

ECLI:NL:GHAMS:2023:2880

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	05-12-2023
Datum publicatie	07-12-2023
Zaaknummer	200.325.518/01 NOT
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen kandidaat-notaris. Wwft-verplichtingen. Inhouden honorarium op waarborgsom koopsom registergoed. Wie is opdrachtgever. Honorarium in rekening brengen zonder toestemming opdrachtgever. Klacht (deels) gegrond. Waarschuwing.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht

zaaknummer: 200.325.518/01 NOT

nummer eerste aanleg: C/05/411781 / KL RK 22-149

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 5 december 2023

inzake

[klager] ,
wonend te [plaats A] ,
Griekenland

appellant,

tegen

[kandidaat-notaris] ,

kandidaat-notaris te [plaats B] ,

gentimeerde,

gemachtigde: mr. M.A. Schuring, advocaat te Almelo.

Partijen worden hierna klager en de kandidaat-notaris genoemd.

1 De zaak in het kort

De zoon en dochter van klager (hierna: de kopers) hebben op 25 augustus 2022 tezamen een woning gekocht. Klager heeft op 29 augustus 2022 de daardoor verschuldigde waarborgsom betaald op de kwaliteitsrekening van het kantoor van de kandidaat-notaris. Op 2 en 7 september 2022 stort klager in verband met de aankoop van de woning op de kwaliteitsrekening van het kantoor een tweetal voorschotten afkomstig van twee verschillende buitenlandse bankrekeningen. De kandidaat-notaris heeft vervolgens bij klager diverse malen (aanvullende) inlichtingen gevraagd in verband met haar verplichtingen vanuit de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft). Op 19 september 2022 bericht klager aan de kandidaat-notaris dat hij zijn zaak bij een andere notaris onderbrengt waarbij hij de kandidaat-notaris verzoekt om de door hem betaalde bedragen terug te storten. De kandidaat-notaris stort, onder meer, de waarborgsom terug onder inhouding van haar honorarium voor de door haar reeds verrichte werkzaamheden. Klager verwijt de kandidaat-notaris, onder meer, dat zij a) ten onrechte op de waarborgsom haar honorarium heeft ingehouden en b) het passeren van de akte van levering onnodig lang heeft getraineed. De kamer heeft de klacht deels gegrond verklaard zonder oplegging van een maatregel.

2 Het geding in hoger beroep

- 2.1. Klager heeft op 10 april 2023 een beroepschrift met bijlagen bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden (hierna: de kamer) van 22 maart 2023 (ECLI:NL:TNORARL:2023:18).
- 2.2. De kandidaat-notaris heeft op 6 juni 2023 een verweerschrift bij het hof ingediend.
- 2.3. Klager heeft op 29 september 2023 nadere producties ingediend.
- 2.4. Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.
- 2.5. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 5 oktober 2023. Klager is, vergezeld door zijn echtgenote, per videoverbinding verschenen. De kandidaat-notaris is, vergezeld van haar

gemachtigde, eveneens verschenen. Allen hebben het woord gevoerd.

3 Feiten

Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die zijn komen vast te staan komen de feiten neer op het volgende.

- 3.1. Op 25 augustus 2022 hebben [de zoon] (hierna: de zoon van klager) en [de dochter] (hierna: de dochter van klager) een woning (hierna: de woning) gekocht.
- 3.2. De daardoor verschuldigd geworden waarborgsom van 28.500,00 is op 29 augustus 2022 op een rekening van het kantoor van de kandidaat-notaris overgemaakt vanaf een Nederlandse rekening eindigend op [000] .
- 3.3. 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 het adres [klager] . [e-mail] 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 waarbij ze een inlichtingenformulier, een inventarisatieformulier overdrachtsbelasting, een verklaring financiering registergoed en een kostenoverzicht met algemene voorwaarden heeft meegestuurd.
- 3.4. Op 2 september 2022 is door het kantoor van de kandidaat-notaris een bedrag van 62.917 ontvangen. Dit bedrag was afkomstig van een Australisch bankrekening-nummer op naam van [klager].
- 3.5. Op 5 september 2022 heeft de kandidaat-notaris de zoon en dochter van klager een Engelstalige versie van het inventarisatieformulier overdrachtsbelasting en van de verklaring financiering registergoed toegestuurd, samen met een Engelstalige toelichting *transfertax* en *arranging matters through the civil notary*.
- 3.6. Op 7 september 2022 is door het kantoor van de kandidaat-notaris een bedrag van 40.000 ontvangen, afkomstig van een Bulgaarse bankrekening op naam van [de zoon].

Op dezelfde dag 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:

Im 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.](..)

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

- 3.7. 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.
- 3.8. Op 15 september 2022 heeft de kandidaat-notaris de zoon en de dochter van klager genformeerd 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 zij niet uiterlijk op 21 september 2022 (acht dagen na de datum van de sommatiebrief van 12 september 2022) aan de voor hen daaruit voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.

- 3.9. 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.
- 3.10. Op 20 september 2022 heeft de kandidaat-notaris het bedrag van de aanbetaling van 62.917 op de bankrekening van klager teruggestort.
- 3.11. 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 genoemde Nederlandse rekening eindigend op [000] .

4 De klacht

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 van klager) 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).

5 Beoordeling

- 5.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing de klacht op de onderdelen 1 en 2 (deels) gegrond verklaard. Klachtonderdeel 3 is ongegrond verklaard en klachtonderdeel 4 niet-ontvankelijk. De kamer heeft voorts geoordeeld dat de kandidaat-notaris niet zodanig verwijtbaar heeft gehandeld dat daarvoor een maatregel moet worden opgelegd. De kandidaat-notaris is wel veroordeeld tot vergoeding van het door klager betaalde griffierecht.

Klachtonderdelen 1 tot en met 3

- 5.2. Klager brengt naar voren dat het aanvankelijk zijn bedoeling was om de woning op naam van zijn (studerende) kinderen aan te kopen. Klager zou de financiële middelen voor de aankoop verstrekken. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat zij enerzijds druk op hem uitoefende om de transactie zo snel mogelijk af te ronden, maar waarbij zij anderzijds het gehele proces traineerde door iedere keer nieuwe stukken op te vragen of belemmeringen op te werpen. Zo heeft de kandidaat-notaris onterecht gesteld

dat er een verplichting bestond dat het geld voor de aankoop afkomstig moest zijn van een op naam van (een van de) kind(eren) gestelde rekening. Ook de regel dat de aankoop van de woning niet mocht worden betaald vanaf een buitenlandse bankrekening blijkt achteraf niet juist te zijn. Nadat de overdracht van de woning uiteindelijk niet door is gegaan heeft de kandidaat-notaris te lang gewacht met de terugbetaling van de door hem betaalde voorschotten. Klager heeft hierdoor koersverlies geleden.

5.3. De kandidaat-notaris voert als verweer dat het uitgangspunt van haar kantoor is dat de aankoopsom afkomstig dient te zijn van een bankrekening op naam van de koper(s). Betaling door derden wordt onder omstandigheden geaccepteerd maar dan moet duidelijk worden onderbouwd wat de betrokkenheid van de desbetreffende derde is. Bij bedragen boven 15.000 geldt daarnaast de verplichting om een onderzoek uit te voeren naar de herkomst van de gelden. De (incomplete) informatie die klager verstreekte was voor de kandidaat-notaris aanleiding om alert te zijn op een verhoogd risico op grond waarvan nader onderzoek op basis van de Wwft geboden was. Op het moment dat klager niet de verzochte informatie wilde verschaffen besloot klager zelf om de dienstverlening te beindigen. Het verwijt van klager dat de gelden niet van een buitenlandse bankrekening afkomstig mochten zijn is niet terecht voorgesteld. Een betaling vanuit een niet-Nederlandse bank is door de kandidaat-notaris niet uitgesloten. Zij heeft uitsluitend gesteld dat in dat geval extra onderzoek noodzakelijk is. De kandidaat-notaris heeft volledig in overeenstemming met de op haar rustende verplichtingen gehandeld.

5.4. De kamer heeft geoordeeld dat de bijzondere feiten en omstandigheden van deze zaak maakten dat van de kandidaat-notaris extra onderzoek en alertheid mocht worden verwacht. Klager opereerde vanuit het buitenland en de betalingen waren (deels) afkomstig van buitenlandse bankrekeningen. Er was haast geboden bij de transactie en het ging om substantiele bedragen. Dat de kandidaat-notaris de verplichting op zich heeft genomen om op basis van de Wwft een verscherpt cliëntenonderzoek in te stellen is terecht geweest. Het hof verenigt zich met dit oordeel van de kamer en de gronden waarop dit oordeel berust. In hoger beroep zijn geen feiten of omstandigheden naar voren gebracht die een ander oordeel rechtvaardigen. Dit geldt ook voor de klacht dat de kandidaat-notaris te lang zou hebben gewacht met het terugboeken van de betaalde bedragen. De kandidaat-notaris heeft binnen twee dagen gezorgd voor restitutie.

In tegenstelling tot de kamer is het hof wel van oordeel dat de kandidaat-notaris voldoende voortvarend heeft gehandeld bij het opvragen van aanvullende informatie vanuit haar verplichtingen op grond van de Wwft. Aangezien de door klager verstreekte informatie (bij herhaling) aanleiding gaf tot het stellen van aanvullende vragen is hier enige tijd mee gemoeid geweest. Er is niet gebleken van een onnodig tijdsverloop. Dit betekent dat de klachtonderdelen 1 tot en met 3 ongegrond zijn.

Klachtonderdeel 4

5.5. Het staat tussen partijen vast dat op 29 augustus 2022 de waarborgsom van 28.500 betaald is vanaf een Nederlands bankrekeningnummer eindigend op [000] en dat op 21 september 2022 de waarborgsom minus het honorarium van de kandidaat-notaris teruggestort is op dezelfde rekening. Ter zitting in hoger beroep heeft klager verklaard dat deze Nederlandse bankrekening van hem is; desgevraagd heeft hij ook een pasje van de desbetreffende bankrekening laten zien. Dit betekent dat het honorarium van de kandidaat-notaris is betaald vanaf de Nederlandse bankrekening van klager en dus ten laste van klager is gekomen.

5.6. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat zij haar honorarium niet in mindering had mogen brengen op de door hem overgemaakte waarborgsom, omdat hij niet de opdrachtgever is geweest.

Het hof overweegt als volgt. Vast is komen te staan dat in deze zaak de zoon en dochter van klager (de kopers van de woning) de opdrachtgevers van de kandidaat-notaris zijn. Desgevraagd is dit ter zitting in hoger beroep door de kandidaat-notaris bevestigd. Zij heeft de restant-waarborgsom terugbetaald op het bankrekeningnummer eindigend met [000] op verzoek van klager. Het had dan op haar weg gelegen om te controleren of deze bankrekening op naam van de zoon en/of dochter van klager als

haar opdrachtgevers stond, aangezien zij haar honorarium in verrekening bracht, hetgeen zij klaarblijkelijk heeft nagelaten. Dit kan de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk worden aangerekend. Dat de kandidaat-notaris in verband met het interne kantoorstelsel in eerste instantie niet kon zien wie in augustus 2022 de waarborgsom had betaald, zoals zij aanvoert, komt voor haar rekening en risico. Zij had dan moeten uitzoeken a) wie deze betaling had gedaan en b) of zij op dit bedrag haar honorarium mocht inhouden bij terugbetaling ervan. Door bij klager haar honorarium in rekening te brengen zonder zijn toestemming heeft de kandidaat-notaris onzorgvuldig gehandeld. Dat betekent dat dit klachtonderdeel gegrond is.

Conclusie en maatregel

- 5.7. De conclusie is dat de klachtonderdelen 1, 2 en 3 ongegrond zijn. Ten aanzien van klachtonderdeel 4 komt het hof tot een gegrondverklaring, wat het opleggen van een maatregel rechtvaardigt. De kandidaat-notaris heeft immers onvoldoende zorgvuldig gehandeld door zonder toestemming van klager, terwijl ze wist dat hij niet haar opdrachtgever was, haar honorarium in te houden op het aan klager te restitueren bedrag van de waarborgsom. Het hof is van oordeel dat de maatregel van waarschuwing in dit kader passend en geboden is.
- 5.8. Het hof kan niet aan het verzoek van klager voldoen om de kandidaat-notaris te veroordelen tot terugbetaling van het ingehouden honorarium. Daarvoor dient hij een civiele vordering in te stellen. Het hof zal ten behoeve van de leesbaarheid van de beslissing van het hof de beslissing van de kamer geheel vernietigen en opnieuw beslissen en de kandidaat-notaris daarbij de maatregel van waarschuwing opleggen.

Kostenveroordeling

- 5.9. Per 1 januari 2021 is de Richtlijn kostenveroordeling notaris- en gerechts-deurwaarderskamer Gerechtshof Amsterdam 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67513) in werking getreden. Het hof hanteert bij de toepassing van de richtlijn de *Uitgangspunten proceskostenveroordeling in hoger beroep* (te raadplegen op de website van dit hof).
- 5.10. Omdat de uitspraak van de kamer wordt vernietigd en het hof de klacht (deels) gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager in eerste aanleg en in hoger beroep betaalde griffierecht, in totaal 100,-, aan hem te vergoeden.
- 5.11. Aangezien het hof de kandidaat-notaris wel een maatregel oplegt, wordt de kandidaat-notaris verder veroordeeld in de volgende kosten in hoger beroep:
- a) 2.000 kosten van behandeling van de klacht door het hof.
- Er zijn geen bijzondere omstandigheden gesteld of gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.
- 5.12. De kandidaat-notaris dient het griffierecht aan klager te voldoen. Klager dient hiervoor een rekeningnummer aan de kandidaat-notaris op te geven. Na opgave van dit rekeningnummer dient de kandidaat-notaris binnen vier weken het griffierecht van klager te voldoen.
- 5.13. De kandidaat-notaris dient de kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (hierna: LDCR). Het LDCR zal de kandidaat-notaris berichten binnen welke termijn en op welke wijze zij de kosten dient te voldoen.

6 Beslissing

Het hof:

- vernietigt de bestreden beslissing,

en, opnieuw beslissende:

- verklaart klachtonderdeel 1, 2 en 3 ongegrond;

- verklaart klachtonderdeel 4 gegrond;

- legt aan de kandidaat-notaris de maatregel van waarschuwing op;

- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klager van de aan zijn zijde gevallen kosten in eerste aanleg, bestaande uit 50 aan griffierecht eerste aanleg en 50 griffierecht in hoger beroep, in totaal 100, binnen vier weken na opgave van het rekeningnummer door klager;

- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling van 2.000 aan kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep, te betalen aan het LDCR op de wijze en binnen de termijn als door het LDCR aan de kandidaat-notaris zal worden meegedeeld.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.W.M. Tromp, E. de Greeve en J.L.G.M. Mertens en in het openbaar uitgesproken op 5 december 2023 door de rolraadsheer.