

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-22

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 16 november 2022 inzake de klacht onder nummer 22-22 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 3 en 4 mei 2022.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlagen, ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2022. Daarbij waren aanwezig klager, en de notaris bijgestaan door kantoorgenoot mr. [A] (hierna te noemen: de kandidaat-notaris). Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1 In september 2021 heeft het notariskantoor op verzoek van de verkoper een koopovereenkomst opgesteld inzake een tweetal bedrijfsruimten aan de Aelbrechtskade 60-61 te Rotterdam voor een koopsom van € 450.000,-. Klager was een van de drie kopers.

2.2 In december 2021 hebben verkoper en klager als koper (namens zijn vennootschap [naam]) de koopovereenkomst ondertekend. De andere twee kopers hadden zich teruggetrokken.

2.3 Uit de door het notariskantoor ontvangen hypotheekstukken bleek dat de hypotheekhouder een financiering verstrekke van € 440.000,-.

2.4 Vervolgens heeft het notariskantoor ter verificatie het taxatierapport opgevraagd bij klager. Uit het taxatierapport bleek dat de waarde van de registergoederen € 555.000,- bedroeg.

2.5 Op 23 februari 2022 heeft het notariskantoor klager om een toelichting gevraagd over de totstandkoming van de koopprijs. Klager heeft bij e-mailbericht van 24 februari 2022 het volgende geantwoord:

“ Zoals u weet is de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] op leeftijd. Hij heeft onlangs 2 familieleden verloren. Hierdoor is hij erg moet en wil hij z.sm van het pand af. In het verleden hadden wij een afspraak gemaakt dat wij (in de toekomst) nu het pand voor dit bedrag mochten kopen omdat het pand waar wij nu in zitten door ons is gekocht.

Wij hebben ons huidig pand gekocht bij de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] waarbij tevens een koopoptie is afgesproken met de andere de te verkopen panden van de [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] Zowel [adres] alsmede [adres] mochten wij onder de marktwaarde kopen omdat wij 2

panden van de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] hebben verkocht waarbij wij geen commissie hebben gekregen/gevraagd.

Buiten dit was de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] een goeie vriend van mijn vader. Dit alles zijn redenen geweest om het pand aan ons te gunnen voor een lager prijs. Als laatst heeft het pand ook te koop gestaan, enkel door erfpacht en lage plafond is het pand niet destijds verkocht.”

2.6 Het notariskantoor heeft op dezelfde dag het volgende aan klager bericht:

“Vanuit overheidswege is de notaris verplicht om voor de heffing van de overdrachtsbelasting uit te gaan van de economische waarde van een registergoed indien deze hoger is dan de overeengekomen koopsom.

Derhalve zal er dus - naast de heffing over de overeengekomen koopsom - tevens 8% dienen te worden geheven over het verschil tussen de koopsom en de taxatiewaarde, zijnde 8% over € 105.000,=

Verder dient u er rekening mee te houden dat de Belastingdienst circa 22% schenkingsrecht over € 105.000,= (en eventueel een boete) bij u in rekening kan brengen.”

2.7 Tussen klager en de verkoper is vervolgens een geschil ontstaan over de hoogte van de koopsom.

2.8 Vervolgens heeft het notariskantoor klager het volgende bericht:

“De situatie inzake de advocaat van de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] heb ik u reeds vorige week al toegelicht. Uiteraard kiest een notaris geen partij. U en de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] hebben beiden afzonderlijk een gesprek op ons kantoor gehad inzake uw geschil. Aangezien de notaris nimmer op de stoel van de rechter mag zitten, was er in deze helaas geen andere keuze dan u beiden te verwijzen naar een advocaat. U had reeds aangegeven dat u een advocaat had ingeschakeld. De heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap] heeft gevraagd of wij een advocaat op het gebied van onroerend goed kende en of wij zijn documentatie wilde inscannen en naar deze advocaat mailen. De advocaat gaf echter de afspraak aan mij door en deze heb ik vervolgens doorgestuurd naar de heer [naam bestuurder van de verkopende vennootschap]”.

2.9 Op 18 maart 2022 hebben partijen een door de advocaat opgestelde allonge getekend voor een verhoging van de koopsom naar € 500.000,-.

2.10 Klager heeft op 21 maart 2022 te kennen gegeven dat hij niet akkoord was met de allonge en verzocht het notariskantoor om een toelichting inzake de overdrachtsbelasting. Het notariskantoor heeft het volgende bericht:

“Bij een verhoging van de koopsom naar € 500.000,= blijft de heffing van de overdrachtsbelasting 8% over de taxatiewaarde van € 550.000,=.

In het kader van het schenkingsrecht zou u bij de Belastingdienst een beroep kunnen doen op het ontbreken van een bevoordelingsbedoeling.

Echter ons kantoor kan u niet garanderen dat de Belastingdienst een beroep hierop zal accepteren. Dit komt geheel voor uw eigen rekening en risico.

Ik adviseer u dit te bespreken met uw advocaat”.

2.11 Op 5 mei 2022 heeft er een bemiddelingsgesprek plaatsgevonden op het notariskantoor tussen verkoper en koper in het bijzijn van de notaris en de kandidaat-notaris. Partijen zijn tot overeenstemming gekomen inzake de voorwaarden van de verkoop en de kostenverdeling.

2.12 Half mei 2022 bleek dat klager niet akkoord ging. Middels een aanvullende overeenkomst van 25 mei 2022 hebben verkoper en koper het nieuwe geschil beslecht.

2.13 Op 28 juni 2022 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd.

3. De klacht

3.1 Een paar dagen voor de overdracht vroeg het notariskantoor om het taxatierapport. Toen bleek dat de taxatiewaarde hoger was dan de koopprijs werd de passeerafspraak verzet en werd klager meegedeeld dat hij overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn over de taxatiewaarde en dat er aangifte schenkbelasting zou worden gedaan. De notaris was voornemens een bepaling op te nemen in de akte dat klager schenkbelasting verschuldigd was.

3.2 De notaris heeft de verkoper geadviseerd een advocaat in te schakelen. Vervolgens heeft de notaris namens de verkoper een afspraak gemaakt met de advocaat.

3.3 Klager verwijt de notaris dat iedere keer als hij contact opneemt met de notaris deze kosten aan hem als koper worden doorbelast. Zelfs correspondentie met de verkoper over de erfpacht en de Vereniging van Eigenaren worden aan klager doorbelast.

3.4 Uiteindelijk is er gepasseerd. De hypotheekofferte was inmiddels wel verlopen, zodat klager nu een hogere hypotheekrente verschuldigd is, aldus klager.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft verweer gevoerd – hetgeen voor zover van toepassing – hierna zal worden besproken.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 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 behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Voor zover de klacht ziet op de overdrachtsbelasting overweegt de Kamer het volgende. In artikel 9 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is bepaald: *De belasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.*

De mededelingen van de notaris zijn in lijn geweest met de wet; de grondslag voor de heffing van overdrachtsbelasting was de taxatiewaarde. Van een klachtwaardig handelen van de notaris kan geen sprake zijn. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.3 Ook voor wat betreft de mededelingen over een mogelijk verschuldigde schenkbelasting blijkt niet van onjuiste informatie of onjuiste advisering door de notaris. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.4 Wat betreft het klachtonderdeel over de advocaat van de verkoper overweegt de Kamer als volgt. Voldoende staat vast dat er tussen verkoper en klager een geschil was ontstaan over de hoogte van de koopsom. Een notaris dient onafhankelijk en onpartijdig te zijn. De notaris heeft alleen het eerste contact gelegd, omdat hij niet betrokken wenste te raken in het geschil. Niet is gebleken dat de notaris meer heeft gedaan dan een naam noemen van een advocaat die gespecialiseerd is in onroerend goed en een mail doorsturen over een afspraak. Door zich inhoudelijk buiten dit geschil te willen houden heeft de notaris alles behalve klachtwaardig gehandeld. De klacht is ongegrond.

5.5 Voor zover de klacht ziet op de declaratie overweegt de Kamer het volgende. Vooropgesteld wordt dat de Kamer niet geroepen is te beslissen over

declaratiegeschillen. Wel kan een notaris door een bepaalde wijze van declareren onbetamelijk of anderszins klachtwaardig handelen.

5.6 Uitgangspunt is dat de notaris de werkzaamheden die hij voor een cliënt verricht in rekening mag brengen. Dat daarover in dit geval andere afspraken zijn gemaakt, is gesteld noch gebleken. Dat de declaraties onjuist waren is evenmin gesteld of gebleken. Contact met of het beantwoorden van vragen van een cliënt zijn eveneens werkzaamheden die in beginsel in rekening mogen worden gebracht. Vast is komen te staan dat er in onderhavig dossier meer werkzaamheden nodig waren dan in een standaarddossier voor een akte van levering. Verder is gebleken dat de notaris voor de bemiddelingspoging geen kosten in rekening heeft gebracht. Dat op enige wijze klachtwaardig is gedeclareerd is niet gebleken. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, S.H. Poiesz en S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 november 2022.

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.