

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2010/972

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

Kenmerk: 07.831/2010/972

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

[...]
wonende te [...]

tegen

[...],
kandidaat-notaris te [...]

Partijen zullen verder klager en de notaris worden genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klager van 9 september 2010, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen van de notaris van 7 oktober 2010;
- de brief met bijlagen van klager van 21 oktober 2010;
- de brief van de notaris van 18 november 2010;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 18 april 2011, waarbij zijn verschenen: klager en de notaris, bijgestaan door de heer [A].

2. De feiten

2.1. Tussen klager en mevrouw [B] (hierna: '[B]') als kopers enerzijds en de

heer [C] en mevrouw [D] als verkopers anderzijds is medio 2007 een koopovereenkomst tot stand gekomen met betrekking tot de woning aan de ...straat [...] in [...] (hierna: 'de woning').

2.2 In de koopovereenkomst is opgenomen dat klager en [B] alle lasten en beperkingen met betrekking tot de woning aanvaarden. Aan de koopovereenkomst is gehecht een kadastraal bericht van 23 mei 2007 terzake van de woning. Onder "Aantekening kadastraal object" staat daarop vermeld: "RVK-rente te verwachten".

2.3 De notaris heeft de akte van levering op 10 oktober 2007 gepasseerd. Klager en [B] waren niet aanwezig bij het passeren.

2.4 Klager heeft van de notaris vóór de levering het concept van de akte van levering ontvangen. Daarin is over ruilverkavelingsrente niets vermeld. Ook in de definitieve akte van levering is daarover niets vermeld.

2.5 Klager is door de Belastingdienst op 27 april 2010 aangeslagen terzake van ruilverkavelingsrente. In totaal is klager een bedrag van € 1.275,00 verschuldigd.

3. De klacht

3.1. Klager verwijt de notaris dat deze klager niet heeft gewezen op de mogelijk verschuldigde ruilverkavelingsrente. Voorts verwijt klager de notaris dat deze de klacht van klager daarover niet serieus heeft genomen.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: 'Wna') zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen terzake 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 de zorg die zij als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

4.2. De notaris was bekend met de omstandigheid dat door klager mogelijk ruilverkavelingsrente verschuldigd zou zijn. Niet alleen heeft de notaris de koopovereenkomst ontvangen waaraan was gehecht het kadastraal bericht van 23 mei 2007 met de vermelding "RVK-rente verwacht", tevens heeft de notaris op 22 augustus 2007 en 10 oktober 2007 de vermeldingen in het kadaster gecontroleerd. Op die data heeft de notaris, zo stelt hij, (opnieuw) kennis genomen van voornoemde vermelding, die ongewijzigd was ten opzichte van het bericht van 23 mei 2007.

4.3 Naar het oordeel van de Kamer diende de notaris zich ervan te vergewissen dat klager en [B] als kopers zich realiseerden welke financiële verplichten zij aangingen door de koop van de woning. Daartoe behoorde mogelijk ook de ruilverkavelingsrente, zoals de notaris gezien het vorenstaande bekend was. Dat de ruilverkavelingsrente (nog) niet was vastgesteld en (dus) niet kon worden verrekend, doet daaraan niet af.

4.4 Desalniettemin heeft de notaris - zo is onweersproken - nagelaten klager en [B] op de ruilverkavelingsrente te wijzen. In het concept en de definitieve versie van de akte van levering is daarover niets vermeld en gesteld noch gebleken is dat klager op andere wijze over de ruilverkavelingsrente is geïnformeerd door de notaris. Voorts waren klager en [B] niet bij het passeren van de akte van levering aanwezig.

4.5. De Kamer gaat voorbij aan het verweer van de notaris dat voornoemde informatieplicht niet op hem rustte omdat hij de akte niet zelf heeft opgesteld. De notaris was als passerende notaris verantwoordelijk voor de inhoud van de akte en had daarbij een zorgplicht jegens de betrokken partijen.

4.6 Voorts wordt voorbij gegaan aan het verweer van de notaris dat op dit punt geen informatieplicht op hem rustte omdat aan de koopovereenkomst een kadastraal bericht met de vermelding "RVK-rente verwacht" was gehecht. De notaris mocht er naar het oordeel van de Kamer niet vanuit gaan dat klager door die enkele vermelding in een bijlage bij de koopovereenkomst begreep dat hij (mogelijk) een financiële verplichting aanging, laat staan dat klager de hoogte daarvan kon inschatten. Daarbij komt nog dat onweersproken is dat klager een leek is op dit gebied.

4.7 Evenmin is het, zoals door de notaris aangevoerd, louter de verplichting van de verkopers of de betrokken makelaar(s) om kopers te informeren over de (te verwachten) lasten met betrekking tot het gekochte onroerend goed. Juist de notaris dient op dat punt de belangen van de kopers (en verkopers) te behartigen.

4.8 De notaris heeft erkend dat de ruilverkavelingsrente bij het passeren niet ter sprake is gekomen. Echter, nu de kopers niet bij het passeren aanwezig waren, had een vermelding van de ruilverkavelingsrente bij die gelegenheid - anders dan de notaris aanvoert - niet volstaan. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris klager en [B] reeds eerder, vóór de datum van het passeren van de leveringsakte, over de mogelijk verschuldigde ruilverkavelingsrente dienen te informeren. Dat heeft de notaris, zoals hiervoor geoordeeld zonder goede grond, nagelaten. Dit klachtonderdeel is gegrond.

4.9 De Kamer is voorts van oordeel dat de notaris niet afdoende heeft gereageerd op de klacht van klager nadat deze was aangeslagen terzake van ruilverkavelingsrente. Onweersproken is dat door (mr. [...] van) het kantoor van de notaris aan klager is medegedeeld dat het door klager verschuldigde bedrag aan ruilverkavelingsrente te gering was om daaraan tijd en aandacht te besteden. De Kamer acht de notaris daarvoor, als passerende notaris, verantwoordelijk.

4.10 Voorts is de notaris verantwoordelijk voor de inhoud van de brief van 7 juni 2010 aan klager. Naar het oordeel van de Kamer voldoet die brief niet aan de daaraan te stellen eisen, nu deze klager enkel verwijst naar de verkoper en diens makelaar zonder dat de notaris zelf enige verantwoordelijkheid op zich neemt. Gezien het vorenstaande kon de notaris daarmee naar het oordeel van de Kamer niet volstaan.

4.11 De Kamer is van oordeel dat het gegronde klachtonderdeel terzake van de onvoldoende door de notaris in acht genomen informatieplicht in combinatie met de vorennoemde bejegening van klager dient te leiden tot het opleggen van een maatregel aan de notaris. Aan hem wordt de maatregel van waarschuwing opgelegd.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht

verklaart de klacht tegen de notaris gegrond en legt hem de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, Mrs. D.T. Boks, P.F. Heuff, T.K. Lekkerkerker en J.J.G.M. Kuijpers, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J.C. van Leeuwen, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 25 mei 2011.

De secretaris

De plv. voorzitter