

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/404961 / KL RK 22-74

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/404961 / KL RK 22-74  
beslissing van de kamer voor het notariaat  
op de klacht van

[ naam klager ],  
wonende te [ woonplaats klager ],  
klager,  
tegen

mr. [ naam notaris ],  
notaris te [ vestigingsplaats notaris ],  
gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 10 juni 2022;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 25 augustus 2022.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 16 december 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klager, bijgestaan door mr. [A] enerzijds en de notaris met zijn gemachtigde anderzijds. Zowel klager, mr. [A] als de gemachtigde van de notaris hebben ter zitting spreekantekeningen overgelegd.

2. De feiten

2.1. Klager heeft op 7 juni 2018 een perceel (landbouw)grond, gelegen aan de [ kadastrale gegevens van het perceel ], groot één are en vijftig centiare (hierna: het perceel) gekocht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Vastgoedinvesteringen B.V. (hierna: verkoper).

2.2. Op 28 juni 2018 is ten overstaan van de notaris (per volmacht) de akte van levering ten aanzien van het perceel gepasseerd. Op 5 september 2018 heeft klager per e-mail een afschrift van de gepasseerde akte ontvangen.

2.3. In de koopovereenkomst en de daarop volgende akte van levering is een aanbiedingsplicht opgenomen, op grond waarvan klager als koper verplicht is om op een door verkoper gewenst moment het perceel aan te bieden aan verkoper, waarbij het perceel zal worden verkocht aan een door verkoper schriftelijk aan te wijzen derde.

2.4. Verder staan in de akte van levering, voor zover relevant:

“OMZETBELASTING/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op veertien april tweeduizend veertien is een omgevingsvergunning verleend voor het bouw- en woonrijp maken van het verkochte. Het verkochte kwalificeert (mede) daarom als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a en onder

1e juncto artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het verkochte is verschuldigd.

Verkoper garandeert dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen verklaren bij dezen een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op de belastingen rechtsverkeer.”

2.5. Begin 2022 heeft verkoper bij klager aangegeven dat zij mogelijk een beroep wil doen op de aanbiedingsplicht van klager, omdat een projectontwikkelaar wellicht het perceel wil kopen. Die projectontwikkelaar heeft daarbij aangegeven dat hij het risico dat alsdan overdrachtsbelasting verschuldigd is, bij klager als verkopende partij wil neerleggen.

2.6. In dat kader heeft klager bij de notaris gevraagd om een kopie van de in de leveringsakte vermelde omgevingsvergunning. In reactie daarop heeft klager van (de medewerker van) de notaris een kopie van een geanonimiseerd stuk van de gemeente Almere, verzonden op 14 april 2014 ontvangen.

2.7. Op 29 maart 2022 heeft klager telefonisch contact gehad met de notaris. Ook heeft de notaris op 26 april 2022 per e-mail gereageerd op enkele vragen van klager.

3. De klacht en het verweer

3.1. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1) De notaris heeft klager onjuist bejegend, welk verwijt uiteenvalt in twee subonderdelen:

a) De notaris had klager voor het passeren van de leveringsakte expliciet moeten wijzen op de vestiging en de betekenis van het opstalrecht ten gunste van Liander N.V.;

b) De notaris had tijdens het telefoongesprek van 29 maart 2022 niet mogen reageren zoals zij heeft gedaan;

2) De notaris heeft ten onrechte in de leveringsakte opgenomen dat een omgevingsvergunning is verleend;

3) De notaris heeft ten onrechte in de leveringsakte opgenomen dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt;

4) De notaris heeft in de leveringsakte ten onrechte een beroep op een vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan;

5) De notaris heeft ten onrechte geen aangifte overdrachtsbelasting gedaan.

3.2. De notaris stelt dat de klacht voor het grootste deel niet-ontvankelijk is vanwege overschrijding van de klachttermijn. Ook heeft de notaris de klacht inhoudelijk betwist. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling van de klacht, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Het grootste deel van de verwijten van klager, te weten klachtonderdelen 1a en 2 tot en met 5 heeft betrekking op het handelen c.q. nalaten van de notaris met betrekking tot het passeren van de leveringsakte van het perceel op 28 juni 2018. Om proceseconomische redenen zal de kamer eerst beoordelen of die klachtonderdelen ontvankelijk zijn.

Ontvankelijkheid klachtonderdelen 1a, 2 tot en met 5

4.2. Artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot een klacht gerechtigde kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris (verder aan te duiden als: een notaris) dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven.

4.3. Volgens vaste jurisprudentie neemt de vervaltermijn een aanvang zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het

moment dat een klager tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is. Uit relevante jurisprudentie en de wetsgeschiedenis volgt dat de vervaltermijn strikt dient te worden toegepast.

4.4. Klager stelt dat hij de klacht tijdig heeft ingediend. Begin 2022 heeft klager zowel over het ontbreken van de omgevingsvergunning, de gevolgen daarvan en het gevestigde opstalrecht schriftelijk en mondeling contact opgenomen met de notaris. Pas toen heeft hij kennisgenomen van wat de notaris in 2018 niet goed heeft gedaan.

4.5. De kamer overweegt dat klager partij was bij de leveringsakte. Vanaf de ontvangst van het afschrift van de akte op 5 september 2018 wordt klager verondersteld bekend te zijn met de inhoud van de leveringsakte.

4.6. In een recente zaak (uit 2021) bij het gerechtshof Amsterdam stelden die klagers zich op het standpunt dat de aard van de verweten normschending, een nalaten, meebrengt dat bij de beoordeling wanneer de vervaltermijn ex artikel 99 lid 21 Wna aanvangt, een onderscheid moet worden gemaakt: een onderscheid tussen het moment waarop een klager bekend wordt met het handelen van een notaris enerzijds en het moment van bekend worden met diens nalaten anderzijds. Maar dat standpunt is niet gevolgd. Het gerechtshof Amsterdam heeft in die zaak in de uitspraak (ECLI:NL:GHAMS:2021:182) (nogmaals) bevestigd dat voor de aanvang van de vervaltermijn bepalend is de objectieve kennis van het handelen of nalaten van de notaris. Voor het gaan lopen van de driejaarstermijn is niet relevant dat die klagers op dat moment nog geen kennis droegen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris.

4.7. In lijn met de aangehaalde uitspraak van het gerechtshof Amsterdam komt de kamer tot de conclusie dat de klachttermijn een aanvang nam op het moment dat klager een afschrift van zijn leveringsakte ontving. Vanaf dat moment waren de feiten bekend. Nu in de leveringsakte staat vermeld dat sprake is van een opstalrecht ten gunste van Liander N.V., dat er een omgevingsvergunning was verleend voor het bouw- en woonrijp maken van het verkochte, dat het perceel niet als bedrijfsmiddel was gebruikt en dat partijen een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting wensten te doen, had het op de weg van klager gelegen om zich ervan te vergewissen of de betreffende bepalingen in de leveringsakte juist waren en welke gevolgen dat voor hem had. In het kader daarvan had klager tevens onderzoek kunnen doen naar het al dan niet tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de notaris.

4.8. Nu klager op 5 september 2018 een afschrift van de leveringsakte heeft ontvangen, was de hiervoor onder 4.2 genoemde klachttermijn van drie jaar al verstreken op 10 juni 2022, de datum waarop klager zijn klacht bij de kamer neerlegde. In beginsel moet de klacht dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard. Maar in het slot van artikel 99 lid 21 Wna is een uitzonderingsgrond opgenomen. De beslissing tot niet-ontvankelijkheidsverklaring blijft achterwege als de gevolgen van het handelen of nalaten van een notaris redelijkerwijs pas bekend zijn geworden nadat de klachttermijn van drie jaar al was verlopen. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend zijn aan te merken.

4.9. De kamer overweegt dat voor toepassing van de uitzonderingstermijn van een jaar slechts plaats is als het overschrijden van de klachttermijn van drie jaar redelijkerwijs niet aan een klager kan worden verweten. In het onderhavige geval is daarvan geen sprake. Klager was immers zelf partij bij de leveringsakte waarbij het handelen of nalaten van de notaris waarover geklaagd wordt, heeft plaatsgevonden. Klager had al veel eerder vragen kunnen en moeten stellen indien er iets niet duidelijk was.

4.10. Omdat derhalve de klachttermijn van drie jaar van toepassing is, de klachtonderdelen 1a en 2 tot en met 5 betrekking hebben op handelen danwel nalaten in 2018 en de klacht is ingekomen op 10 juni 2022, komt de kamer dan ook tot de conclusie dat de genoemde klachtonderdelen (ruimschoots) te laat zijn ingediend. Gelet daarop zal de kamer klachtonderdelen 1 sub a en 2 tot en met 5 niet-ontvankelijk verklaren.

Klachtonderdeel 1b

4.11. Omdat het telefoongesprek waarover klager zich beklagt heeft plaatsgevonden op 29 maart 2022 oordeelt de kamer dat dit klachtonderdeel ontvankelijk is.

4.12. Op grond van artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.13. Ter onderbouwing van zijn klacht voert klager aan dat hij in het betreffende telefoongesprek opheldering heeft gevraagd over het feit dat in afwijking van de koopoverkomst in de leveringsakte een opstalrecht ten gunste van Liander N.V. was opgenomen. Tijdens het telefoongesprek reageerde de notaris volgens klager nogal arrogant en wuifde ze de bezwaren van klager weg, met een ondertoon van 'waar heeft u het eigenlijk over?'. De notaris had niet mogen aangeven dat het opstalrecht het gebruiksrecht van het perceel niet belemmert. Over de omzet- en overdrachtsbelasting kwam de notaris niet veel verder dan te zeggen dat het een ingewikkelde materie is en dat de opmerkingen namens de verkoper toch wel duidelijk waren, aldus klager.

4.14. De notaris voert in haar verweerschrift aan dat zij zich niet herkent in het door klager geschetste beeld van het bewuste telefoongesprek. Mocht zij op klager wat kortaf zijn overgekomen, dan verontschuldigt zij zich daarvoor. Dat was beslist niet haar bedoeling.

4.15. De kamer overweegt dat uit hetgeen door partijen is verklaard, blijkt dat partijen het telefoongesprek van 29 maart 2022 elk heel anders hebben ervaren. Naar het oordeel van de kamer is niet komen vast te staan dat de notaris klager onheus zou hebben bejegend danwel heeft gecommuniceerd op een wijze die niet bij een professionele beroepsbeoefenaar zoals een notaris past. Klager heeft zijn verwijten ook niet nader onderbouwd. De notaris heeft haar excuses aangeboden voor zover zij kortaf is overgekomen. Van klachtwaardig handelen van de notaris is dan ook geen sprake. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart klachtonderdelen 1a en 2 tot en met 5 niet-ontvankelijk;
- verklaart klachtonderdeel 1 b ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. C.G. Zijerveld en

mr. A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 23 december 2022.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het

gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.