

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 15-100

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag Beslissing d.d. 15 juni 2016 inzake de klacht onder nummer 15-100 van:

[klager],
hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],
notaris te [vestigingsplaat],
hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 10 december 2015,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 april 2016. Daarbij waren aanwezig klager en zijn echtgenote. De notaris is – hoewel behoorlijk opgeroepen – niet verschenen. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Op 11 februari 2015 heeft de notaris een akte van levering gepasseerd inzake een recreatiewoning op het [naam], plaatselijk bekend [adres en vestigingsplaats]. De moeder van klager, mevrouw [Z] (hierna te noemen: verkoper), was daarbij een der verkopers en klager trad op als haar gevolmachtigde. Op 10 februari 2015 ontving klager de concept nota van afrekening. Daarop was de verrekening van de zakelijke lasten (onroerendezaakbelasting en waterschapsbelasting) niet vermeld. Klager heeft toen meteen het notariskantoor gebeld en gevraagd om deze zakelijke lasten alsnog op te nemen op de nota van afrekening. Op de definitieve nota van afrekening zijn de zakelijke lasten niet vermeld. Bij brieven van 5 maart en 7 april 2015 heeft klager de notaris gevraagd alsnog zorg te dragen voor de verrekening van de zakelijke lasten.

Bij brief van 17 juli 2015 schrijft de notaris het volgende aan klager:

“(…)

Zoals besproken doe ik u hierbij de nota toekomen inzake de verrekening van de zakelijke lasten. De gelden worden in de loop van volgende week overgemaakt.

“(…)”.

Op 20 juli 2015 heeft de notaris de volgende brief aan klager gestuurd:

“(…)”

In aansluiting op ons telefoongesprek van vorige week en mijn brief met de verrekening van de zakelijke lasten doe ik u ingesloten de mail toekomen dit ik van koper mocht ontvangen. Gezien de inhoud van de mail van koper verzoek ik u mijn vorige brief als niet verzonden te beschouwen.

(...)”.

De klacht en het verweer van de notaris

De notaris is in gebreke gebleven zijn ambtsverplichtingen op zorgvuldige wijze te vervullen. De notaris is zijn toezegging niet nagekomen om het bedrag van € 528,20 aan zakelijke lasten aan verkoper te voldoen.

Klager was zelf niet aanwezig tijdens het passeren en kwam naderhand er achter dat de verrekening van de zakelijke lasten niet op de nota van afrekening was meegenomen. Op 10 februari 2015 had kandidaat-notaris mevrouw [X] klager telefonisch toegezegd dat de verrekening van de zakelijke lasten alsnog op de nota van afrekening zou worden opgenomen.

Op diverse verzoeken van klager heeft de notaris toegezegd dat hij zelf zou zorgdragen voor de betaling van de zakelijke lasten. Als bewijs van die toezegging heeft de notaris bij brief van 17 juli 2015 aan verkoper een creditnota gezonden ter verrekening van de zakelijke lasten met in de begeleidende brief de onvoorwaardelijke toezegging dat de gelden in de loop van de volgende week aan verkoper zouden worden overgemaakt. Klager heeft zich vervolgens tot een advocaat gewend. Ook dit heeft tot op heden niet geleid tot het gewenste resultaat. Ondanks de onvoorwaardelijke toezegging tot terugbetaling, verwijst de notaris nu naar de koper, die zonder redelijke grond betaling weigert. Het zal aanzienlijke kosten met zich meebrengen om de kosten op de koper te verhalen, aangezien die in het buitenland woonachtig is.

Het is de notaris te verwijten dat de verrekening van de zakelijke lasten niet bij het transport heeft plaatsgevonden, zoals door klager uitdrukkelijk verzocht. De notaris heeft echter de daarmee samenhangende kosten (informatie bij de gemeente) wel bij verkoper in rekening gebracht.

De notaris heeft schriftelijk het volgende verweer gevoerd. Klager was geen partij bij de akte. Verkopers waren de moeder van klager en zijn broer en zuster. Klager was slechts bij het dossier betrokken, omdat zijn moeder hem een volmacht had gegeven. Moeder is op 3 oktober 2015 overleden, waardoor de volmacht is geëindigd. Klager dient daarom niet ontvankelijk te worden verklaard. Ook ontbreekt het klager aan enig belang, aangezien hij geen (mede-)eigenaar van de woning was.

Het is gebruikelijk dat zakelijke lasten bij de overdracht verrekend worden tussen koper en verkoper. Dit is echter geen verplichting voor de notaris. Om de zakelijke lasten te kunnen verrekenen heeft de notaris een opgave nodig van de zakelijke lasten van de verkoper. Uit de e-mailberichten van 30 december 2014 en 22 januari 2015 blijkt dat het notariskantoor verkoper heeft gevraagd om een opgave van de zakelijke lasten. Voor de overdracht zijn deze gevraagde gegevens niet door de notaris ontvangen. Ook stonden deze zakelijke lasten niet vermeld op bladzijde 5 van de getekende koopovereenkomst.

De bij verkoper in rekening gebrachte kosten bij de gemeente betreffen de inzagekosten bij de Gemeentelijke Basisadministratie, welke het notariskantoor voor iedere partij bij een akte dient op te vragen. Dit heeft niets te maken met de zakelijke lasten.

De behandelaar van het dossier, mevrouw [X], is inmiddels niet meer werkzaam op het notariskantoor. Voor zover de klacht ziet op het te laat toesturen van de nota van afrekening, dient klager zich te wenden tot de kandidaat-notaris.

Na het passeren van de akte van levering heeft de notaris alsnog de opgave van de zakelijke lasten van de verkoper ontvangen. Om klager tegemoet te komen heeft de notaris voorgesteld om de nabetaling van de zakelijke lasten via de derdengeldenrekening te laten lopen. Hiertoe heeft de notaris een creditnota opgesteld. Zoals uit het e-mailbericht van koper blijkt gaat hij niet akkoord met de verrekening van de zakelijke lasten en heeft hij de notaris verzocht de door de notaris verstuurde rekening te crediteren.

De notaris weerspreekt dat hij een onvoorwaardelijke toezegging heeft gedaan om zorg te dragen voor de betaling. Het enige wat de notaris heeft willen doen is zich dienstvaardig op te stellen door aan partijen aan te bieden de verrekening via zijn derdengeldenrekening te laten lopen.

De ontvankelijkheid - belanghebbende

Artikel 99, eerste lid van de Wet op het notarisambt (Wna) bepaalt, voor zover hier van belang, dat klachten kunnen worden ingediend door “een ieder met enig redelijk belang”. De tot 1 januari 2013 geldende Wna kende een dergelijke bepaling niet. Onder het oude recht werd voor de beoordeling van de vraag wie een klacht kon indienen aansluiting gezocht bij artikel 49 Wna, dat bepaalt aan wie een afschrift van een akte kan worden verstrekt door de notaris. Voorts gold volgens tuchtrechtelijke jurisprudentie dat degene die zodanig bij het in een klacht gewraakte doen en/of nalaten van een notaris betrokken was, dat hij als belanghebbende bij een uitspraak over een klacht kon worden aangemerkt, in die klacht kon worden ontvangen. Bij de beantwoording van de vraag of iemand een zodanige belanghebbende was, speelde een rol in hoeverre deze door het handelen of nalaten van een notaris zodanig in zijn eigen belang kon worden getroffen dat deze daarin behoorde te mogen opkomen ter bescherming van dat belang, of in hoeverre deze anderszins zo nauw betrokken was geweest bij het onderwerp dat in de klachtprocedure werd behandeld, dat daarin een belang was gelegen om in die procedure te verschijnen. Uit de wetsgeschiedenis van het tot 1 januari 2013 geldende artikel 99 Wna bleek verder dat zowel de KNB als het Bureau Financieel Toezicht een tuchtrechtelijke klacht konden indienen, evenals, bijvoorbeeld, collega-notarissen. Blijkens de Memorie van Toelichting op het huidige artikel 99 lid 1 is in de herziene tekst van het eerste lid geëxpliciteerd dat de kring van degenen die een tuchtrechtelijke klacht kunnen indienen bestaat uit een ieder die enig redelijk belang heeft bij de indiening van een klacht. Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met het taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep.

Vaststaat dat klager gevolmachtigde was van zijn moeder bij de verkoop van de recreatiewoning. De dag voor het passeren heeft klager geageerd tegen de opgestelde concept nota van afrekening. Ook na het passeren heeft klager dat gedaan. Op 3 oktober 2015 is de moeder van klager overleden en is de volmacht komen te vervallen. Tijdens de

mondelinge behandeling heeft klager aangevoerd dat hij krachtens het testament van zijn moeder enig erfgenaam is en dat hij in die hoedanigheid de klacht voortzet. De notaris heeft wegens zijn afwezigheid deze stelling niet kunnen weerspreken tijdens de zitting. Wat betreft het belang heeft klager zijn (indirect en/of afgeleid) belang dan ook naar het oordeel van de Kamer voldoende onderbouwd en gesubstantieerd. Klager is in zoverre dan ook ontvankelijk in zijn klacht. De Kamer gaat over tot een inhoudelijke behandeling van de klacht.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een 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 notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

De Kamer overweegt als volgt. De notaris – hoewel behoorlijk opgeroepen – is niet ter zitting verschenen. Hierdoor heeft de notaris de stellingen van klager niet mondeling kunnen weerleggen.

Het is gebruikelijk dat bij de overdracht van een onroerend goed de zakelijke lasten tussen partijen verrekend worden. De notaris heeft weliswaar twee keer aan verkoper gevraagd om een opgave van de zakelijke lasten, maar klager heeft de dag voor het passeren nog uitdrukkelijk gevraagd om de zakelijke lasten op te nemen in de nota van afrekening. Vast is komen te staan dat de notaris uiteindelijk op de definitieve nota van afrekening de zakelijke lasten niet heeft opgenomen. Daar komt nog bij dat de notaris in de brief van 17 juli 2015 heeft gemeld dat het betreffende bedrag de week erna aan verkoper zou worden overgemaakt. Vervolgens komt hij daarop terug. De notaris is derhalve tweemaal zijn toezegging niet nagekomen. De notaris heeft in zijn verweer echter aangevoerd dat hij geen onvoorwaardelijke toezegging heeft gedaan. Nu de notaris ter zitting niet is verschenen, heeft hij deze ontkenning niet kunnen toelichten. Verder is de Kamer van oordeel dat de opmerking van de notaris dat klager zich tot de kandidaat-notaris moet wenden, omdat zij inmiddels niet meer bij de notaris werkzaam is, in strijd is met de handelwijze zoals het een behoorlijk notaris betaamt. Als notaris heeft de notaris een verantwoordelijkheid voor al zijn medewerkers.

Al het voorgaande leidt tot het oordeel dat de klacht gegrond is.

Maatregel

De klacht is dermate tuchtrechtelijk laakbaar dat de Kamer het opleggen van de maatregel van waarschuwing passend en geboden acht.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond;

legt de notaris de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, ten uitvoer zal worden 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. R.J. Paris, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, P.H.B. Gorsira en R.B. van der Horst en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **15 juni 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.