

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-24

### **Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag**

**Beslissing d.d. 27 januari 2016** inzake de klacht onder nummer 15-24 van:

**[klaagster],**

hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

**mr. [kandidaat-notaris],**

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaat mr. G.L. Maaldrink te Den Haag.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 22 april 2015,
- aanvullende e-mail van klaagster van 24 april 2015,
- het antwoord van de kandidaat-notaris per e-mail van 10 juni 2015,
- e-mails van klaagster van 15 en 26 juni 2015,
- e-mail van de kandidaat-notaris van 18 augustus 2015, met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 16 december 2015. Daarbij waren aanwezig klaagster bijgestaan door de heer [X] en de kandidaat-notaris bijgestaan door raadsman mr. G.L. Maaldrink. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt, met daaraan de pleitnotitie van klaagster gehecht.

De feiten

Op 26 september 2014 heeft de kandidaat-notaris, als waarnemer van het vacante protocol van mr. [Z], een akte van levering gepasseerd, waarbij het appartement van klaagster aan de [adres en woonplaats] in eigendom is overgedragen aan een koper. De kandidaat-notaris heeft aansluitend een hypotheekakte gepasseerd voor de financiering van het appartement.

Begin januari 2015 ontving klaagster van de gemeente [plaats] een aanslag gemeentelijke heffingen. Onderdeel van die aanslag was de heffing onroerendezaakbelasting, omdat klaagster op 1 januari 2015 als eigenaar stond geregistreerd bij het Kadaster.

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

Klaagster heeft bezwaar gemaakt tegen de aanslag onroerendezaakbelasting, omdat zij sinds september 2014 geen eigenaar meer was van het appartement. Pas in april 2015 vernam klaagster van een medewerker van de afdeling belastingen bij de gemeente dat zij nog steeds eigenaar was van het appartement. Na telefonisch overleg met het

Kadaster heeft klaagster contact gezocht met het notariskantoor. Klaagster heeft contact gehad met de heer [A], medewerker op het notariskantoor. Uiteindelijk is de akte van levering ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Aan het verzoek van klaagster om het notariskantoor een brief te laten schrijven aan de gemeente om de foutieve aanslag te corrigeren, is niet direct voldaan. Een schriftelijke bevestiging daarvan heeft klaagster nooit ontvangen. Op 13 juli 2015 heeft klaagster van de nieuwe eigenares het verschuldigde bedrag inzake de aanslag onroerendezaakbelasting terugontvangen.

Klaagster verwijt de kandidaat-notaris dat in september 2014 er een grove fout is gemaakt door de registratie van de akte van levering bij het Kadaster niet te controleren. De notaris is ernstig tekortgeschoten in zijn zorgplicht.

De kandidaat-notaris heeft aangevoerd dat pas in april 2015 klaagster voor het eerst contact heeft opgenomen met het notariskantoor inzake de onterechte aanslag onroerendezaakbelasting. De heer [A] heeft nog diezelfde dag contact opgenomen met het Kadaster en om 12.15 uur diezelfde dag was de akte van levering alsnog ingeschreven. Ook heeft de heer [A] telefonisch contact opgenomen met de gemeente met het verzoek om de aanslag ten name van de nieuwe eigenaar te stellen. De administratieve verwerking bij een gemeente is traag, dus dat heeft op zich laten wachten. Met de nieuwe eigenares had het notariskantoor afgesproken dat zij het verschuldigde bedrag voor de aanslag aan klaagster over zou maken.

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat de boekhouder op het kantoor de narecherche verzorgt. Blijkbaar is er wat misgegaan met de inschrijving van de akte van levering bij het Kadaster. De akte was door de kandidaat-notaris wel klaargezet om digitaal ingeschreven te worden, maar is door het Kadaster niet ontvangen. Omdat er diezelfde dag in een bijna identiek dossiernummer alleen een akte van levering was gepasseerd (dus zonder hypotheek) die wel ingeschreven was bij het Kadaster is er verwarring ontstaan. De hypotheekakte van de nieuwe eigenares was wel ingeschreven. De notaris heeft ter zitting zijn excuses aangeboden.

### **De beoordeling van de klacht**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een kandidaat-notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die hij als kandidaat-notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt het volgende. Vast is komen te staan dat de akte van levering in september 2014 niet is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Uit de narecherche had moeten blijken dat de akte van levering niet was ingeschreven in het Kadaster. Voordat de gelden mogen worden uitgeboekt, dient te worden vastgesteld of het onroerend goed op naam van de nieuwe eigenaar is komen te staan. In dit geval is dat niet juist gebeurd. Deze omissie is de kandidaat-notaris als passerend (kandidaat-)notaris aan te rekenen. De klacht is derhalve gegrond. Ten overvloede merkt de Kamer op dat het de kandidaat-notaris niet had misstaan indien hij in een veel eerder stadium klaagster onomwonden zijn verontschuldiging zou hebben aangeboden en de financiële consequentie voor klaagster had opgelost.

### *Maatregel*

Het niet inschrijven van de akte van levering is een ernstige tekortkoming in de zorgplicht van de kandidaat-notaris. Een van de kerntaken van een notaris is bieden van rechtszekerheid. De Kamer acht het opleggen van een maatregel van waarschuwing passend en geboden.

### **De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond;

legt de kandidaat-notaris de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden ten uitvoer gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en E.S. Voskamp en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 27 januari 2016.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.