

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 16 11 Wna

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

**Klachtzaak:**

**16 11 Wna**

## UITSPRAAK

inzake:            **<naam >**,  
                      wonende te <plaats>,  
                      klager;

tegen:            **<notaris>**,  
                      notaris te <plaats>,  
                      hierna te noemen de notaris.

### **1 Verloop van de procedure**

Bij brief van 6 september 2011 is door klager een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de Kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 14 november 2011. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 8 december 2011. De notaris heeft afgezien van het indienen van dupliek.

De klachtzaak is behandeld ter zitting van 15 maart 2012. Klager heeft zich doen vertegenwoordigen door zijn echtgenote < naam>. De notaris is in persoon verschenen.

### **2 Toesingskader**

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

### 3 Feiten

Klager heeft bij overeenkomst van 1 oktober 2009 aan < A> (hierna: koper) verkocht het registergoed bestaande uit de percelen grond, kadastraal bekend, gemeente <plaats>, sectie E, nummers 540, 557, 558, 562 en 563 (hierna: de percelen).

De percelen zijn bij akte, gepasseerd bij de notaris op 14 april 2010, door klager geleverd aan koper.

Van de koopprijs is een bedrag van € 268.741,= onder de notaris gebleven. In de akte is bepaald dat dit bedrag wordt uitbetaald aan klager binnen veertien dagen nadat de door koper aangevraagde bestemmingsplanwijziging en bij behorende vergunningen onherroepelijk zijn geworden.

In maart 2011 is namens klager aan de notaris gevraagd genoemd restbedrag te voldoen. Dit verzoek heeft geleid tot een afrekening van 17 maart 2011. Op verzoek van de koper heeft de notaris € 100.000,= niet uitbetaald omdat er volgens de koper sprake was van non-conformiteit van het geleverde.

Klager heeft de non-conformiteit, door tussenkomst van een door hem ingeschakelde makelaar, betwist en meermalen om betaling van het restant van de koopsom verzocht. Eerst nadat in mei 2011 klager, door tussenkomst van een door hem ingeschakelde advocaat, nogmaals de uitbetaling verlangde, is de notaris overgegaan tot uitbetaling aan klager van het bedrag ad € 100.000,=.

### 4 Standpunten

Klager heeft in de onderbouwing van zijn klacht melding gemaakt van een declaratiegeschil met de notaris (in rekening gebrachte salariskosten wegens overleg met de makelaar van klager). Dit declaratiegeschil is in behandeling bij de voorzitter van de ring van de KNB en is door klager niet ter beslissing aan de Kamer voorgelegd.

Klager stelt in de onderhavige procedure dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld door van de koopsom - zonder recht of titel - een deel van de koopsom ten bedrage van € 100.000,-- onder zich te houden. Ter onderbouwing daarvan heeft klager gewezen op de bepalingen van de koopovereenkomst en een aanvullende overeenkomst op grond waarvan binnen veertien dagen na het onherroepelijk verkrijgen van de benodigde vergunningen de notaris tot uitbetaling behoorde over te gaan. Die voorwaarden waren medio februari 2010 voldaan, zodat vanaf moment uitbetaling door de notaris mocht worden verwacht. De notaris heeft dit ten onrechte nagelaten met als motivering dat de koper stelde dat er sprake was van wanprestatie aan de zijde van klager. Door het bedrag van € 100.000,-- zonder instemming van klager onder de notaris te houden, heeft de notaris materieel - eigen rechtig en dus zonder titel - beslag onder zichzelf gelegd, zonder opgaaf van redenen aan klager.

Ook acht klager het klachtwaardig dat de notaris op vragen van de door klager weer ingeschakelde makelaar niet reageerde maar pas tot uitbetaling is overgegaan nadat klager een advocaat had ingeschakeld. Bij dit alles wijst klager op de verschillende kosten die hierdoor zijn gemaakt, op gederfde rente en op, bij teruglevering van één van de percelen, ten onrechte ingehouden overdrachtsbelasting.

Aanvullend heeft klager gesteld dat de notaris ten onrechte een notariële machtiging van de door klager ingeschakelde makelaar heeft verlangd toen deze in maart 2011 namens klager om uitbetaling van het restantbedrag vroeg.

De notaris heeft zich tegen de klacht verweerd. Hij stelt daartoe dat er tussen klager en koper en tussen klager en de door hem ingeschakelde makelaar <B> problemen zijn ontstaan. Naar de mening van de notaris heeft hij getracht de partijen bij de koopovereenkomst tot elkaar te brengen. Een gedeelte van de grond was oorspronkelijk niet conform de koopovereenkomst opgeleverd. In dit verband wordt bodemvervuiling genoemd. Voorts was er discussie over de vraag of de percelen stobbenvrij zijn opgeleverd. De notaris wijst op zijn als compromis aan partijen aangereikte voorstel van 15 maart 2011. Koper en klager diende echter zelf hun geschil op te lossen. Door het niet uitbetalen van een deel van de koopsom ad € 100.000,-- is de notaris naar zijn oordeel juist neutraal gebleven in het geschil tussen de partijen bij de levering. Uiteindelijk is vanwege de verklaring van de advocaat van klager, inhoudende dat de percelen conform de afspraak zijn geleverd, door de notaris tot uitbetaling van het resterende bedrag overgegaan.

Omdat de zakelijke relatie tussen klager en makelaar <B> verstoord is geweest heeft hij toen de makelaar weer voor klager optrad om een schriftelijke volmacht gevraagd. Met betrekking tot de overdrachtsbelasting van het terug geleverde perceel is de notaris van mening dat hij daarin correct heeft gehandeld. De notaris wijst er op dat hem niets bekend was van een, in dit verband relevante, landbouwwijstelling van het perceel. Bovendien is de conceptakte akkoord bevonden en is ook niet gereageerd op de brief van 13 juli 2010 waarin het uitgangspunt is aangegeven dat de landbouwwijstelling niet van toepassing is.

## 5 Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna 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.

De Kamer overweegt als volgt.

De Kamer stelt vast dat, mede gelet op hetgeen partijen ter zitting naar voren hebben gebracht, het partijen bekend is dat inzake het declaratiegeschil geen oordeel wordt gegeven door de Kamer.

Voor zover klager heeft aangegeven, dat ter zake van het terug geleverde perceel ten onrechte overdrachtsbelasting is ingehouden en afgedragen door de notaris, is de Kamer van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld. In dit verband is van belang dat het, blijkens de ter zitting gegeven toelichting, ging om een laan en door klager niet is weersproken dat de conceptakte namens klager akkoord is bevonden.

Met betrekking tot het klachtonderdeel terzake de inhouding door de notaris van € 100.000,-- op de koopsom en de uiteindelijke uitbetaling van dit bedrag overweegt de Kamer als volgt.

Mede gelet op de omstandigheid dat klager aan de notaris had bericht dat door hem niet meer met en via de makelaar <B> zou worden gecommuniceerd, is de Kamer van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld door een schriftelijke volmacht te verlangen toen klager daarna makelaar < B > weer als zijn vertegenwoordiger inschakelde.

De notaris heeft niet aannemelijk gemaakt dat ten tijde van de afrekening van 17 maart 2011 er voor hem rechtens aanleiding bestond om een bedrag van € 100.000 (nog) niet aan klager uit te betalen. Voor de notaris stond op of omstreeks 17 maart 2011 vast dat aan alle in de akte genoemde opschortende voorwaarden (wijziging bestemmingsplan en daarbij behorende vergunningen) was voldaan. Klager was door koper niet in gebreke gesteld noch was de notaris bekend met enige ander actie zijdens koper jegens klager wegens de vermeende non-conformiteit. Er was naar het oordeel van de Kamer voor de notaris geen goede grond om niet direct tot uitbetaling aan klager over te gaan en daarmee te wachten totdat klager daartoe een advocaat had ingeschakeld.

Onder vorengenoemde omstandigheden is de Kamer van oordeel dat dit onderdeel van de klacht gegrond is.

Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. In dit verband wordt overwogen dat de notaris zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de terechte verzoeken van en namens klager. Pas nadat klager in mei 2011 op dit punt de juridische bijstand van een advocaat had ingeschakeld, heeft de notaris gehandeld zoals hij direct had moeten doen. Ook tijdens de behandeling van de klachtzaak heeft de notaris geen blijk gegeven van inzicht in zijn nalaten.

Gelet op het voorgaande is de tuchtmaatregel van een berisping naar het oordeel van de Kamer gepast en geboden.

Mitsdien wordt beslist als volgt.

## **6 Beslissing**

De Kamer van Toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo;

- verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op de vertraagde uitbetaling van de aan klager toekomende gelden;
- legt de notaris de tuchtmaatregel van een berisping op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. G.J. Numan, A. Roesink en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden en door de voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris, in het openbaar uitgesproken op 19 april 2012.

De secretaris,

De voorzitter,