

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 23/08

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

Reg.nr. 23/08

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

[naam]

Wonende te [plaats],

hierna te noemen klager,

- 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:

- het klaagschrift d.d. 2 oktober 2008;
- het klaagschrift d.d. 18 december 2008; en
- het verweerschrift d.d. 9 januari 2009.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 12 maart 2009. Daarbij zijn zowel klager, als de notaris, samen met zijn medewerker, dhr. [naam], verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Op 4 juni 2008 is de leveringsakte gepasseerd ten overstaan van notaris [naam] met betrekking tot het pand [adres] te [plaats].

2.2

Koper en verkoper zijn een koopsom overeengekomen, zoals ook blijkt uit de opgestelde koopovereenkomst, van € 163.000,--.

2.3

Klager heeft voorafgaand aan de levering een nota ontvangen waarop een koopsom van € 163.000,-- is vermeld. Later heeft klager vernomen dat de koopsom is verlaagd naar een bedrag van € 161.500,--.

3. De klacht

3.1

Klager heeft op 2 juni 2008 de nota ontvangen met betrekking tot de overdracht van de woning waarop een bedrag van € 163.000,-- was vermeld. Op 4 juni 2008 heeft de overdracht plaatsgevonden. Klager heeft op 4 juni 2008 via de mail de gecorrigeerde nota ontvangen. De originele nota heeft hij echter pas op 30 oktober 2008 ontvangen. Klager is tot op heden niet op de hoogte gesteld van de reden waarom de koopsom is verlaagd. Tevens heeft hij diverse malen om de originele nota en de akte van levering gevraagd, maar deze pas op 30 oktober 2008 mogen ontvangen.

3.2

Daarnaast bleek dat het VVE Beheer Rijswijk geen actuele stand van zaken had doorgegeven aan het notaris kantoor omdat er geen sprake was van betalingsachterstand. Klager had en heeft nog steeds een vordering op de VVE.

4. Standpunt van de notaris

4.1

Op 4 april 2008 heeft de notaris een getekende koopovereenkomst ontvangen van de makelaar inzake het registergoed aan [adres] te [plaats].

4.2

Vanwege een betalingsachterstand van de toenmalige eigenaar, [naam], heeft Solveon Incasso het appartement voor de veiling uit weten te verkopen. [naam] heeft hiervoor een volmacht getekend.

4.3

Solveon heeft, nadat het appartement door dhr. [naam] was ontruimd, het slot van de toegangsdeur tot het appartement laten vervangen. Nadat de koopovereenkomst was getekend zou dhr. [naam] de woning zijn binnengedrongen waarbij hij schade zou hebben aangebracht. Bij de voorinspectie, voorafgaande aan het passeren van de akte van levering, is deze schade geconstateerd en door Solveon begroot op € 1.500,--. Solveon is, als onherroepelijk gevolmachtigde, met koper overeengekomen de koopsom met € 1.500,-- te verlagen. Solveon was in het bezit van een volledige volmacht en was

dus bevoegd de koopsom te verlagen. Deze verlaging is echter per abuis niet opgenomen in de akte van levering. Dit kan alsnog gerectificeerd worden.

4.4

De leveringsakte is op 4 juni 2008 gepasseerd en daags na het passeren is zowel aan klager als aan Solveon de afrekening verzonden met daarop de gewijzigde verkoopprijs. Dhr. [naam] geeft aan pas op 30 oktober 2008 de rekening te hebben ontvangen, maar op 21 juli 2008 heeft dhr. [naam] al een mail verzonden waaruit blijkt dat hij op de hoogte was van de lagere koopsom.

4.5

De inhouding van € 1.500,-- is een afspraak geweest tussen de onherroepelijk gevolmachtigde en koper. Dhr. [naam] zou het geld overigens zelf nooit in handen hebben gekregen omdat zijn schuld aan de bank hoger was dan de netto verkoopopbrengst. Aangegeven is dat het in de akte van levering genoemde bedrag onjuist is, omdat op de dag van de levering een koopsom is overeengekomen van €161.500,--.

4.6

Er staat nog een bedrag in depot op de kwaliteitsrekening in verband met achterstallige betalingen en kosten aan de VVE, omdat dhr. [naam] deze vordering betwist. Het bedrag zoals opgenomen in de afrekening is de opgave van de VVE. Tot er meer duidelijkheid over het juiste bedrag is, blijft dit geld op de kwaliteitsrekening van de notaris staan.

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

Vast is komen te staan dat er een koopovereenkomst is getekend waarin een koopsom is vastgesteld op € 163.000,--. Op 4 juni 2008 is de akte van levering gepasseerd ten overstaan van notaris [naam], waarbij in de akte ten onrechte een koopsom van € 163.000,-- is vermeld.

5.3

De Kamer overweegt dat, hoewel Solveon een volledige volmacht had en bevoegd was de koopsom te verlagen, klager geïnformeerd had moeten worden over de verlaging van de koopsom en de achterliggende reden hiervan, zeker nu in de akte van levering nog de oorspronkelijk overeengekomen koopsom is opgenomen. Klager is hier echter niet over geïnformeerd. Gelet hierop is de Kamer van oordeel dat dit een klachtwaardig handelen van de notaris betreft omdat de notaris niet de zorg betracht heeft die hij behoort te betrachten. De klacht zal dan ook voor dit gedeelte gegrond worden verklaard.

5.4

De Kamer overweegt dat de notaris uit mocht gaan van de gegevens zoals deze door VVE Beheer Rijswijk zijn verstrekt met betrekking tot de achterstallige betaling aan de VVE. Daarnaast overweegt de Kamer dat de notaris dit bedrag op zijn kwaliteitsrekening heeft staan tot hier meer duidelijkheid over verkregen is. Gelet hierop is de Kamer van oordeel dat de notaris geen onzorgvuldig handelen of nalaten kan worden verweten. De klacht zal dan ook voor dit gedeelte ongegrond worden verklaard.

6. De beslissing

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

verklaart de klacht deels ongegrond en deels gegrond, zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, A.G. Scheele-Mülder, R. van der Galiën, J.H.J. Preller en R.G.M. Gores in tegenwoordigheid van de secretaris, E.J. van Beuzekom.

Bij vervroeging uitgesproken ter openbare vergadering op 9 april 2009.

De secretaris,

De voorzitter,

E.J. van Beuzekom

W. van Veen

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.