

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 5/2011

Nummer: KL 5/2011

Beslissing

van de kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Roermond
in de zaak van:

de heer en mevrouw X,
wonende te D,
hierna te noemen de klagers;

tegen:

kandidaat-notaris mr. Y,
hierna te noemen de kandidaat-notaris.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de schriftelijke klacht van de klagers van 31 maart 2011;
 - de schriftelijke reactie van de kandidaat-notaris van 29 april 2011 met een bijlage;
 - de brief van de klagers van 29 mei 2011 met bijlagen,
 - de brief van de klagers van 31 mei 2011 waarbij zij de concept-akte van levering aan de kamer toezenden;
 - de brief van de notaris van 23 juni 2011 met bijlagen,
 - de brief van de klagers van 27 juli 2011, waarbij zij een kopie van de originele akte van levering aan de kamer toezenden;

2. De openbare behandeling

2.1. De kamer heeft de klacht op 8 september 2011 in het openbaar behandeld. Bij die behandeling zijn de klagers en notaris mr. Q. als gemachtigde van de kandidaat-notaris verschenen. De kamer heeft de partijen in elkaars aanwezigheid gehoord.

2.2. De gemachtigde van de kandidaat-notaris heeft zich bediend van een pleitnota, waarvan hij een exemplaar aan de klagers en aan de leden van de kamer heeft overhandigd.

3. De vaststaande feiten

3.1. De kamer gaat uit van de volgende tussen partijen vaststaande feiten.

3.2. Klagers hebben eind september 2010 aan het echtpaar J. en R. V. verkocht het recht van ondererfpacht tot 31 december 2029 van een perceel grond, gelegen in het recreatiepark “ Het Roekenbosch” te B., met de daarop staande recreatiebungalow nummer [], kadastraal bekend gemeente [], sectie [] nummer [], groot [] are. Deze koopovereenkomst is niet schriftelijk vastgelegd.

3.3. Bij brief van 27 september 2010 heeft de kandidaat-notaris een ontwerp van de akte van levering van genoemd recht en nota van afrekening aan de klagers gezonden. In die brief geeft de kandidaat-notaris aan dat hij Landal (de beheerder van het recreatiepark, toevoeging kamer) heeft verzocht de bijdrage aan de coöperatieve vereniging (exploitatiekosten), eventuele huurinkomsten etc per 1 oktober (2010, toevoeging kamer) rechtstreeks met de klagers en de kopers te verrekenen.

3.4. Op 1 oktober 2010 heeft ten overstaan van notaris mr. Q. de levering van genoemd recht plaatsgevonden.

3.5. In de nota van afrekening zijn over de periode van 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010 verrekend de onroerend zaakbelasting, de waterschapslasten en het rioolrecht tot een totaalbedrag van € 112,89.

3.6. De klagers hadden de bijdrage aan de coöperatieve vereniging over 2010 volledig betaald. Gerelateerd aan de periode 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010 bedroeg die bijdrage € 983,23.

4. De inhoud van de klacht

4.1. De klacht houdt – zakelijk weergegeven – in dat de klagers de kandidaat-notaris verwijten dat deze op de nota van afrekening alleen de zakelijke lasten heeft verrekend en niet de bijdrage aan de coöperatieve vereniging. Door deze nalatigheid willen de kopers, daartoe aangesproken, de bijdrage ad € 983,23 niet betalen. De kopers stellen zich op het standpunt dat op de datum van levering alle kosten zijn verrekend en dat zij geen betalingsverplichtingen meer hebben jegens de klagers. De klagers verzoeken de kamer notaris Q te verzoeken eerder genoemde bijdrage aan hen te vergoeden.

5. Het standpunt van de notaris

5.1. De kandidaat-notaris is van mening dat er geen sprake is van nalatigheid zoals de klagers stellen. De kandidaat-notaris heeft de onderhavige overdracht op dezelfde wijze behandeld als de vele eerdere, vergelijkbare overdrachten in het recreatiepark en over die handelwijze heeft hem nimmer een klacht bereikt. Daarbij is steeds gebruikelijk geweest de gemeentelijke zakelijke lasten en de waterschapslasten over het lopende jaar tussen verkoper en koper te verrekenen. Overige verrekeningen, zoals huurinkomsten, bijdragen in het onderhoudsfonds en dergelijke werden zonder uitzondering via Landal verrekend, maar niet door tussenkomst van de notaris.

6. De beoordeling van de klacht

6.1. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht hebben de klagers verklaard dat zij met de makelaar noch met de kopers, met wie zij voor het eerst op 1 oktober 2010 bij het passeren van de leveringsakte in contact zijn gekomen, hebben gesproken over de bijdrage aan de coöperatieve vereniging en de hoogte van die bijdrage. Ook tijdens het passeren van die akte hebben de klagers de bijdrage van € 983,23 niet bij de kopers ter sprake gebracht. De gemachtigde van de kandidaat-notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling onbetwist verklaard dat de verrekening van de bijdrage door de klagers, door de makelaar noch door Landal aan de kandidaat-notaris is gemeld en dat de klagers pas na het passeren van de leveringsakte om verrekening van genoemde bijdrage hebben verzocht.

6.2. De kamer is van oordeel dat de klagers in deze de aangewezen personen waren om melding te maken aan de kandidaat-notaris van die bijdrage én van de hoogte daarvan, te weten een bedrag van € 3.932,92 op jaarbasis, te meer gezien de hoogte van de koopprijs van het recht van ondererfpacht van € 15.500,00. Die melding hebben de klagers niet gedaan. Hierop heeft de kandidaat-notaris gehandeld zoals hij in de vele, eerdere identieke zaken heeft gehandeld.

6.3. Gelet op het voorgaande kan de kamer niet tot conclusie komen dat de kandidaat-notaris in strijd heeft gehandeld met de notariële tuchtnorm. De notariële tuchtnorm houdt in dat notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak zijn onderworpen ter zake van gedragingen die in strijd zijn met hetzij de Wet op het notarisambt of een op die wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen en kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en ter zake van enige gedraging die een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

6.4. De kamer is van oordeel dat de klacht ongegrond is.

7. De beslissing

7.1. De kamer:

7.2. verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. H.T.J.F. Verhappen, voorzitter, M.P.F. van Dooren, G.M.H.M. Pooters, J.A.P. Dings en S.J.M. van de Ven, bijgestaan door mr. L.G.H. Cox, secretaris, en op 6 oktober 2011 in het openbaar uitgesproken door de voorzitter in tegenwoordigheid van de secretaris.

De secretaris,
mr. L.G.H. Cox

De voorzitter,
mr. H.T.J.F. Verhappen