

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 2/2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 30 september 2009 in de zaak van

KvT 2/2009

[klager],
wonende te [woonplaats], gemeente Veere,
klager,
in persoon,

tegen:

[verweerder],
notaris te [plaatsnaam],
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klager en de notaris.

Klager heeft zich bij brief, ingekomen op 16 februari 2009, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de notaris. De notaris heeft bij brief, ingekomen op 25 februari 2009, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klager. Klager heeft bij brieven, ingekomen op respectievelijk 30 maart 2009 en 22 april 2009 gereageerd en zijn klacht nader toegelicht. De notaris heeft bij brief, ingekomen op 8 mei 2009, inhoudelijk op de klacht gereageerd. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 2 juli 2009. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1. In 2003 heeft klager een koopovereenkomst - opgesteld door de notaris - gesloten, waarbij hij heeft gekocht het pompstation met aanhorigheden gelegen aan [adres + kadasternummers].

2.2. Bij notariële akte van 14 december 2005, verleden voor de notaris, is het gekochte aan klager geleverd. In deze akte is een post overdrachtsbelasting opgenomen ad € 24.014,-- , welk bedrag door klager is betaald.
In de akte is opgenomen dat koper voornemens is het gekochte te gebruiken als woonhuis voor permanente bewoning.

2.3. In februari 2006 heeft klager aan de notaris meegedeeld dat de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting in het kader van de Natuurschoonwet 1928 vooraf geregeld had moeten worden en in de akte van levering had moeten worden opgenomen. Klager heeft de notaris verzocht een en ander uit te zoeken en te corrigeren en het teveel betaalde aan hem te doen toekomen.

2.4. De notaris heeft klager bij brief van 4 juli 2006 een conceptakte van verbetering gestuurd. Deze akte is gepasseerd op 23 november 2006. In deze akte van verbetering is vermeld dat het verkochte kan worden aangeduid als landgoed in de zin van artikel 9a van de natuurschoonwet 1928. In de akte is alsnog een beroep gedaan op de vrijstelling van de heffing van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 9a van de Natuurschoonwet 1928.

2.5. In januari 2007 is namens klager bij het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de landgoedaanvraag in het kader van de Natuurschoonwet 1928 voor het gekochte ingediend. Deze landgoedaanvraag is gehonoreerd.

2.6. Bij brief van 10 januari 2008 heeft de heer Flipse, thans oud-medewerker van het kantoor van de notaris, de Belastingdienst namens klager verzocht alsnog de bij akte van levering geheven overdrachtsbelasting terug te betalen. De Belastingdienst heeft dit verzoek bij brief van 20 augustus 2008 op formele gronden afgewezen.

2.7. Klager heeft de notaris bij brieven van 31 oktober 2007 en 31 december 2008 verzocht de schade ter hoogte van het door klager betaalde bedrag aan overdrachtsbelasting aan klager te vergoeden.

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1. Klager stelt dat de notaris heeft gehandeld c.q. nagelaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten. Hij verwijt de notaris onzorgvuldig optreden bij de totstandkoming van de leveringsakte, alsmede bij de poging van klager tot terugvordering van de overdrachtsbelasting.

Klager stelt dat de notaris hem er op had moeten attenderen dat bij de verwerving van meer dan 5 ha van onderhavig soort terrein, de mogelijkheid bestaat om een landgoedaanvraag in de zin van de Natuurschoonwet 1928 in te dienen en vrijstelling van overdrachtsbelasting aan te vragen. Klager was wel op de hoogte van de mogelijkheid om vrijstelling aan te vragen, maar ging ervan uit dat de betaling na het passeren van de akte kon worden teruggevraagd. Zijn juridisch adviseur, de heer Berkhemer, heeft hem

in februari 2006 meegedeeld dat de overdrachtsbelasting niet achteraf teruggevorderd kan worden, maar dat dit vooraf in de akte van levering geregeld had moeten worden. De landgoedaanvraag had vóór het passeren van de leveringsakte moeten worden ingediend. De notaris had klager hierop moeten wijzen. Indien de notaris klager juist had geïnformeerd, had klager eerst de landgoedaanvraag ingediend en pas daarna de akte van overdracht laten passeren. Klager lijdt schade door ten onrechte betaalde overdrachtsbelasting ad € 24.014,--.

Klager stelt voorts dat de notaris in het traject na het passeren van de leveringsakte laks is geweest, ondanks diverse sommaties van klager. Volgens klager heeft de notaris niet, althans te laat, gereageerd op zowel telefonische als schriftelijke contacten van klager.

3.2. De notaris heeft de stellingen van klager gemotiveerd betwist.

Hij betwist dat hij op de hoogte was van het feit dat klager aan het gekochte de bestemming "landgoed" wilde geven. De term "landgoed" is nooit ter sprake geweest. Zowel in de koopakte als in de leveringsakte wordt gesproken over de bestemming "woonhuis voor permanente bewoning".

Klager was op het moment van de transactie werkzaam als registeraccountant bij Deloitte en dus niet geheel als leek aan te merken. Hij was op de hoogte van de mogelijkheid tot vrijstelling van overdrachtsbelasting. Van een registeraccountant mag worden verwacht dat hij zich op de hoogte laat stellen van de formele procedure. Daar komt bij dat de door klager ingeschakelde adviseur, de heer Berkhemer, eveneens op dat moment verbonden was aan Deloitte, met als specialisatie de Natuurschoonwet 1928. Het verzoek om vrijstelling van de overdrachtsbelasting is in november 2006 naar de Belastingdienst gestuurd. Het heeft lang bij de Belastingdienst gelegen. Bij brief van 10 januari 2008 heeft de notaris een herinnering gestuurd. De inspecteur van de Belastingdienst heeft het verzoek afgewezen omdat er ten tijde van het passeren van de akte nog geen aanvraag was gedaan om het perceel te laten rangschikken als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. Deze aanvraag is door het Ministerie pas op 2 januari 2007 ontvangen. De notaris stelt met deze aanvraag geen enkele bemoeienis te hebben gehad. De notaris betwist dat hij de zaak heeft getraineed en stelt altijd adequaat op verzoeken van klager te hebben gereageerd. Hij heeft klager altijd voorgehouden dat hij, zodra klager hem formeel aansprakelijk zou stellen voor de schade, zijn verzekeraar zou inlichten. In de periode februari 2006 tot 4 juli 2006 heeft de notaris contact gehad met klager en meegedeeld dat hij in verband met zijn verzekering geen mededelingen kon doen.

4. De beoordeling

4.1. Allereerst dient beoordeeld te worden of de klacht tegen de notaris gezien het tijdstip van indiening ontvankelijk is. De ontvankelijkheid van de klacht dient beoordeeld te worden aan de hand van het bepaalde in artikel 99 lid 12 van de Wet op het Notarisambt (WNA).

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

De klacht van klager is op 16 februari 2009 ter griffie binnengekomen. Klager heeft onweersproken gesteld dat hem in februari 2006 is gebleken dat het beroep op de

vrijstelling voor de overdrachtsbelasting in de leveringsakte had moeten worden opgenomen. Nu de exacte datum waarop het voorgaande ter kennis van klager is gekomen niet vaststaat en daarmee evenmin de datum waarop de driejaarstermijn is verstreken, en de notaris overigens de ontvankelijkheid van klager niet heeft betwist, is de Kamer van oordeel dat klager dient te worden ontvangen in zijn klacht.

4.2. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.3. Gelet op hetgeen ter zitting door partijen naar voren is gebracht, is onvoldoende duidelijk geworden dat de notaris voor het verlijden van de leveringsakte had moeten weten dat het gekochte de bestemming "landgoed" diende te krijgen. Vaststaat dat in de leveringsakte is vermeld dat het verkochte zal worden gebruikt als "woonhuis voor permanente bewoning". De notaris heeft onweersproken gesteld dat ook in de koopovereenkomst wordt gesproken over de bestemming "woonhuis voor permanente bewoning". Klager heeft erkend dat bij de notaris de term "landgoed" nooit ter sprake is geweest. Ten tijde van het passeren van de leveringsakte was klager werkzaam als accountant. Hij moet derhalve als een deskundig koper worden beschouwd, althans deskundig met betrekking tot het onderwerp van zijn klacht. Klager heeft zelf aangegeven dat hij na het sluiten van de koopovereenkomst in 2003 velerlei overleg en gemeentelijke procedures heeft gevoerd. Het had op de weg van klager gelegen om tevens informatie in te winnen over de te volgen procedure met betrekking tot de vrijstelling van de overdrachtsbelasting. Dit geldt temeer nu klager heeft erkend dat hij wel op de hoogte was van het feit dat die mogelijkheid tot vrijstelling bestond. Nu klager daarin zelf tekortgeschoten is, kan hij de notaris niet tegenwerpen dat deze klager onvoldoende heeft voorgelicht. De notaris treft op dit punt geen tuchtrechtelijk verwijt.

4.4. Ten aanzien van het onderdeel van de klacht dat de notaris na het passeren van de leveringsakte d.d. 14 december 2005 onzorgvuldig heeft gehandeld oordeelt de Kamer als volgt. Gelet op de uiteenlopende standpunten van beide partijen, en bij gebrek aan schriftelijke stukken op dit punt, is thans onvoldoende duidelijk aan wie van partijen het te wijten is dat de zaak lang heeft geduurd. Onvoldoende gebleken is dat de notaris op dit punt tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

4.5. Uit het voorgaande volgt dat de klacht ongegrond is.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs. C. Kool, H. Quispel, J. van den Berg en mr. J. Loof, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 30 september 2009.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.