

**KAMER VAN TOEZICHT**

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 8/2006

**Kamer van toezicht over de notarissen  
en kandidaat-notarissen  
te Roermond**

**Nummer: KL 8/2006**

**BESLISSING**

van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen  
te Roermond in de zaak van:

**de heer X,  
wonende te B,  
hierna te noemen de klager;**

**tegen:**

**oud-notaris mr. Y,  
wonende te A,**

**hierna te noemen de notaris.**

De procedure

**Het verloop van procedure blijkt uit:**

- de schriftelijke klacht van de klager van 12 mei 2006;
- de openbare behandeling van de klacht op 5 september 2006, waarbij de notaris en de klager zijn verschenen.

**Tijdens de openbare behandeling heeft de voorzitter van de kamer meegedeeld dat de kamer op 3 oktober 2006 uitspraak zal doen. Op 19 september 2006 heeft de klager ten aanzien van het lid van de kamer, notaris mr. Q, een verzoek tot wraking ingediend. Mr. Q heeft niet in de wraking berust. Het verzoek is op 7 november 2006 door een wrakingskamer behandeld. De wrakingskamer heeft bij haar beslissing van 7 november 2006 de klager/verzoeker niet ontvankelijk verklaard in zijn verzoek. Vervolgens is de uitspraak naar aanleiding van de klacht bepaald op 23 november 2006.**

**De vaststaande feiten**

**De kamer gaat uit van de volgende, tussen partijen vaststaande feiten.**

**In het najaar van 2002 was de klager van plan een perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente B., sectie M nummer 164, groot 21.14 are, gelegen op het industrieterrein te B. en eigendom van zijn vennootschap H. B.V., in eigendom over te nemen. Hierover heeft de klager contact opgenomen met de notaris.**

**De economische eigendomsoverdracht van het perceel bouwgrond heeft plaatsgevonden.**

**Op het perceel rustte ten behoeve van de gemeente B. onder meer het volgende (boete-)beding, vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente B. van 9 februari 1988:**

**De vervreemder of ingebruikgever is gehouden in ieder geval minstens een week voordat hij tot ondertekening van bedoelde akte (naar het oordeel van de kamer wordt hiermee de notariële akte bedoeld, toevoeging kamer) zal overgaan van zijn voornemen daartoe de gemeente B. in kennis te stellen en de gemeente in de gelegenheid te stellen om bij het ondertekenen van die akte aanwezig of vertegenwoordigd te zijn, teneinde de daarbij te haren behoeve gemaakte bedingen aan te nemen.**

**Indien de koper of enige latere vervreemder of ingebruikgever zijn/hun verplichtingen uit de onderhavige bepaling voortvloeiende, niet nakomt/nakomen, verbeurt/verbeuren de nalatige(n) een zonder uitdrukkelijk opeisbare en niet voor vermindering vatbare boete van vijftig duizend gulden ten bate van de gemeente B., onverminderd de bevoegdheid van deze gemeente om nakoming te vorderen, terwijl in dat geval de nalatige(n) daarnaast tegenover de gemeente B. hoofdelijk aansprakelijk blijft/blijven voor de juiste naleving door de verkrijger van de bepalingen sub 1 en 4, alsmede de onderhavige bepaling (sub 3) en, ingeval van niet naleving, voor de betaling van de deswege door de gemeente gestipuleerde boete.**

**Als datum waarop de leveringsakte door de notaris zou worden verleden, werd tussen de klager en de notaris 31 december 2002 afgesproken.**

**Op 30 december 2002 schrijft de klager aan de notaris per fax onder meer:**

**t.a.v. dhr. Y**

**Betr. concept akte**

**Blz. 5 art. 5 informatie aan gemeente B. is niet gegeven. Deze passage niet gezien. Wat is oplossing? Toch noodzakelijk de laatste stap = handtekening = na informatie gemeente in 2003?**

**De leveringsakte is op 31 december 2002 niet door de notaris verleden; de klager heeft toen wel de declaratie/afrekening van de notaris terzake van overdrachtsbelasting, honorarium notaris, kadastrale recherches en kadastraal inschrijftarief ad in totaal € 2.715,75, inclusief omzetbelasting, contant betaald.**

**Bij aangetekende brief van 3 november 2005 heeft de klager de notaris aansprakelijk gesteld voor de gevolgen en de (toekomstige) kosten wegens het niet afhandelen van het dossier betreffende de hiervoor bedoelde eigendomsoverdracht. Op deze aansprakelijkheidsstelling heeft de notaris niet gereageerd.**

**Bij aangetekende brief van 28 februari 2006 aan de notaris heeft de klager de notaris erop gewezen dat hij geen reactie van de notaris heeft ontvangen op zijn brief van 3 november 2005 en om een bevestiging verzocht. Deze brief is door de notaris niet afgehaald en door TPGPost bij de klager terugbezorgd.**

## **De inhoud van de klacht**

### **De klacht houdt - aangevuld tijdens de openbare behandeling en zakelijk weergegeven - in:**

1. dat tussen de klager en de notaris was afgesproken dat de notaris in 2002 - ter voorkoming dat het boetebeding in werking zou treden - aan de gemeente de overdracht van het perceel bouwgrond zou doorgeven, welke afspraak door de notaris niet is nagekomen en dat de notaris de door de klager betaalde overdrachtsbelasting niet heeft afgedragen;
2. dat het betreffende perceel ondanks het feit dat de notaris in de jaren 2003 en 2004 meer dan 100 maal is verzocht om de zaak af te handelen nog steeds niet juridisch is geleverd, waardoor allerlei fiscale problemen zijn ontstaan;
3. dat de notaris niet reageert op een schriftelijke, bij aangetekend schrijven gedane aansprakelijkheidsstelling en een tweede aangetekend schrijven met schriftelijke aansprakelijkheidsstelling niet op het postkantoor afhaalt.

## Het standpunt van de notaris

De notaris heeft zich alleen mondeling tijdens de openbare behandeling van de klacht verweerd. Zijn verweer komt op het volgende neer.

De klager heeft op 30 december 2002 telefonisch laten weten dat het passeren van de leveringsakte op 31 december 2002 uitgesteld diende te worden. De betaling van de declaratie/afrekening moet als een soort vooruitbetaling worden beschouwd omdat de leveringsakte binnen afzienbare tijd gepasseerd zou worden. Slechts in bepaalde gevallen is het melden van een overdracht aan de gemeente verplicht, maar een dergelijke verplichting was in 2002 niet aan de orde. Volgens de notaris staat, als het goed is, de door de klager betaalde overdrachtsbelasting nog op de kwaliteitsrekening van zijn opvolger. De kwestie heeft jarenlang stil gelegen. In maart/april 2005 meldde de klager dat hij de trein weer op de rails had gezet. De klager had zijn plannen gewijzigd. In maart/april 2005 heeft de notaris tegen de klager gezegd dat de toestemming van de gemeente nodig was en heeft hij de concept akte naar de gemeente gestuurd.

## De beoordeling van de klacht

De door de klager gestelde afspraak dat de notaris de gemeente zou informeren over de voorgenomen overdracht van het bouwperceel, is door de notaris, ook al heeft deze gesteld dat de meldingsplicht slechts gold in bepaalde, hier niet aan de orde zijnde gevallen, niet weersproken. De stelling van de notaris dat de klager niet heeft meegewerkt aan het verlijden van de leveringsakte op 31 december 2002 vanwege het feit dat hij zijn plannen zou hebben veranderd, is niet aannemelijk geworden nu de klager die stelling heeft betwist. De notaris heeft ook niet dan wel onvoldoende (gemotiveerd) weersproken dat de klager hem in de jaren 2003 en 2004 vele malen telefonisch heeft verzocht om de zaak af te werken; in dit verband noemt de klager meer dan 100 telefoontjes, ongeveer

**gelijkelijk over beide jaren verdeeld en dat er in 2005 ook nog diverse contacten zijn geweest. De notaris, die begreep, althans uit de fax van 30 december 2002 had moeten begrijpen dat de klager zich zorgen maakte over de inwerkingtreding van het boetebeding als de overdracht niet tijdig aan de gemeente B. was gemeld, had op een voortvarende wijze die zorgen bij de klager moeten wegnemen dan wel - in geval van twijfel wellicht ten overvloede - de overdracht overeenkomstig de met de klager gemaakte afspraak bij de gemeente moeten melden. De kamer acht het de notaris in een zeer ernstige mate verwijtbaar dat hij na zovele telefonische verzoeken van de klager niets heeft ondernomen.**

**Uit de verklaring van de notaris dat als het goed is de door de klager betaalde overdrachtsbelasting nog op de kwaliteitsrekening van zijn opvolger staat, leidt de kamer af dat de overdrachtsbelasting niet door de notaris is afgedragen aan de belastingdienst. Het moet de notaris bekend zijn dat betaalde overdrachtsbelasting, die ook verschuldigd is voor economische eigendomsoverdracht, tijdig aan de belastingdienst afgedragen dient te worden. Van deze tijdige afdracht is niet gebleken, hetgeen de notaris tuchtrechtelijk te verwijten valt.**

**De notaris heeft niet betwist dat hij niet heeft gereageerd op de aangetekende brieven van de klager van 3 november 2005 en 28 februari 2006. Het niet reageren op deze brieven acht de kamer tuchtrechtelijk verwijtbaar.**

**De kamer is van oordeel dat voormeld handelen van de notaris dusdanig verwijtbaar is dat een tuchtmaatregel op zijn plaats is. Daaraan doet niet af dat de notaris per 1 januari 2006 als zodanig is gedefungeerd. De op te leggen maatregel acht de kamer in overeenstemming met de aard en de ernst van het handelen van de notaris.**

**Ten overvloede merkt de kamer nog op dat zij het niet in overeenstemming acht met de waardigheid van het ambt van notaris als deze - zoals in dit geval - niet reageert op een tegen hem bij de kamer ingediende klacht, voor welke reactie de**

**kamer hem tot driemaal toe schriftelijk, de laatste keer zelfs bij aangetekende brief met handtekening retour, de gelegenheid heeft geboden. Dat de notaris inmiddels is gedefungeerd, maakt dit niet anders. De kamer hecht er overigens aan te melden dat het niet reageren op de hier bedoelde brieven geen invloed heeft gehad op de hierna op te leggen tuchtmaatregel.**

## **De beslissing**

**De kamer:**

**verklaart de klacht in al haar onderdelen gegrond;**

**legt aan de notaris de tuchtmaatregel van berisping op.**

Deze beslissing is gegeven door mrs. E.J.M. Boogaard-Derix, voorzitter, Th.P.M. Pluymaekers, R.T.J.M. Hetterschijt, M.H.G.A. Verlinden en J.J.G.M. Kuijpers, bijgestaan door L.G.H. Cox, secretaris, en op 23 november 2006 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.