

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/428681 KL RK 23-139

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/428681 / KL RK 23-139

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

op de klacht van

**[naam],**

wonende te [woonplaats],

klager,

tegen

**mr. [naam]**

notaris te [plaats],

verweerder,

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen.

Partijen worden hierna aangeduid als klager en de notaris.

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

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, ingekomen op 23 november 2023;
- het verweer van de notaris, met bijlagen, ingekomen op 3 januari 2024;
- de e-mail van klager van 4 april 2024 met een bijlage.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 22 april 2024 behandeld, waarbij alleen de notaris met zijn gemachtigde is verschenen. De gemachtigde van de notaris heeft spreekantekeningen overgelegd en voorgedragen.

### **2. De feiten**

2.1 De schoonouders van klager, de heer [A] en mevrouw [B], waren in algehele gemeenschap van goederen gehuwd. [B] (hierna: erflaatster) is op 7 april 2011 overleden. [A] (hierna: erflater) is op 23 april 2022 overleden.

2.2 Klager is benoemd tot executeur in de nalatenschap van erflater.

2.3 Op 17 juni 2022 heeft klager in zijn hoedanigheid van executeur, namens de erfgenamen van erflater (hierna: de erfgenamen), de woning van erflater aan [adres] in [plaats] verkocht aan kopers.

2.4 In artikel 2.1 en 27.2 van de tussen klager en de kopers gesloten koopovereenkomst, is voor zover van belang, het volgende overeengekomen:

*“2.1 De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.*

*27.2 Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van koper. Extra kosten i.v.m. afhandeling dossier inzake nalatenschap zijn voor verkoper.”*

2.5 De notaris heeft de opdracht gekregen om de overdracht van de woning te verzorgen.

2.6 Op 20 juni 2022 heeft de makelaar de koopovereenkomst en de verklaring van erfrecht met betrekking tot de nalatenschap van erflater aan de notaris toegestuurd.

2.7 Op 22 juni 2022 heeft de notaris een ontvangstbevestiging per e-mail naar klager gestuurd waarin, voor zover relevant, het volgende is vermeld:

*“(…)Hartelijk dank voor het verstrekken van de opdracht.*

*(…)*

### **Acceptatieproces**

*Op grond van de door ons te verrichten werkzaamheden vereist de wet- en regelgeving dat er per dossier formeel een acceptatieproces moet plaatsvinden tussen u als opdrachtgever en wij als ondernemer.*

*(…)*

### **Kosten**

*De kosten voor het opmaken en ondertekenen van de akte van levering komen voor rekening van koper. In sommige gevallen kunnen eventuele (extra) kosten bij u in rekening worden gebracht. Voor een toelichting hierop verwijzen wij u naar bijlage A bij deze e-mail.*

*(…)*

## **Algemene voorwaarden**

*Op de dienstverlening van VPVA notarissen zijn algemene voorwaarden van toepassing. In bijlage C treft u de van toepassing zijnde algemene voorwaarden aan.”*

In de bij deze e-mail aan klager toegestuurde bijlage A is, onder meer, het volgende vermeld:

*toeslag incl. btw €*

*kosten ten laste van*

### **Overlijden met verklaring van erfrecht**

*De eigenaar is overleden en bij het Kadaster staat het onroerend goed nog op naam van de overleden eigenaar. U beschikt wel over een verklaring van erfrecht. In dat geval geldt een toeslag van € 160,00. Indien er sprake is van meer dan één erfgenaam, dan wordt voor iedere erfgenaam € 80,00 in rekening gebracht:*

*€ 160,00 per nalatenschap +*

*€ 80,00 per erfgenaam*

*Verkoper*

In de bij deze e-mail aan klager toegestuurde bijlage C (de algemene voorwaarden) is, onder meer, het volgende vermeld:

*“Artikel 2: Opdrachten*

*(...)*

*3. Het niet weersproken in ontvangst nemen van een door VPVA op verzoek van de cliënt opgemaakte (concept)akte, advies of ander geschrift betekent een erkenning van een opdracht door de cliënt en de aanvaarding van het van toepassing zijn van de onderhavige algemene voorwaarden.*

*(...)*

*Artikel 4: Aansprakelijkheid cliënt*

*(...)*

*3. In afwijking van hetgeen hiervoor is bepaald, zullen extra werkzaamheden die niet bekend waren op het moment van het geven van de opdracht op basis van gemaakte uren (extra) gedeclareerd worden. (...) VPVA zal dit in voorkomende geval tijdig aan cliënt melden. (...)”*

2.8 Op 8 augustus 2022 heeft klager het concept van de akte van levering en daarnaast de nota van afrekening van de notaris ontvangen. In de nota van afrekening is onder meer een bedrag van € 238,89 bij de erfgenamen in rekening gebracht, bestaande uit:

### **Kosten inzake akte van levering**

*Toeslag in verband met extra werkzaamheden overlijden met*

*verklaring van erfrecht conform voorwaarden notaris.com* € 132,23

*21% BTW over € 132,23* € 27,77

*Toeslag in verband met extra erfgenaam,*

*conform voorwaarden notaris.com* € 65,20

*21% BTW over € 65,20* € 13,69

2.9 Op 15 augustus 2022 heeft de notaris het aan de erfgenamen toekomende bedrag op de aangegeven rekening overgemaakt onder inhouding van onder meer het bedrag van

€ 238,89.

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

3.1 Klager verwijt de notaris dat hij zijn zorgplicht heeft geschonden. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1. De notaris heeft ten onrechte kosten in verband met het verrichten van de extra werkzaamheden ingehouden op het aan de erfgenamen toekomende bedrag.

De notaris had deze kosten op grond van de koopovereenkomst bij de kopers in rekening moeten brengen. Nu hij dit niet heeft gedaan, heeft hij zich schuldig gemaakt aan het, ten bate van het eigen verdienmodel, ongeoorloofd afwijken van een volstrekt heldere koopovereenkomst waarmee hij de erfgenamen financieel heeft benadeeld.

2. Voor zover tussen de notaris en klager een overeenkomst tot stand is gekomen waarop de algemene voorwaarden van de notaris van toepassing zijn, heeft te gelden dat de notaris in strijd heeft gehandeld met zijn eigen algemene voorwaarden.

De notaris heeft klager niet tijdig geïnformeerd over de door de notaris te declareren extra werkzaamheden. Bovendien staan de door de notaris gedeclareerde extra werkzaamheden ook niet vermeld op de toegestuurde bijlage A.

3.2 Op de toelichting op de klacht door klager en het verweer daartegen van de notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

### **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.

4.2 Gelet op de onderlinge samenhang zullen de klachtonderdelen 1) en 2) hierna gezamenlijk worden behandeld.

4.3 Vooropgesteld wordt dat tussen partijen vaststaat dat de notaris extra werkzaamheden heeft moeten verrichten in verband met het onderzoek naar de aankomsttitel en de beschikkingsbevoegdheid van erflater (c.q. zijn erfgenamen en klager). Deze extra werkzaamheden hadden betrekking op het in kaart brengen van de vererving van erflater.

4.4 Ter beoordeling ligt onder meer de vraag voor of de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door de kosten voor deze extra werkzaamheden bij de erfgenamen in rekening te brengen. De kamer beantwoordt deze vraag ontkennend en daartoe wordt als volgt overwogen.

4.5 Anders dan klager betoogt, biedt artikel 27.2 van de koopovereenkomst reeds voldoende grondslag om de kosten in verband met de extra werkzaamheden bij de erfgenamen in rekening te brengen. In dit artikel is immers vastgelegd dat de extra kosten in verband met de afhandeling van het dossier inzake de nalatenschap voor rekening van de verkoper komen. Als door de notaris onweersproken is gesteld staat vast dat de door hem verrichte werkzaamheden en in rekening gebrachte kosten onder de reikwijdte van dit artikel vallen. Het verwijt dat de notaris de afspraken uit de koopovereenkomst niet zou naleven, treft aldus geen doel.

4.6 Daar komt bij dat de notaris de kosten voor de extra werkzaamheden ook op grond van de tussen partijen gesloten overeenkomst van opdracht en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden bij de erfgenamen in rekening mocht brengen. De kamer licht dit als volgt toe.

4.7 Voor de totstandkoming van een overeenkomst is een aanbod van de ene partij en de aanvaarding daarvan door de andere partij vereist. In de notariële praktijk is het gebruikelijk dat de overeenkomst tot stand komt door het accepteren van de opdrachtbevestiging van de notaris.[1] Vaststaat dat de notaris op 22 juni 2022 een opdrachtbevestiging naar klager heeft gestuurd. Hierin is meermaals uitdrukkelijk vermeld dat klager aan de notaris de opdracht heeft gegeven werkzaamheden inzake de eigendomsoverdracht van de woning te verrichten. Ook is vermeld dat de algemene voorwaarden op de dienstverlening van de notaris van toepassing zijn, waarbij de algemene voorwaarden aan klager ter hand zijn gesteld.

Klager heeft hiertegen niet (tijdig) geageerd. De notaris heeft na het versturen van de opdrachtbevestiging werkzaamheden verricht en heeft vervolgens op 8 augustus 2022 aan klager een concept-akte toegestuurd. Daarbij wordt opgemerkt dat de notaris deze werkzaamheden blijkens de opdrachtbevestiging pas kon verrichten nadat hij bepaalde vereiste stukken van klager had ontvangen, zodat ervan wordt uitgegaan dat klager deze stukken ook daadwerkelijk heeft toegestuurd. Naar het oordeel van de kamer leidt deze gang van zaken tot de conclusie dat klager de opdrachtbevestiging heeft geaccepteerd. Klager heeft weliswaar na het toesturen van de concept-akte en de concept-afrekening geprotesteerd tegen het feit dat de kosten voor de extra werkzaamheden bij de erfgenamen in rekening zijn gebracht, maar dit is te laat.

4.8 Het voorgaande brengt, anders dan klager heeft betoogd, mee dat tussen de notaris en klager een overeenkomst van opdracht tot stand is gekomen waarop de algemene voorwaarden van de notaris van toepassing zijn. Niet ter discussie staat dat de notaris op grond hiervan extra kosten bij de erfgenamen in rekening kan brengen. Wel verwijt klager de notaris wel dat hij in strijd met zijn algemene voorwaarden heeft gehandeld door klager niet tijdig te informeren over de door de notaris te declareren extra werkzaamheden. Ook zouden de extra werkzaamheden niet op de aan hem toegezonden bijlage A zijn vermeld, aldus klager.

4.9 Deze verwijten treffen evenmin doel. Als door de notaris onweersproken is gesteld staat vast dat een medewerker van het notariskantoor, na de ontvangst van de koopovereenkomst, telefonisch contact met klager heeft gehad waarbij de (hoogte van de) extra kosten zijn besproken. Ook is in de aan klager toegestuurde opdrachtbevestiging, bijlage A en de algemene voorwaarden reeds vermeld in welke gevallen en bij welke partij er extra kosten in rekening kunnen worden gebracht.

4.10 Daarnaast heeft de notaris ter zitting gesteld dat hij zijn werkzaamheden in dit geval heeft geschaard onder de in bijlage A genoemde categorie 'Overlijden met verklaring van erfrecht' en dat hij het daarbij behorende tarief in rekening heeft gebracht. Dit zou volgens de notaris in het voordeel van de erfgenamen zijn, nu hij eigenlijk op basis van een uurtarief had mogen declareren, in welk geval de rekening veel hoger zou zijn uitgevallen. Nu klager deze stellingen – door niet ter zitting te verschijnen – niet heeft weerlegd, wordt uitgegaan van de juistheid daarvan.

4.11 De slotsom is dat beide klachtonderdelen ongegrond worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht in al haar onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.E. Zweers, voorzitter, M.J.C. van Leeuwen en J.A.H. Bruggemann leden, en in tegenwoordigheid van mr. L.E. de Jong (secretaris), door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 22 mei 2024.

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.

[1] Zie daarvoor onder meer de brochure van de KNB "Spelregels voor notaris en consument".