

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 06-35

### Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

**Beslissing d.d. 16 mei 2007** inzake de klacht onder nummer **06-35** van:

[...],  
hierna ook te noemen: klaagster,  
gemachtigde mr. R. Scheltes,

tegen

1. [...],  
notaris te [...],  
hierna ook te noemen: notaris A,

2. [...],  
notaris te [...],  
hierna ook te noemen: notaris B dan wel [als toentertijd] kandidaatnotaris B.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 13 juli 2006 bij de Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen te Rotterdam;
- de beslissing ex artikel 98 lid 3 Wet op het notarisambt [hierna: Wna] van 8 januari 2007 van het Gerechtshof te Amsterdam, waarbij de Kamer van Toezicht te 's-Gravenhage is belast met de behandeling van deze klacht;
- het antwoord, met bijlagen, van notaris B en het antwoord van notaris A;
- de repliek van klaagster;
- de dupliek van notaris B en de dupliek van notaris A.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 11 april 2007. Daarbij waren aanwezig de gemachtigde van klaagster, notaris B en notaris A.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Op 18 juli 2003 om 11.10 uur heeft op het kantoor van oudnotaris mr. C te [...] de levering plaatsgevonden van het appartementsrecht, omfattende het gebruik van de woning op de eerste verdieping met schuur op de begane grond aan [pand]. De levering vond plaats tussen [...] als gevolmachtigde van [verkoper A] als verkoper en [...] als gevolmachtigde van [koper B, verkoper B] als koper. De koopprijs voor het appartementsrecht bedroeg € 63.750. De leveringsakte dossiernummer [...] is verleden ten overstaan van notaris B, toentertijd kandidaatnotaris, die bij deze gelegenheid optrad als waarnemer

van notaris A. Notaris A was toen waarnemer van het vacante kantoor van oudnotaris C.

Op 18 juli 2003 om 11.15 uur heeft de levering van dit appartementsrecht plaatsgevonden tussen [...] voornoemd als gevolmachtigde van [koper B, verkoper B] als verkoper en klaagster als koper. De koopprijs voor het appartementsrecht bedroeg € 84.000. Ook deze leveringsakte eveneens dossiernummer [...] is verleden ten overstaan van kandidaatnotaris B in zijn voormelde hoedanigheid.

Op 18 juli 2003 om 11.25 uur heeft kandidaatnotaris B in zijn voormelde hoedanigheid de hypotheekakte met de hand ingevoerd dossiernummer [...] boven op een doorgehaald ander dossiernummer verleden, waarmee onder verstrekking van die zekerheid de lening van € 92.131 van de [bank] aan klaagster is totstandgekomen.

Het door klaagster overgelegde taxatierapport van 2 april 2003, nr. [...], van [...] Taxateurs te [...], waarvan klaagster bij de koop en levering van het appartementsrecht is uitgegaan, vermeldt een onderhandse verkoopwaarde van € 92.000. De overige door klaagster overgelegde taxatierapporten zijn van:

- 2 april 2003, nr. [...], van [...] Taxateurs te [...], onderhandse verkoopwaarde van € 70.000,-- [naast vermelding van een onderhandse verkoopwaarde na verbouwing van € 92.500];
- 14 april 2005 van [...] B.V. te [...], onderhandse verkoopwaarde van € 75.000,--;
- 16 september 2005 van [...] makelaars, onderhandse verkoopwaarde per laatstgenoemde datum van € 69.000,-- en per 2003 van € 65.000,--, waarbij rekening is gehouden met de later aangebrachte verbeteringen.

De klacht en het verweer

De klacht tegen notaris B valt uiteen in twee onderdelen.

1. Kandidaatnotaris B is bij het verlijden op 18 juli 2003 van de tweede leveringsakte onvoldoende zorgvuldig omgegaan met de belangen van klaagster en is tekortgeschoten in zijn voorlichtende taak jegens klaagster. Als klaagster door kandidaatnotaris B gewezen was op de prijsverhoging van het appartementsrecht van 32 %, had zij geen medewerking verleend aan de totstandkoming van de levering. Het prijsverschil kon niet berusten op een verbouwing van het appartement, want die was voorafgaand aan de transactie niet verricht.

Klaagster verwijst hiervoor naar de uitspraak van de Notariskamer van het Gerechtshof te Amsterdam van 23 februari 2006 [LJN: AV3044, 1083/2005 NOT]. In deze uitspraak oordeelt het Hof dat de betreffende notaris, gezien zijn rol in het maatschappelijk verkeer en gezien zijn plicht om met de belangen van beide partijen rekening te houden, gehouden was de betreffende klaagster uitdrukkelijk te wijzen op het prijsverschil tussen de eerste en de tweede transactie.

2. Met betrekking tot de aankoop van en de hypotheek op meergenoemd appartement is een nota in omloop van oudnotaris C met dossiernummer [...].

Klaagster heeft deze door haar overgelegde nota niet van notaris B ontvangen, maar opgevraagd bij notaris D, die thans het protocol van oudnotaris C onder zich heeft. Klaagster verwijt notaris B in verband hiermee voor zover ter zitting relevant geacht het volgende:

- In de nota wordt melding gemaakt van een onderhandse lening van verkoper voor een bedrag van € 7.779,09. Het is niet duidelijk om welke verkoper het gaat.

Klaagster is zich van geen onderhandse lening bewust. In de hypotheekakte is een dergelijke onderhandse lening niet vermeld.

In de nota is sprake van een overdrachtsbelasting van € 5.040,-- over de koopsom. Uit de voetverklaring bij de door klaagster overgelegde kopie van de akte van levering van het appartement aan klaagster blijkt dat slechts een overdrachtsbelasting van € 1.215,-- is geheven. Het verschil van ruim € 3.800,-- heeft klaagster niet teruggekregen.

Ter illustratie van de volgens klaagster frauduleuze gang van zaken geeft klaagster aan dat de handtekeningen op de koopakte van 2 juni 2003 en op de bijlage bij de hypotheekofferte niet van haar zijn. Zij heeft hiervan aangifte gedaan wegens valsheid in geschrifte.

Klaagster verwijt notaris A dat deze, aangezien de toentertijd kandidaatnotaris B als waarnemer voor haar is opgetreden, eveneens tuchtrechtelijk aansprakelijk is voor voormelde aan laatstgenoemde verweten onzorgvuldigheden.

Notarissen B en A hebben ieder gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna voor zover nodig zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht

Allereerst moet worden gezien of klaagster in haar klacht ontvankelijk is.

Ingevolge artikel 99 lid 12 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde heeft kennisgenomen van het handelen of nalaten van de notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven.

De klacht betreft gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden op en vanaf 18 juli 2003. De klacht is ingediend op 13 juli 2006.

Dit leidt tot de conclusie dat klaagster in haar klacht kan worden ontvangen.

*De klacht tegen notaris B*

Bij de beoordeling van deze klacht gaat de Kamer ervan uit dat een kandidaatnotaris in principe een eigen zelfstandige tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid draagt voor zijn handelen of nalaten in zijn hoedanigheid van waarnemer.

ad 1. Het verweer van notaris B dat hij is afgegaan op de juistheid van de inhoud van de dossiers omdat de dossiers reeds vóór het verlijden van de levering in hun geheel gereedgemaakt waren door het kantoor van oud-notaris C, houdt naar het oordeel van de Kamer geen stand, evenmin als zijn verweer dat hij voldoende zij het intern, bij zijn collega's en bij het kantoor van oud-notaris C onderzoek heeft verricht naar het prijsverschil tussen de twee transacties. Door de medewerkers van het kantoor van oud-notaris C heeft hij zich laten overtuigen dat het hier voor de in de transportakten optredende [koper B, verkoper B] om een scherpe inkoopprijs en een reële verkoopprijs ging. Ook is hij afgegaan op de bereidheid van de hypotheeknemer om de onderhavige koop te financieren.

Zelf heeft notaris B ter zitting toegegeven dat hij in zijn huidige praktijk de koper ingeval van een tweede op de eerste transactie volgende levering van een registergoed wel uitgebreid zou inlichten over een dergelijk prijsverschil en op dat prijsverschil toelichting zou vragen.

De Kamer is van oordeel dat notaris B niet jegens klaagster kon volstaan met een intern onderzoek als voormeld, ook niet beoordeeld naar de situatie in 2003. Uit de stukken blijkt bijvoorbeeld niet van enige verbouwing door de verkoper van het appartement, hetgeen volgens notaris B het prijsverschil zou hebben gerechtvaardigd. Daar komt

nog bij dat hij nagelaten heeft om klaagster uitdrukkelijk op het prijsverschil tussen de twee transacties te wijzen. Zijn ambtsgeheim stond hieraan niet in de weg. Daarmee verwerpt de Kamer het verweer van notaris B dat hij in dit geval zijn geheimhoudingsplicht om gegevens uit de eerste leveringsakte niet te openbaren aan klaagster als niet bij die akte betrokken diende te laten prevaleren boven zijn "Belehrungspflicht", de plicht om iedere partij te wijzen op de gevolgen die voor partijen of één van hen uit de inhoud van de akte voortvloeien.

Zijn verklaring ter zitting dat hij drie kwartier de tijd heeft genomen om met klaagster te praten, wordt gelogenstraft door de notariële verklaring omtrent de tijdstippen van het passeren van de beide transportakten [vijf minuten tijdsverschil tussen akten met deels verschillende partijen]. Voor zover de notaris aanvoert dat die tijdstippen vooraf door het kantoor ingevuld en dan ook niet reëel zijn, moet geconstateerd worden dat hij een niet op de realiteit gebaseerde notariële verklaring heeft afgegeven.

Dit laatste dient de notaris zwaar te worden aangerekend. Aan de tijdvermelding in het slot van de akte wanneer de notaris de akte ondertekent, verbindt de wetgeving met name bij registergoedtransacties immers bijzondere gevolgen. Wanneer daar botsende belangen zijn [bijvoorbeeld: twee notarissen bieden ten aanzien van hetzelfde registergoed tegelijkertijd een hypotheek aan ter inschrijving in het kadaster (per post aangeboden betekent de volgende dag om 09.00 uur) of een deurwaarder legt beslag op het registergoed tussen het tijdstip van herrecherche op het kadaster en het passeren van een transportakte of hypotheekakte] is een exacte vermelding van het tijdstip van verlijden der akte [handtekening van de notaris] van cruciaal belang.

Het heeft de notaris dan ook niet gepast om deze tijdstippen ter wille van de efficiency van tevoren schattenderwijs door de medewerkers van het kantoor te laten invullen, zodat achteraf geen handwerk meer nodig is.

Door te handelen en na te laten als voormeld heeft hij zich als waarnemer onvoldoende van zijn zorgplicht jegens klaagster gekweten.

De klacht is daarom in dit onderdeel gegrond.

ad 2. De uitwerking van de nota is volgens notaris B geheel door het kantoor van oud-notaris C en buiten zijn zicht geschied. Voor hem te doen gebruikelijk is dat hij bij een transactie aan partijen vraagt of zij hun nota van afrekening hebben ontvangen, deze vervolgens aan partijen toelicht en hen op het hart drukt de nota goed te bewaren. In dit geval meent hij zich te herinneren dat klaagster geen vragen over de nota had gesteld. Hij kan zich niet herinneren dat klaagster toen te kennen heeft gegeven dat zij haar nota niet ontvangen had, maar wijst erop dat de nota bij brief van 11 juli 2003 door het kantoor van oud-notaris C aan klaagster was verzonden.

Wat hier ook van zij, de Kamer is van oordeel dat notaris B vóór het verlijden van de leveringsakte uitvoeriger dan hij gedaan heeft had moeten stilstaan bij de in dit geval bijzondere posten als de overdrachtsbelasting en de onderhandse lening.

Indien een levering van registergoed plaatsvindt binnen zes maanden na een voorafgaande verkrijging die met overdrachtsbelasting is belast, is deze levering van rechtswege vrij van de heffing van die belasting voor zover ter zake van die voorafgaande verkrijging geheven. Deze heffingsvermindering komt toe aan de koper. In dit verband wordt regelmatig tussen verkoper en koper overeengekomen dat koper dit belastingvoordeel aan verkoper vergoedt. Als dat niet is overeengekomen kan daarvan geen sprake zijn.

In het onderhavige geval blijkt uit de koopakte noch uit enige andere productie of verklaring dat een dergelijke overeenkomst tot stand is gekomen tussen de verkoper en klaagster. Evenmin is gebleken van de instemming van klaagster met het te haren laste opvoeren van bedoelde vergoeding. Door zonder meer voor een groot deel niet

door haar verschuldigde overdrachtsbelasting aan klaagster in rekening te brengen heeft de notaris een norm geschonden.

Zo klaagster de vergoeding verschuldigd was, had dit in de afrekening als prestatie aan verkoper moeten worden opgenomen en niet als door haar aan de schatkist verschuldigd onder één noemer met de wel door haar verschuldigde overdrachtsbelasting. Ook hier heeft de notaris een norm geschonden.

De klacht is daarom ook in dit onderdeel gegrond.

De Kamer acht, gezien de aard en de ernst van voormelde handelwijze van notaris B, de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor een langere duur dan één week passend, maar zal de schorsing beperken tot één week. Daartoe neemt de Kamer als verzachtende omstandigheid in aanmerking dat notaris B indertijd als jonge kandidaatnotaris belast werd met een waarneming op een ander notariskantoor dan het zijne, waarin hij kennelijk onvoldoende begeleid is. De overtuiging die de Kamer ter zitting gekregen heeft, is dat notaris B en met hem notaris A te lichtvaardig omgegaan is met het op zich nemen van de waarneming van een ander notariskantoor, ook al zou zulks op verzoek van de Rotterdamse Kamer gebeurd zijn.

#### *De klacht tegen notaris A*

De vraag waarvoor de Kamer zich hier gesteld ziet, is of notaris A als waarnemer van het vacante protocol van oudnotaris C tuchtrechtelijk kan worden aangesproken voor de door haar waarnemer als zodanig verrichte werkzaamheden.

De Kamer is van oordeel dat de tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van de notaris niet steeds eindigt zodra voor haar een waarnemer optreedt. Deze verantwoordelijkheid blijft bestaan ingeval de waarnemer op verzoek van de notaris is benoemd teneinde de notaris in de in artikel 28, onderdelen a en b, Wet op het notarisambt bedoelde gevallen te vervangen. Het feit dat de notaris gedurende laatstgenoemde waarneming niet bevoegd is haar eigen waarneming over het vacante protocol uit te oefenen, ontslaat haar niet van de verplichting haar waarnemer voor zover mogelijk en nodig te voorzien van informatie en instructies ten aanzien van de praktijkvoering gedurende haar afwezigheid. Evenmin ontslaat het haar van haar tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid voor de structuur, de organisatie en het reilen en zeilen van het notariskantoor, zelfs al betrof het in dit geval niet haar eigen kantoor.

Daarbij komt dat zij haar waarnemer, toentertijd een kandidaatnotaris, diende te begeleiden, zeker nu het een ander kantoor betrof. Notaris A heeft in dat opzicht niet gehandeld als een behoorlijk notaris betaamt, ook al had zij geen directe betrokkenheid bij het dossier waarover thans geklaagd wordt.

De klacht is daarom gegrond.

De Kamer acht in dit geval de maatregel van berisping op zijn plaats.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

1. verklaart de klacht ten aanzien van notaris mr. B in beide onderdelen gegrond; legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van één week; bepaalt dat de secretaris, binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal mededelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;
2. verklaart de klacht ten aanzien van notaris mr. A gegrond;

legt aan de notaris de maatregel van berisping op;  
bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden tenuitvoergelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, G.H.I.J. Hage, J.Z. Moree, J. Smal en B.C. Tielen, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **16 mei 2007**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.