

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 13/2010

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ASSEN.

K.v.T.-klachtnr. 13/2010
1e blad

Beslissing van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Assen, gegeven op de klacht van:

[klager]

tegen

[notaris]

De procedure.

Het verloop van de procedure blijkt uit het volgende:

- de klacht d.d. 8 december 2010 met daarbij gevoegd een aantal bijlagen;
- het verweer d.d. 6 januari 2011 met bijlagen van de notaris;
- de reactie van klager op het verweer van de notaris d.d. 6 februari 2011;
- de reactie van de notaris d.d. 15 maart 2011 op de reactie van klager;
- de mondelinge behandeling op 8 juni 2011, alwaar verschenen zijn klager, bijgestaan door de heer [A], en de notaris.

De feiten.

2.1 Klager is ondernemer en eigenaar van meerdere appartementen. Hij is een vaste cliënt van het kantoor van de notaris.

2.2 Na onderhandelingen heeft klager medio 2010 van de notaris een appartement gekocht aan de [B] te [C]. De notaris had dit appartement, dat deel uitmaakt van een complex waar klager reeds een appartement bezat en dat inmiddels twee jaar te koop had gestaan voor (laatstelijk) € 149.500,00 k.k., kort daarvoor ingeruild op zijn eigen woning die ook reeds geruime tijd te koop stond.

2.3 Op 18 juni 2010 heeft de notaris aan klager een (NVM model) koopovereenkomst met (standaard) toelichting toegezonden. In die koopovereenkomst is opgenomen dat de koopsom € 137.500,00 k.k. bedraagt en dat daarnaast door de koper aan de verkoper diens aandeel in het reservefonds van de vereniging van eigenaren (VVE) van het appartementencomplex wordt vergoed.

In artikel 1.1 is bepaald dat de kosten, rechten en overdrachtsbelasting voor rekening van koper zijn. Artikel 1.2 luidt als volgt:

“ *Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel/niet* uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan K.v.T.-klachtnr. 13/2010*

2e blad

overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen

overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.”

Het woord 'niet' is in deze bepaling doorgehaald. In de toelichting is aangegeven dat artikel

1 lid 2 van toepassing is indien de verkoper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt.

2.4 Het koopcontract is op 20 juli 2010 op het kantoor van de notaris doorgenomen en ongewijzigd door de notaris, diens echtgenote en klager getekend.

2.5 Na ontvangst van de ontwerp-leveringsakte en -eindafrekening in november 2010, heeft klager bij de notaris geprotesteerd tegen de hem in rekening gebrachte notariskosten, de bijdrage in het reservefonds van de VVE en de te betalen vergoeding voor verrekenende overdrachtsbelasting. De notaris heeft de eerste twee posten laten vallen, maar vastgehouden aan de vergoeding voor overdrachtsbelasting.

2.6 De uiteindelijke levering heeft op 15 december 2010 plaatsgevonden ten overstaan van mr. [D], notaris te [C] en kantoorgenoot van de notaris. Deze heeft klager voorgehouden dat het bepaalde omtrent de overdrachtsbelasting 'heel gewoon' is. Klager en de notaris hebben afgesproken de klacht met betrekking tot de overdrachtsbelasting aan de Kamer van Toezicht voor te leggen en de notaris heeft toegezegd het oordeel van de Kamer van Toezicht te zullen volgen.

De klacht.

Klager stelt dat de notaris meer prioriteit heeft gegeven aan zijn hoedanigheid van onderhandelaar in onroerend goed dan aan zijn functie van notaris. Klager voert aan dat iedereen van 'zijn' notaris bij het kopen van een huis een onafhankelijke uitleg moet krijgen over 'alle' aangelegenheden en verwijt de notaris dat hij dat niet heeft gedaan. Klager vindt dat de notaris hem had moeten vertellen dat klager volgens de wet degene was die recht had op de vermindering van overdrachtsbelasting, maar van plan was om dat te gaan aanpassen in zijn eigen voordeel. In dat geval had klager de kans gekregen om verder te onderhandelen over de prijs. Klager heeft geen kennis en ervaring met ingewikkeld geformuleerde zinnen in koopaktes. Gelukkig hoorde hij later van zijn

schoonvader dat de wetgever heeft bepaald dat bij doorverkoop binnen zes maanden, de koper en niet de verkoper minder overdrachtbelasting hoeft te betalen.

Het verweer.

De notaris heeft verweer gevoerd. Hij geeft aan dat hij mondeling met klager is overeengekomen dat deze een koopsom zou betalen van € 137.500,00 vermeerderd met de vergoeding overdrachtsbelasting en met het aandeel van dat appartement in het reservefonds, waarvan hij op dat moment de hoogte nog niet kende. Zijn exacte bewoordingen kan de notaris zich niet herinneren, maar wel dat hij klager met het oog op de overdrachtsbelasting heeft voorggehouden dat de transactie binnen zes maanden moest worden voltooid. De afspraken zijn in de koopovereenkomst verwerkt en deze is een maand later met klager

K.v.T.-klachtnr. 13/2010

3e blad

doorgenomen en zonder verdere vragen getekend. De tekst van de koopovereenkomst is volgens de notaris glashelder en ook de bijgesloten toelichting laat geen ruimte voor onduidelijkheid. Koper is geen naïeve particulier, maar een ondernemer die ook zelf gewend is om te werken met contracten.

Om verdere discussie te vermijden heeft de notaris zijn recht op de vergoeding van de waarde van het reservefonds (groot € 2.500,00) en zijn notarieel honorarium voor levering en hypotheekakte laten vallen, maar aan de vergoeding voor overdrachtsbelasting houdt hij vast.

De beoordeling.

5.1 De Kamer van Toezicht ziet zich gesteld voor de vraag of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. Nu de klacht, zoals vastgesteld tijdens de behandeling, zich specifiek richt op de door klager te vergoeden overdrachtsbelasting, zal de Kamer van Toezicht zich tot dat verwijt beperken. Zij overweegt hieromtrent als volgt.

5.2 Ingevolge artikel 98 lid 1 van de Wet op het notarisambt zijn notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notarissen of kandidaat-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 of kandidaat-notaris niet betaamt. Daarnaast bepaalt artikel 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels dat een notaris zich in de uitoefening van zijn beroep en daarbuiten zodanig gedraagt dat de eer en het aanzien van het notariaat niet worden of kunnen worden geschaad.

In zijn algemeenheid is het derhalve mogelijk dat de gedragingen van een notaris, gelegen buiten zijn ambtswerkzaamheden, afbreuk doen aan de eer en het aanzien van het ambt dat de notaris bekleedt, maar bij de beoordeling geldt in dat geval een andere, zwaardere maatstaf.

5.3 Vaststaat dat de notaris als privépersoon met klager heeft gecontracteerd. Uit zijn verweer en de stukken komt echter naar voren dat de notaris ook in die hoedanigheid bemoeienis heeft gehad met de notariële werkzaamheden die in dat verband zijn verricht.

Naar het oordeel van de Kamer van Toezicht kan in het midden blijven welke maatstaf in de onderhavige situatie moet worden aangelegd. Zij acht de klacht namelijk in beide gevallen ongegrond. Vaststaat dat tijdens de onderhandelingen tussen partijen mondeling is overeengekomen dat klager de overdrachtsbelasting voor zijn rekening zou nemen. Daarna is in artikel 1.2 van de koopakte met zoveel woorden aangegeven, dat ingeval door klager als koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, hij de minder verschuldigde overdrachtsbelasting aan de notaris zal uitkeren. In de aan klager verstrekte toelichting is aangegeven dat genoemd artikel 1.2 van toepassing is, indien een verkoper de onroerende zaak binnen 6 maanden nadat hij eigenaar is geworden verkoopt en overdraagt. Hoewel het klager bekend was dat die situatie zich hier voordeed, heeft hij de notaris tijdens het doornemen van de koopakte niet om een nadere uitleg gevraagd.

De Kamer van Toezicht is van oordeel dat de notaris in de gegeven omstandigheden noch als privépersoon, noch als notaris gehouden was om klager uit eigen beweging verder voor te lichten over de inhoud en bewoordingen van de wettelijke bepaling (artikel 13 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer) die aan de vermindering van overdrachtsbelasting ten

K.v.T.-klachtnr. 13/2010

4e blad

grondslag lag. Zij neemt daarbij in aanmerking dat de wetgever die vermindering bij een doorverkoop binnen zes maanden weliswaar heeft geformuleerd als een recht bij verkrijging, maar dat het - anders dan klager veronderstelt - in de praktijk algemeen gebruikelijk is in de koopovereenkomst op te nemen dat het voordeel daarvan toekomt aan de (door)verkopende partij.

Dit brengt mee dat de notaris is in het onderhavige geval niet in zijn zorgplicht tekort is geschoten en de eer en goede naam van het notariaat niet heeft geschaad.

De Kamer van Toezicht zal de klacht ongegrond verklaren.

De beslissing.

De Kamer van Toezicht:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. P.J. Duinkerken, voorzitter, mrs. M.E. van Rossum, J.F.H. de Jong Posthumus en J.H.F. Wilmink, leden, mr. N.Th. Vink, plaatsvervangend lid, in tegenwoordigheid van H. Takens, plaatsvervangend secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 20 juli 2011 door de voorzitter.

P.J. Duinkerken,
voorzitter

De plaatsvervangend secretaris is buiten staat deze beslissing mede te ondertekenen.

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.