

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16-07

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 16/07

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[naam],
wonende te [plaats],
hierna te noemen klagster,

- tegen -

mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 1 juni 2007;
- verweerschrift d.d. 19 juni 2007.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 7 februari 2008. Daarbij zijn zowel klaagster, bijgestaan door ing. D.J.A. Dragt, als de notaris, vertegenwoordigd door mr. L.J. den Hollander, advocaat te Middelharnis, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

2.1

In 2001 is de partner van klaagster, [naam] (hierna: de partner) overleden. Klaagster en haar partner hebben samen twee kinderen. Voorts heeft de partner nog een derde kind. Klaagster en de drie kinderen zijn allen erfgenamen van de partner.

2.2

De nalatenschap van de partner is afgewikkeld door notaris mr. [naam] (hierna notaris [M]). Onderdeel van de nalatenschap van de partner was onder meer het horecapand [adres] te [plaats] (hierna: het horecapand). Als gevolg van het overlijden van de partner is het horecapand voor 50% eigendom van klaagster en voor 50% eigendom van de drie kinderen gezamenlijk.

2.3

Op 16 november 2004 is door notaris [M] een akte gepasseerd waarbij klaagster een recht van koop van het horecapand verleent aan [naam] (hierna: [A]).

2.4

Op grond van artikel 13 WBR kan, in geval van verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van hetzelfde

onroerend goed door een ander, de waarde die de grondslag vormt voor de heffing van de overdrachtsbelasting worden verminderd met de waarde waarvoor het onroerend goed bij de vorige overdracht is verkregen.

2.5

Op 8 juni 2005 heeft de notaris een concept koopovereenkomst aan klaagster en [A] gestuurd. Enkele dagen later heeft de notaris een door klaagster en [A] getekend exemplaar van de koopovereenkomst ontvangen. Artikel 12 van de koopovereenkomst luidt: *“Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten het volgende:*

- omzetbelasting NIET verschuldigd

- overdrachtsbelasting (nu 6%), kadastraal tarief, en notariële kosten zijn ten laste van: koper”

2.6

Op 4 juli 2006 heeft notaris [M] een brief aan de notaris gestuurd waarin hij de notaris bericht dat het onder 2.5 genoemde belastingvoordeel aan klaagster dient toe te komen.

2.7

Op 5 oktober 2006 heeft notaris [M] een akte van levering gepasseerd, waarbij de drie kinderen hun 50% eigendom van het horecapand overdroegen aan klaagster.

2.8

Aansluitend is op 5 oktober 2006 door de notaris een akte van levering gepasseerd waarbij klaagster de eigendom van het horecapand overdroeg aan [A]. De notaris heeft het onder 2.4 genoemde belastingvoordeel, zijnde een bedrag van € 12.920,--, toebedeeld aan [A].

3. De klacht

3.1

Daar het horecapand meer dan twee jaar na de ontbinding van de samenleving met haar partner werd overgedragen, kon klaagster geen beroep meer doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dit leidde tot een voor klaagster verliesgevende situatie. Om dit verlies enigszins te beperken heeft notaris [M] de onder 2.6 en 2.7 beschreven constructie ontworpen om alsnog een gedeeltelijk belastingvoordeel voor klaagster te creëren.

3.2

Klaagster stelt voorts dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) adviseert om in de akte van levering de bepaling op te nemen waarbij een dergelijk belastingvoordeel wordt toebedeeld aan de verkoper, in casu klaagster. Klaagster stelt dat de notaris in de onder 2.5 genoemde koopovereenkomst slechts een klein deel van de door de KNB voorgeschreven tekst heeft weggelaten en dat dit haar niet is opgevallen en niet door de notaris is toegelicht.

3.3

Klaagster verwijt de notaris dat hij, ondanks de brief van notaris [M], het belastingvoordeel aan [A] toebedeeld. Voorts verwijt klaagster de notaris dat hij haar niet heeft gewezen op het verschil tussen de brief van notaris [M] en artikel 12 van de koopovereenkomst.

3.4

Tot slot betwist klaagster dat zij op 2 juni 2005 het kantoor van de notaris zou hebben bezocht.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld. De notaris stelt dat klaagster op 2 juni 2005 een concept koopovereenkomst heeft afgegeven bij het notariskantoor met het verzoek een ontwerp koopovereenkomst te maken aan de hand van hetgeen in het concept is beschreven. Dit heeft geleid tot de onder 2.5 genoemde koopovereenkomst.

4.2

De notaris stelt dat op grond van artikel 13 WBR het belastingvoordeel aan koper toekomt, tenzij partijen anders overeenkomen. Uit de onder 2.5 genoemde koopovereenkomst blijkt dat dit niet het geval is. De brief van notaris [M] doet hier niets aan af.

4.3

Het stond de notaris in verband met zijn onafhankelijkheid niet vrij om klaagster te wijzen op het te behalen belastingvoordeel, omdat dit nadelige gevolgen voor [A] zou hebben en hij de notaris hier dan zeker op zou aanspreken.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Niet betwist wordt dat de notaris kennis heeft genomen van de onder 2.6 genoemde brief van notaris [M]. De notaris stelt echter dat het hem niet vrij stond om klaagster te wijzen op de discrepantie tussen de brief van notaris [M] en de door klaagster ondertekende koopovereenkomst. De kamer is van oordeel dat de notaris hiermee zijn taak te eng opvat. De notaris stond het weliswaar niet vrij om enkel op basis van de brief van notaris [M] – en in strijd met het bepaalde in de koopovereenkomst – het belastingvoordeel toe te delen aan [A], maar de discrepantie tussen de brief van notaris [M] en de koopovereenkomst had tenminste aanleiding moeten zijn om bij partijen nadere inlichtingen in te winnen omtrent de toedeling van het belastingvoordeel.

5.3

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de klacht gegrond is. De Kamer acht het klachtwaardig handelen van de notaris van dien aard dat dit het opleggen van de maatregel van waarschuwing rechtvaardigt.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam, **verklaart** de klacht gegrond met oplegging van de maatregel van waarschuwing.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, A.G. Scheele-Mülder, R. van der Galiën, R.G.M. Gores en J.P. van Loon in tegenwoordigheid van de secretaris, W. Blokland.

Uitgesproken op 17 april 2008.

De secretaris,
voorzitter,

De plaatsvervangend

W. Blokland

A.F.L. Geerdes

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.