 2017.

11. De notaris heeft bij de afrekening, zowel op de gemeenschappelijke afrekening als op de persoonlijke afrekening van klager, kosten in rekening gebracht die voor rekening van koper hadden moeten komen omdat het kosten voor de levering en de overdracht van het verkochte betreft.

12. Ook heeft de notaris aan klager ten onrechte “Kosten meerwerk toch zelf verschijnen” in rekening gebracht. Klager was immers niet betrokken bij de voorbereiding en uitvoering van de akte van levering.

13. De aanwijs van grenzen kon volgens het kadaster niet plaatsvinden omdat er geen “afgepaalde grens” meer zichtbaar was. Klager vindt het daarom onterecht dat hem kadasterkosten in rekening zijn gebracht.

14. Notaris [...] was niet gevestigd in [...] maar in [...]. Dat staat fout vermeld in de akte van levering.

15. Op bladzijde 4 en 5 van de akte van levering staat een onjuiste verwijzing naar de verkopers.

16. en 17. In de akte van levering is een verkeerde uitleg gegeven over de achtergrond van de kadastrale percelen [...] en [...]. Het daarin vermelde woord “overgegaan” is een onjuiste term.

18. en 19. De organisatie van het notariskantoor voldoet niet aan de eisen van een goede praktijkuitoefening. “*Een backoffice kantoor dat voor meer dan 50 notarissen werkt met ieder hun eigen handleiding*”, zoals vermeld op de website van [organisatie Q] voldoet daar niet aan. Klager leidt uit die website af dat de medewerkers werkzaam bij dat backoffice kantoor niet over voldoende bekwaamheid beschikken om een dossier dat betrekking heeft op een registergoed te behandelen.

20. en 21. De notaris heeft er niet op toegezien dat zijn medewerkers over voldoende bekwaamheid beschikken voor de werkzaamheden. Mevrouw [X] heeft volgens klager niet de graad LL.B. behaald die zij voor haar naam voert en is volgens klager ongeschikt om dossiers met betrekking tot registergoederen passeerklar te maken. Ook medewerkster mevrouw [Z] beschikt volgens klager niet over voldoende bekwaamheid.

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. 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 vol-

doende 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.

5.2. Zoals de voorzitter aan het begin van de mondelinge behandeling van de zaak ter zitting heeft benadrukt, neemt de kamer de klacht zoals deze in het klaagschrift is neergelegd in haar beoordeling tot uitgangspunt. Waar klachtonderdelen onderling samenhangen, zal de kamer deze gezamenlijk beoordelen.

Klachtonderdelen 1, 2, 3, 4 en 5

5.3. Gelet op het bijzondere karakter van de zaak is de kamer van oordeel dat een termijn van twee dagen om te reageren op de conceptakte, alvorens de akte zou worden gepasseerd, te kort was.

Uit de e-mailberichten van mevrouw [X] van 12 en 13 juni 2019 leidt de kamer af dat de notaris ten onrechte niet heeft geverifieerd met wie hij te maken had voor het concipiëren en passeren van de akte van levering. Bij vonnis van 22 maart 2017 heeft de rechtbank een onzijdig persoon benoemd om klager te vertegenwoordigen voor het geval dat klager niet zou meewerken 'bij de verdeling (verkoop en levering van het registergoed [...] en financiële afwikkeling)'.

Vast staat dat de notaris al beschikte over een volmacht tot passeren van de onzijdig persoon, mr. [Y], voordat klager de conceptakte had ontvangen. Niet duidelijk was echter dat klager zijn medewerking aan het passeren van de akte van levering niet zou verlenen. Het had op de weg van de notaris gelegen om daarover duidelijkheid te krijgen. Nu niet vaststaat dat klager die medewerking niet wilde verlenen, heeft klager terecht geklaagd over het feit dat hem niet was toegestaan om (kosteloos) een reactie te geven op de conceptakte en dat bij het uitsluiten van hem bij het passeren van de akte van levering de mogelijkheid is ontnomen om vragen te stellen over de onderliggende koopakte.

Deze vijf klachtonderdelen zal de kamer dan ook gegrond verklaren.

Klachtonderdeel 6

5.4. Tot het toezenden van een afschrift van een leveringsakte aan de verkopende partij is een notaris niet verplicht. Dit klachtonderdeel is dus ongegrond.

Klachtonderdeel 7

5.5. De kamer heeft begrepen dat de akte van levering tweemaal (door een rectificatieakte) is aangepast. In het ene geval heeft het kadaster de notaris verzocht om vermelding van de hoedanigheid van mrs. [V] (vereffenaar) en [Y] (onzijdig persoon) in de akte van levering. De aard van de wijziging in het andere geval is de kamer niet duidelijk, behalve dat die aanpassing op verzoek van koper heeft plaatsgevonden. De kamer kan dit klachtonderdeel, bij gebrek aan informatie over de gang van zaken van de zijde van de notaris, niet beoordelen en zal het daarom ongegrond verklaren.

Klachtonderdeel 8

5.6. Het is niet gebruikelijk om aangehechte stukken aan een leveringsakte ter registratie aan het kadaster aan te bieden. Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Klachtonderdeel 9

5.7. De kamer zal dit klachtonderdeel ongegrond verklaren, nu klager ter zitting heeft verklaard bekend te zijn met mr. [Y] als opvolger van mr. [YY].

Klachtonderdeel 10

5.8. Dit klachtonderdeel zal de kamer ongegrond verklaren, omdat zij over onvoldoende informatie over de verdeling van de koopsom beschikt. Klager heeft dit klachtonderdeel niet onderbouwd. Dat de kamer over dit klachtonderdeel niet kan oordelen, rekent de kamer echter de notaris aan, aangezien hij in zijn verweerschrift volstaat met de reactie: *“de volmachtgevers inclusief de onzijdig persoon hebben aangegeven hoe de betaling diende plaats te vinden.”*

Deze wijze van reageren illustreert naar het oordeel van de kamer de proceshouding van de notaris.

Op meerdere verwijten die klager de notaris heeft gemaakt heeft de notaris in zijn verweerschrift slordig en/of niet ter zake gereageerd. Ook ter zitting heeft de notaris niet de indruk gegeven dat hij zich voor de behandeling van deze zaak in het dossier heeft verdiept. Het feit dat de notaris bij de mondelinge behandeling regelmatig op vragen van de kamer heeft verzocht dat hij ‘dat zal moeten uitzoeken’ getuigt daar immers niet van.

Klachtonderdeel 11

5.9. Klager heeft dit klachtonderdeel niet onderbouwd. De kamer zal dit klachtonderdeel daarom ongegrond verklaren. Dat de kamer de klacht niet kan beoordelen is wederom te wijten aan het verweer van de notaris. In plaats van de vraag van klager over de afrekening te beantwoorden, heeft de notaris zich immers in zijn verweerschrift beperkt tot een verwijzing naar zijn algemene voorwaarden, waarin zou zijn vermeld wat onder ‘kosten koper’ valt.

Klachtonderdeel 12

5.10. Dit klachtonderdeel is gegrond. Vast staat immers dat klager niet aanwezig is geweest bij het passeren van de akte van levering. Namens de notaris is klager bericht dat de onzijdig persoon klager bij de akte zou vertegenwoordigen. De notaris heeft desgevraagd geen verklaring gegeven voor het opnemen van deze post op de afrekening.

Klachtonderdeel 13

5.11. Onbetwist is dat het kadaster ter plaatse is geweest voor het aanwijzen van de grenzen. Voor die aanwezigheid mag het kadaster kosten in rekening brengen. Dat het kadaster de grenzen niet kon aanwijzen omdat er geen afgepaalde grenzen waren, doet daaraan niet af. Dit klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdelen 14 en 15

5.12. Met klager constateert de kamer dat in de akte van levering een enkele fout staat. Omdat het hier een slordigheid dan wel een verschrijving betreft, worden deze klachtonderdelen ongegrond verklaard.

Klachtonderdelen 16 en 17

5.13. De kamer ziet niet in wat het belang van klager is bij deze klachtonderdelen en zal deze daarom ongegrond verklaren. In de akte van levering heeft de notaris een te doen gebruikelijke en niet onjuiste formulering gebruikt bij het aanduiden van de kadastrale percelen. Dat klager meent dat de door de notaris gebruikte bewoording 'overgegaan' de lading niet zou dekken, beschouwt de kamer als een louter taalkundige interpretatie, die voor rekening van klager moet blijven.

Klachtonderdelen 18 en 19

5.14 Deze klachtonderdelen missen feitelijke grondslag en zullen ongegrond worden verklaard. Nog afgezien van het feit dat uit een tekst die op een website is vermeld niet kan worden afgeleid dat medewerkers niet voldoen, heeft de notaris immers verklaard dat dit dossier door het notariskantoor zelf, dus niet met tussenkomst van de [organisatie Q], is behandeld.

Klachtonderdelen 20 en 21

5.15. Deze klachtonderdelen zullen ongegrond worden verklaard omdat ze door klager niet worden gesubstantieerd, zodat ze feitelijke grondslag missen.

Maatregel

5.16. Van de eenentwintig klachtonderdelen worden zes klachtonderdelen gegrond verklaard en vijftien klachtonderdelen ongegrond. Daarbij dient te worden opgemerkt dat van die klachtonderdelen drie wegens gebrek aan informatie van de zijde van de notaris ongegrond worden verklaard.

Ondanks het feit dat meer klachtonderdelen ongegrond dan gegrond worden verklaard, is de kamer van oordeel dat een zware maatregel hier passend en geboden is.

Gelet op het tuchtrechtelijke verleden van de notaris en zijn daarna onveranderde (proces)houding ziet de kamer reden voor het opleggen van de maatregel van twee weken schorsing in de uitoefening van het ambt. De eerder aan de notaris opgelegde maatregelen, waaronder twee keer een week schorsing, hebben kennelijk (nog steeds) niet geleid tot het inzicht dat door een klager geuite bezwaren serieus dienen te worden genomen. Ook de onveranderde opstelling van de notaris in de klachtprocedure vervult de kamer aanhoudend met zorg.

Proceskosten

5.17. Omdat de kamer de klacht deels gegrond verklaart, dient de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem te vergoeden.

5.18. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Tijdelijke richtlijn kostenveroordelingen kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00. De notaris dient deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer door te geven aan de notaris.

5.19. Nu de klacht deels gegrond wordt verklaard en aan de notaris een maatregel wordt opgelegd, ziet de kamer - gelet op het bepaalde bij 103b lid 1 onder b Wna en de Tijdelijke Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat - aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 3.500,00. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing. 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.

6. De beslissing

De kamer:

6.1. verklaart de klacht deels gegrond, deels ongegrond, zoals hiervoor overwogen;

6.2. legt aan de notaris de maatregel op van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken;

6.3. veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van een bedrag van:

- € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
- € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klager;

en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 5.18. is omschreven;

6.4. veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 3.500,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 5.19. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, plaatsvervangend notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 28 september 2020 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter.

mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris
voorzitter
buiten staat

mr. T. Zuidema, plaatsvervangend

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.