

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/411781 / KL RK 22-149

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/411781 / KL RK 22-149

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

tegen

[N.]

kandidaat-notaris te [...],

gemachtigde: mr. M.A. Schuring.

Partijen worden hierna klager en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 16 november 2022
- de e-mail van klager, met bijlagen, van 18 november 2022
- het verweer van de kandidaat-notaris van 28 december 2022
- de nadere stukken van klager van 29 januari 2023
- de nadere stukken van de kandidaat-notaris van 8 februari 2023

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 13 februari 2023 behandeld. Klager is daarbij op zijn verzoek aanwezig geweest via een beeldbelverbinding. Klager is bijgestaan door zijn partner [P.], die voor klager als tolk is opgetreden. De kandidaat-notaris is in persoon verschenen, bijgestaan door haar gemachtigde. De gemachtigde van de kandidaat-notaris heeft spreekantekeningen overgelegd en voorgedragen.

2. De feiten

2.1 Blijkens een op 25 augustus 2022 ondertekende koopovereenkomst hebben de zoon van klager en de dochter van klager een woning (hierna: de woning) gekocht van [W.].

2.2 De daardoor verschuldigd geworden waarborgsom van € 28.500,00 is (na overleg met de kandidaat-notaris uiteindelijk) op 29 augustus 2022 vanaf de bankrekening van de zoon van klager betaald.

2.3 Eveneens op 29 augustus 2022 heeft de kandidaat-notaris de aan haar verstrekte opdracht om de akte van levering te passeren, per e-mail aan de kopers bevestigd. De kandidaat-notaris heeft in die e-mail ook bevestigd dat de afspraak voor het tekenen van de akte is gepland op 12 september 2022 op haar kantoor. Met de e-mail heeft de kandidaat-notaris een inlichtingenformulier, een inventarisatieformulier overdrachtsbelasting, een verklaring financiering registergoed en een kostenoverzicht met algemene voorwaarden meegestuurd.

2.4 Op 5 september 2022 heeft de kandidaat-notaris de kopers een Engelstalige versie van het inventarisatieformulier overdrachtsbelastingen en van de verklaring

financiering registergoed toegestuurd, samen met een Engelstalige toelichting “transfertax” en “arranging matters through the civil notary”.

2.5 Op 7 september 2022 heeft de kandidaat-notaris klager per e-mail van 11:28 uur als volgt bericht:

“(...) I hereby confirm the receipt of the amount of € 40.000,00 (...)”

en per e-mail van 13.26 uur:

“I’m sorry to inform you, but we will refund all the amount you already paid. My office only accepts payments from a Dutch bankaccount. You need to transfer the amounts to the Dutch bankaccount of your son [Z.]. [Z.]

needs to do the payment for the purchase to the bankaccount of my office.”

The proof of sale letter of property is from 2014, I’d like to receive something more recent, like a recent tax assessment (...)”.

2.6 Op 12 september 2022 heeft de kandidaat-notaris aan de zoon en dochter van klager een nota van afrekening gezonden met het verzoek het restant aankoopbedrag van € 206.581,19 te voldoen. Uit deze nota blijkt dat op dat moment naast de waarborgsom ook een bedrag van € 62.917,00 op de koopprijs was betaald.

2.7 Op 15 september 2022 heeft de kandidaat-notaris de zoon en de dochter van klager geïnformeerd over het feit dat zij klager bij de afwikkeling van de opdracht niet langer als gesprekspartner accepteert. In dezelfde e-mail wijst de kandidaat-notaris de zoon en de dochter van klager erop dat zij volgens de verkoper in gebreke zijn de koopsom te voldoen en dat de koopovereenkomst zal worden ontbonden als de zoon en de dochter niet uiterlijk op 21 september 2022 (8 dagen na de datum van de sommatiebrief van 12 september 2022) aan de voor hen daaruit voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

2.8 Op 19 september 2022 heeft klager de kandidaat-notaris per e-mail verzocht de door hem betaalde bedragen op zijn bankrekeningen terug te storten. Klager heeft daarbij tevens medegedeeld de zaak verder door een andere notaris te laten behartigen.

2.9 Op 20 september 2022 heeft de kandidaat-notaris het bedrag van de aanbetaling van € 62.917,00 op de bankrekening van klager teruggestort. Op 21 september 2022 heeft de kandidaat-notaris, met verrekening van haar honorarium van € 5.235,16, het restant-bedrag van de waarborgsom van € 22.935,86, teruggestort op de bankrekening van de zoon van klager.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris misleiding en het zonder toestemming achterhouden van geld van klager. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1) de kandidaat-notaris heeft het passeren van de akte van levering (en daarmee de nakoming van de koopovereenkomst door de zoon en de dochter) getraineed door steeds weer extra informatie op te vragen bij klager.

2) de kandidaat-notaris heeft klager te laat geïnformeerd dat de te betalen waarborg- en koopsom niet vanaf buitenlandse bankrekeningen op de kwaliteitsrekening mogen worden gestort.

3) de kandidaat-notaris heeft onnodig lang gewacht de terug te betalen bedragen aan klager terug te boeken, waardoor klager koersverlies heeft opgelopen.

4) de kandidaat-notaris heeft zonder voorafgaande kennisgeving en zonder een daaraan ten grondslag liggende overeenkomst met klager, haar honorarium ingehouden op de terug te betalen gelden (verrekening).

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

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient daarom te onderzoeken of de handelwijze van de kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer is van oordeel dat de klacht voor een deel niet-ontvankelijk is. Voor zover de klacht wel ontvankelijk is, wordt de klacht deels gegrond verklaard, maar zonder oplegging van een tuchtrechtelijke maatregel. Een en ander wordt hierna verder toegelicht.

Het klachtonderdeel betreffende de verrekening

4.3 Met betrekking tot het door de kandidaat-notaris verrekende honorarium (klachtonderdeel 4) is op grond van de overgelegde rekeningafschriften en de ter zitting daarop gegeven toelichting het volgende komen vast te staan. De kandidaat-notaris heeft haar honorarium verrekend met de waarborgsom van € 28.500,00, afkomstig van de bankrekening van de zoon van klager. Nu niet is verrekend met een bedrag dat door klager is overgeboekt, is klager niet als contractspartij betrokken geweest bij de verrekening waarover hij hier klaagt. Dit betekent dat de klacht op dit punt niet-ontvankelijk is.

De overige klachtonderdelen

4.4 Met betrekking tot de klachtonderdelen 1 tot en met 3 overweegt de kamer als volgt. In deze zaak is sprake van bijzondere feiten en omstandigheden die maakten dat van de kandidaat-notaris extra onderzoek en alertheid mocht worden verlangd. Het gaat dan om: het feit dat klager vanuit het buitenland opereerde, dat hij deels vanaf buitenlandse rekeningen en deels in buitenlandse valuta betaalde en dat er bovendien haast was bij de beoogde transactie, terwijl het ging om substantiële bedragen. In zo'n situatie legt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) een (kandidaat-)notaris de verplichting op om verscherpt cliëntenonderzoek te doen. Dat de kandidaat-notaris dit onderzoek heeft verricht, is dan ook terecht.

Uit de in deze procedure ingebrachte stukken blijkt echter dat de kandidaat-notaris al bij de start van haar werkzaamheden van de genoemde omstandigheden op de hoogte was, maar dat zij haar onderzoek daarnaar in fases heeft verricht. Door de kandidaat-notaris werd steeds nieuwe informatie opgevraagd (persoonlijke gegevens van klager, bankafschriften van de rekening van klager in Australië en informatie over zijn belastingen), terwijl zij die informatie ook in één keer, bij de aanvang van haar werkzaamheden, had kunnen opvragen. Het daarop gerichte onderdeel van de klacht (klachtonderdeel 1) is dan ook gegrond. Eveneens gegrond is klachtonderdeel 2, dat ziet op betaling vanaf een buitenlandse rekening. Zoals de kandidaat-notaris ter zitting heeft erkend, is er geen regel die bepaalt dat een te betalen bedrag niet (rechtstreeks) van een buitenlandse rekening afkomstig zou mogen zijn. Niet alleen heeft de kandidaat-notaris klager op dit punt met onnodige handelingen belast, maar hierdoor is ook onnodig extra tijd verstreken.

4.5 Klager heeft de kandidaat-notaris ook nog verweten dat zij te lang heeft gewacht met het terugboeken van de betaalde bedragen, waardoor klager koersverlies heeft

geleden (klachtonderdeel 3). Dit klachtonderdeel zal ongegrond worden verklaard nu, zoals blijkt uit hetgeen hiervoor onder 2.8 en 2.9 is weergegeven, de kandidaat-notaris binnen twee dagen heeft zorggedragen voor restitutie van de betaalde bedragen.

Gegronnd, geen maatregel

4.6 Zoals blijkt uit het voorgaande, zal de klacht gedeeltelijk gegrond worden verklaard. Met betrekking tot de vraag of een maatregel moet worden opgelegd, overweegt de kamer als volgt.

4.7 De gegronde klachtonderdelen zien erop dat van de kandidaat-notaris een voortvarender aanpak had mogen worden verwacht.

Zij had de ontbrekende informatie en ontbrekende bescheiden ineens kunnen opvragen en had de betaling vanaf een buitenlandse rekening direct moeten accepteren.

Anderzijds geldt dat sprake was van een complexe casus (een vader die vanuit het buitenland een woning in Nederland financiert ten behoeve van zijn zoon en dochter, communicatie in het Engels) en een spoedeisende situatie (het passeren van de akte moest op korte termijn plaatsvinden). Dat klager de kandidaat-notaris zo kort voor de beoogde datum van overdracht van de woning heeft ingeschakeld, kan de kandidaat-notaris niet worden aangerekend. Voorts is niet gebleken dat de kandidaat-notaris de transactie (bewust) heeft getraineerd.

Dit alles overwegende is de kamer van oordeel dat het handelen van de kandidaat-notaris niet zodanig verwijtbaar is dat daarvoor een maatregel opgelegd moet worden. De kamer zal daarom met toepassing van artikel 99 lid 2 Wna de oplegging van een maatregel in dit geval achterwege laten. Een veroordeling in de kosten is daarom, gelet op de bepaling van artikel 103 b Wna, evenmin aan de orde.

4.8 Omdat de klacht gegrond wordt verklaard dient de kandidaat-notaris wel, gelet op artikel

99 lid 5 Wna, het door klager betaalde griffierecht te vergoeden, op een daarvoor binnen veertien dagen na de datum van deze uitspraak door klager bij de kandidaat-notaris op te geven rekeningnummer.

4.9 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht deels niet-ontvankelijk, deels gegrond;
- bepaalt dat de kandidaat-notaris het door klager betaalde griffierecht vergoedt op de wijze als onder 4.7 omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mr. T.P. Hoekstra, mr. H.J.T. Vos, mr. C. Zijerveld en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 22 maart 2023.

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.