

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-12

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

Beslissing d.d. 19 november 2008 inzake de klacht onder nummer **08-12** van:

[...],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[...],

notaris te [...],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen op 26 maart 2008 en aangevuld bij brief, met bijlagen, van 26 maart 2008;
- het antwoord, met bijlage, van de notaris;
- de repliek, met bijlagen, van klager;
- de dupliek van de notaris.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2008.

Daarbij waren aanwezig:

- klager,
- de notaris.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt. De ter zitting overgelegde pleitaantekeningen van partijen zijn in kopie aan het procesverbaal gehecht. Bij de pleitaantekeningen van klager behoren twee producties.

De feiten

Tussen [...] (hierna: [A]) enerzijds en klager en diens echtgenote anderzijds is op 9 februari 2005 een koopovereenkomst gesloten betreffende een perceel grond te [...] aan de [...], deel van een in vijf kavels verdeeld groter stuk grond. De koopakte was door de notaris opgesteld. Volgens lid 2 van artikel 1 van de koopakte zou de eventueel ten gevolge van de levering van dit perceel grond verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting voor rekening van verkoper zijn en in de koopsom begrepen zijn. Volgens artikel 7 van de koopakte zou een/vijfde onverdeeld aandeel in de weg die het perceel grond ontsluit, aan de koper worden overgedragen op een tijdstip door de verkoper te bepalen, maar niet later dan drie maanden nadat de door verkoper te verrichten werkzaamheden ten behoeve van het verkochte en omliggende percelen is voltooid.

Op een gegeven ogenblik is een koopovereenkomst gesloten tussen verkoper [A] en koper [B] betreffende genoemd perceel grond. De notaris passeerde op 31 maart 2005 de akte van levering daarvan aan [B]. Later op dezelfde dag passeerde de notaris ook de akte van levering door [B] van genoemd perceel grond aan klager en diens echtgenote. Volgens de leveringsakte heeft [A] met instemming van klager en diens echtgenote al haar rechten en verplichtingen uit voormelde koopovereenkomst van 9 februari 2005 overgedragen aan [B]. De mandelige weg zoals in artikel 7 van de koopakte van 9 februari 2005 vermeld werd hierbij niet geleverd.

De klacht en het verweer van de notaris

Klager verwijt de notaris dat deze:

1. klager als onwetende koper van grond niet heeft gewezen op de gevolgen ten aanzien van de omzetbelasting in verband met de verkoop door [A] aan [B];
2. klager met de vermelding van zowel omzetbelasting als overdrachtsbelasting in de akte op het verkeerde been heeft gezet, daar waar klager als ondernemer met betrekking tot de koopsom gerekend had op omzetbelasting in plaats van de in dit geval geldende overdrachtsbelasting;
3. slordig is geweest met de aktes, nu er diverse onjuiste gegevens in stonden vermeld, waaronder een verkeerde vierkante-meter-prijs;
4. in de conceptleveringsakte spreekt over verrekening van vierkante meters inclusief 19% omzetbelasting, terwijl in de - niet voorgelezen - leveringsakte de vermelding van deze omzetbelasting ontbreekt zonder dat de notaris dit heeft doorgegeven aan klager;
5. klager heeft verteld dat het om een gebruikelijke ABC-transactie ging, terwijl het in werkelijkheid om een AB-BC-transactie ging, die met een tussentijd van 1 uur en 10 minuten niet gebruikelijk is;
6. vijf leveringsaktes voor vijf eigenaren heeft opgesteld met telkens andere omschrijvingen met betrekking tot de omzetbelasting, terwijl het enerzijds dezelfde soort kavels betreft en anderzijds de mandelige weg weer wel met 19% omzetbelasting is doorverkocht;
7. stelt dat de heren [B] (andere kavels waren door zoons van [B] verworven) particulieren zijn, terwijl zij diverse onroerendgoed transacties via het kantoor van de notaris hebben laten verlopen, en dus op de hoogte ervan was dat zij handelaren zijn en zij de grond nooit hebben aangekocht om deze zelf te ontwikkelen;
8. niet heeft voldaan aan zijn informatieplicht bedoeld in artikel 43 Wet op het notarisambt (Wna) en hiermee het vertrouwen van klager in het notariaat ernstig heeft geschaad, waardoor klager bij een volgende transactie zeer wantrouwend zal zijn, ervan uitgaande dat het notariaat de belangen van de twee partijen onafhankelijk moet behartigen;
9. klager niet heeft geadviseerd om de leveringsakte niet te tekenen, omdat hier sprake was van een ongebruikelijke transactie die gemeld had moeten worden;
10. klager niet heeft gewezen op het feit dat in geval van een geschil klager niet meer bij [A] kon aankloppen;
11. op de nota van de levering kosten had vermeld, terwijl vrij op naam werd geleverd, waarna deze nota is aangepast en de kosten zijn weggelaten;
12. op de nota van de levering geen bankrekeningnummer had vermeld, waardoor de bank niet wist waar het geld naartoe moest worden overgemaakt;
13. de bijlagen, behorend bij de leveringsakte, niet heeft bijgesloten, waarna klager na vele telefoontjes de bijlagen heeft gekregen;
14. het verschil in de kaveltekeningen afdeed met de mededeling dat klager dat zelf maar met zijn buurman moest oplossen.

Klager concludeert dat indien hij wel juist was geïnformeerd geweest door de notaris, hij de grond niet had gekocht en zeker niet voor de door hem betaalde prijs.

De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna voor zover nodig zal worden besproken.

De beoordeling van de klacht *Klachtenonderdelen 1, 2, 4, 6, 8 en 10*

De Kamer is van oordeel dat de notaris bij de afwikkeling van de levering is tekortgeschoten in zijn regie over de gang van zaken en in zijn plicht tot "Belehrung" van klager (en diens echtgenote) als kopers bij de levering. Onweersproken staat vast dat de notaris bekend was met het ondernemerschap van klager. Daar doet niet aan af dat in de - door de notaris opgestelde - koopovereenkomst sprake was van de mogelijkheid van overdrachts- of omzetbelasting. Het was de notaris verder bekend dat [A] om financieeltechnische redenen het registergoed aan [B] had verkocht, van welk registergoed de notaris de leveringsakte op 31 maart 2005 had gepasseerd (AB-transactie). Het had dan ook op de weg van de notaris gelegen om klager vervolgens in dat verband bij de BC-transactie te wijzen op de hoedanigheid van particuliere verkoper van [B], daar waar klager erop gerekend had dat het registergoed aanvankelijk aan hem zou worden verkocht door [A]. Bovendien had de notaris klager er uitdrukkelijk op dienen te wijzen dat hiermee [A] ten aanzien van resterende verplichtingen uit de koopovereenkomst (de mandelige weg) niet meer zijn wederpartij was. Ook had de notaris klager dienen te informeren over de risico's voor klager betreffende de latere levering om niet van de mandelige weg.

De notaris heeft aangevoerd dat hij de aanpassingen bij het bespreken van de leveringsakte uitgebreid aan klager en diens echtgenote heeft toegelicht en met hen heeft behandeld. Naar het oordeel van de Kamer is dat te laat en had hij deze omvangrijke en zeer relevante informatie eerder en schriftelijk onder de aandacht van klager dienen te brengen. Zulks heeft de notaris niet gedaan.

De klacht is daarom op deze onderdelen gegrond.

Klachtenonderdeel 12

Ingevolge artikel 25 lid 1 Wna is de notaris verplicht het rekeningnummer van zijn derdengeldenrekening op zijn briefpapier te vermelden.

De klacht is op dit onderdeel gegrond.

Klachtenonderdeel 13

De notaris heeft niet weersproken dat de bijlagen, waarop klager recht had, niet gevoegd waren bij de leveringsakte.

De klacht is op dit onderdeel gegrond.

Klachtenonderdeel 14

Een cliënt van een notaris moet erop kunnen vertrouwen dat de gegevens, in dit geval de in het bezit van klager zijnde bouwtekeningen, betrekking hebben op het registergoed waarvan de notaris de leveringsakte passeert. Dat is hier niet het geval geweest, waarbij het op de weg van de notaris en niet een derde - zoals de notaris aan klager had gesuggereerd - had gelegen om voor klager duidelijkheid in deze kwestie te brengen. Ook hier heeft het de notaris aan regie ontbroken.

De klacht is op dit onderdeel gegrond.

Klachtenonderdeel 3

Dit is tijdig signaleerd bij de notaris en gecorrigeerd. De notaris heeft hiervoor zijn excuses aangeboden.

De klacht is op dit onderdeel ongegrond.

Klachtenonderdelen 5 en 9

Een eventuele melding door de notaris van een zijns inziens ongebruikelijke transactie is een verplichting die de notaris in persoon aangaat, niet klager.

De klacht is op deze onderdelen ongegrond.

Klachtonderdelen 7 en 11

De klacht is op het onderdeel sub 7 ongegrond, nu het transacties van latere datum betreft.

Verder heeft de notaris de kosten van de aanvankelijk extra in rekening gebrachte werkzaamheden in overleg met klager van de nota afgehaald.

De klacht is op het onderdeel sub 11 ongegrond.

De maatregel

Gelet op de ernst van voormelde gedragingen dan wel nalatigheden van de notaris acht de Kamer de maatregel van berisping op zijn plaats.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op de onderdelen 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 13 en 14 als hiervoor overwogen 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;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, J.Z. Moree, M.G.L. den Os-Brand, J. Smal en B.C. Tielen, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **19 november 2008**.

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.