

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2019/41

Klachtnummer : SHE/2019/41
Datum uitspraak : 20 januari 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 [naam klager] (klager)
wonende in [naam woonplaats]

tegen

notaris mevrouw mr. [naam notaris] (de notaris)
gevestigd in [naam vestigingsplaats]

1. De procedure

1.1. De kamer voor het notariaat (de kamer) heeft op 10 juli 2019 een e-mail met bijlagen ontvangen van klager. In deze e-mail heeft klager een klacht tegen de notaris geformuleerd.

1.2. De notaris heeft een verweerschrift met bijlage ingediend.

1.3. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer op 2 december 2019.
Klager en de notaris zijn bij de mondelinge behandeling aanwezig geweest en hebben hun standpunt over en weer toegelicht.

2. De feiten

2.1. De ouders van klager zijn overleden. Klager en zijn broer zijn erfgenamen van hun ouders en klager is aangewezen als executeur van de nalatenschap van de (langstlevende) ouder(s). Tot die nalatenschap behoorde een woning. Klager heeft deze woning in zijn hoedanigheid van executeur verkocht. Bij de verkoop is overeengekomen dat de kosten van de notaris en de verschuldigde overdrachtsbelasting voor rekening van de kopers komen ("kosten koper").

2.2. De kopers hebben de notaris opdracht gegeven zorg te dragen voor de eigendomsoverdracht van de woning.

2.3. Omdat de broer van klager niet aan de eigendomsoverdracht wilde meewerken, heeft klager hem in kort geding gedagvaard en gevorderd te bepalen dat de uitspraak van de voorzieningenrechter in de plaats treedt van de verklaring van de broer als bedoeld in artikel 3:300 BW. De voorzieningenrechter heeft deze vordering toegewezen, waarbij is bepaald dat de broer wel in de gelegenheid moet worden gesteld om vrijwillig zijn medewerking te verlenen aan de levering.

2.4. De notaris heeft de broer uitgenodigd om aanwezig te zijn bij het passeren van de akte van levering. Daarbij is de broer erop gewezen dat het voor hem ook mogelijk was om een volmacht te verlenen, waardoor hij niet persoonlijk bij het passeren van de akte aanwezig hoefde te zijn. Daarna heeft de broer een paar keer contact gehad met (een medewerker van) de notaris, heeft de notaris met de broer gecorrespondeerd en aan hem een volmacht toegestuurd. De broer heeft deze volmacht verleend.

2.5. Op 18 maart 2019 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd, waarbij de woning in eigendom is overgedragen aan de kopers. De notaris heeft daarbij gebruik gemaakt van de volmacht van de broer, die zelf niet bij het passeren van de akte aanwezig is geweest.

2.6. Op de eindafrekening van de notaris is vermeld dat zij onder meer een bedrag van € 450,00, te vermeerderen met 21% BTW (in totaal een bedrag van € 544,50), in mindering heeft gebracht op de koopsom in verband met haar honorarium voor het opstellen van de volmacht en correspondentie met de broer.

2.7. De broer heeft beslag laten leggen op (onder andere) de verkoopopbrengst van de woning. Na overleg tussen (de advocaten van) klager en de broer is een depotovereenkomst opgesteld in verband met de verkoopopbrengst, die op 19 april 2019 is ondertekend. Daarna is deze opbrengst gedeeltelijk uitbetaald aan de gerechtigden.

2.8. Klager heeft bij e-mail van 19 april 2019 vragen aan de notaris gesteld over de gang van zaken. In reactie daarop heeft de notaris klager bij e-mail van 27 april 2019 onder andere bericht:

“Uit het contact tussen u en de heer [naam] is ons gebleken dat u en uw nicht [naam nicht] geen “prijs stelden” op een persoonlijke confrontatie met uw broer [naam broer]. Wij hebben hem uitgenodigd aanwezig te zijn en de optie van een volmacht voorgelegd; hij heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

De kosten die wij in rekening hebben gebracht, betreffen de tijd die wij hebben gestoken (gezien de bijzondere situatie) in het contact leggen met partijen en adviseurs, dit is zeker geen “gebruikelijk overleg met verkoper”.

Voorts handhaaf ik nog mijn standpunt terzake de wijze van in rekening brengen van deze kosten: het betreft een onverdeelde boedel; kosten gemaakt ter afwikkeling van een nalatenschap komen ten laste van deze nalatenschap; ook al worden die gemaakt aan de zijde

van één van de erfgenamen; het staat u uiteraard vrij om navraag te doen bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.”

3. De klacht

3.1. Samengevat verwijt klager de notaris dat zij zonder opdracht en zonder noodzaak werkzaamheden heeft verricht om de broer ertoe te bewegen een volmacht te verlenen en dat zij voor de aan deze werkzaamheden verbonden kosten een honorarium van € 544,50 in mindering heeft gebracht op de verkoopopbrengst van de woning, waarop bovendien beslag was gelegd.

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

4. De beoordeling

4.1. Notarissen zijn op grond van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) aan tuchtrechtspraak 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 moet een notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna). Opmerking verdient dat deze klacht niet gaat over de hoogte van de nota van de notaris. Klager heeft daarover een aparte procedure ahangig gemaakt bij de Geschillencommissie Notariaat.

4.2. Bij de beoordeling van de klacht stelt de kamer voorop dat klager de woning heeft verkocht in zijn hoedanigheid van executeur van de nalatenschap en dat hij in die hoedanigheid ook als partij betrokken was bij de levering van de woning, waarvoor de notaris in opdracht van de kopers zou zorgen.

4.3. Nadat de voorzieningenrechter de vordering van klager bedoeld in artikel 3:300 BW had toegewezen, is klager ervan uitgegaan dat niets meer in de weg hoefde te staan aan levering van de woning onder de overeengekomen voorwaarden. Van deze voorwaarden maakte deel uit dat de woning “kosten koper” was verkocht.

4.4. Vast staat dat de notaris voorafgaand aan de levering op de hoogte was van het vonnis van de voorzieningenrechter, zodat zij wist dat de broer eerder kennelijk geen medewerking wilde verlenen aan de levering. De notaris heeft bij de mondelinge behandeling verklaard dat zij erg haar best heeft gedaan om het passeren van de akte van levering in de gegeven omstandigheden met zo min mogelijk problemen te laten verlopen en dat zij de broer in het kader daarvan heeft gewezen op de mogelijkheid om een volmacht te verlenen. Zo hoopte zij te voorkomen dat de kopers last zouden hebben van de situatie, aldus de notaris, waarbij zij er klaarblijkelijk ook van uit is gegaan dat klager en zijn nicht geen confrontatie wilden met de broer. Klager heeft tijdens de mondelinge behandeling echter verklaard dat hij aan de betrokken medewerker van het kantoor van de notaris had meegedeeld dat het voor hem geen bezwaar was als

de broer aanwezig zou zijn bij het passeren van de akte, al zou het mogelijk “spetteren” en dat het om die reden wellicht verstandig zou zijn de akte in aparte kamers te ondertekenen. Klager heeft verklaard dat er met hem geen alternatieven zijn besproken en dat hij niet wist en ook niet had verwacht dat de notaris ondanks het vonnis van de voorzieningenrechter buiten hem om contact zou opnemen met de broer over een volmacht.

4.5. Hoewel de kamer ervan uit gaat dat de notaris de beste bedoelingen heeft gehad toen zij de broer de mogelijkheid bood om de akte bij volmacht te passeren, is de kamer van oordeel dat het op haar weg had gelegen om daarover eerst contact op te nemen met klager. Klager had er immers voor gezorgd dat er voorafgaand aan de levering een vonnis van de voorzieningenrechter beschikbaar was, waardoor het niet langer noodzakelijk was dat de broer zijn medewerking zou verlenen.

4.6. Op grond van het bepaalde bij artikel 10 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (Vbg 2011) moet een notaris cliënten tijdig en duidelijk voorlichten over de financiële consequenties van zijn/haar inschakeling en moet een notaris tijdig aan cliënten meedelen wanneer meer kosten in rekening zullen worden gebracht dan voorzien. Uit het voorgaande volgt dat klager de notaris geen opdracht heeft gegeven om contact op te nemen met de broer om de mogelijkheid van passeren bij volmacht aan hem voor te leggen, terwijl de notaris ook geen overleg heeft gevoerd met klager voordat zij daarover contact heeft opgenomen met de broer. De notaris heeft deze werkzaamheden dan ook buiten medeweten van klager verricht en zonder hem voor te lichten over de financiële consequenties die daaraan verbonden zouden zijn. Dit is naar het oordeel van de kamer in strijd met het genoemde artikel uit de Vbg 2011. Dat de notaris haar honorarium in verband met de “volmacht en correspondentie” met de broer ten laste van de verkopers in mindering heeft gebracht op de koopsom van de woning vindt de kamer dan ook tuchtrechtelijk verwijtbaar en dit geldt eens te meer nu beslag was gelegd op de koopsom. Daarom zal de kamer de klacht gegrond verklaren.

Maatregel

4.7. Als een klacht gegrond wordt verklaard, kan de kamer - afhankelijk van onder andere de aard en de ernst van de klacht - een tuchtmaatregel opleggen aan de beklagde notaris. De kamer is van oordeel dat het in de gegeven omstandigheden passend en geboden is om een waarschuwing aan de notaris op te leggen. Door zonder opdracht en/of instemming van klager werkzaamheden te verrichten en in rekening te brengen, heeft zij het vertrouwen geschaad dat klager meende te kunnen stellen in het notariaat. Dit rekent de kamer de notaris aan.

Proceskosten

4.8. Omdat de klacht gegrond wordt verklaard, moet de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem vergoeden.

4.9. 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 redelijkerwijs heeft moeten maken in verband met de behandeling van de klacht, forfaitair vastgesteld op een bedrag van €

50,00. De notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager moet daarvoor tijdig zijn rekeningnummer doorgeven aan de notaris.

4.10. Gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder b Wna en de genoemde Tijdelijke richtlijn ziet de kamer verder 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. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. De notaris zal hiervoor een nota ontvangen van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) in Utrecht.

5. De beslissing

De kamer:

- verklaart de klacht gegrond;
 - legt aan de notaris de maatregel van waarschuwing op;
 - 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 4.9. is omschreven;
- 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 4.10. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. P.E.M. Messer-Dinnissen, voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.A.M. Kessels, notaris-lid.

Uitgesproken in het openbaar op 20 januari 2020 door mr. W.F.J. Aalderink, 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 is kennis gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.