

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-47

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 15 maart 2023 inzake de klacht onder nummer 22-47 van:

[klager] ,

gevestigd te [woonplaats],

hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

mr. [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 28 oktober 2022.

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

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 februari 2023. Daarbij waren aanwezig namens klaagster de heer [A] en de notaris. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door de notaris overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 Klaagster was eigenaar van een bedrijfspand gelegen aan de [adres] (hierna te noemen: het bedrijfspand).

2.2 Het bedrijfspand werd verhuurd aan [huurder] (hierna te noemen: de huurder) die tevens een recht van opstal op het bedrijfspand had. De huur voor het bedrijfspand bedroeg € 29.000,81 per kwartaal.

2.3 Eind juni 2022 heeft klaagster het bedrijfspand verkocht aan de heer [B] (hierna te noemen: de koper).

2.4 In de koopovereenkomst staat het volgende vermeld:

Artikel 4 - Eigendomsoverdracht

*“ 4.1 De akte van levering zal gepasseerd worden op **1 augustus 2022** of zoveel eerder/later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van notariskantoor [notariskantoor], (...)”*

Artikel 7 Feitelijke levering - Overdracht aanspraken

7.1 De feitelijke levering en aanvaarding van de onroerende zaak vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen alsook vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: de thans lopende huurovereenkomst met het bedrijf “[huurder]”

(...)

Artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van 1 augustus 2022 of zoveel eerder/later als de akte van levering plaats zal vinden.

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.”

2.5 Omdat er tussen partijen geen overeenstemming was over de afstandsverklaring van het opstalrecht kon de levering op 1 augustus 2022 geen doorgang vinden.

2.6 Op 2 augustus 2022 heeft de notaris een nota van afrekening aan klagster gezonden. Daarop stond vermeld dat de huurpenningen van € 19.333,88 met de koopsom zouden worden verrekend.

2.7 Op 12 september 2022 heeft de notaris een nieuwe nota van afrekening naar klagster gestuurd. Op deze nota zijn de te verrekenen zakelijke lasten aangepast en berekend per passeerdatum van 13 september 2022. De post doorbelasting huurpenningen is ongewijzigd.

2.8 Op 13 september 2022 heeft de notaris de akte van levering met volmacht van de verkoper (klagster) gepasseerd.

3. De klacht

3.1 Klagster verwijt de notaris dat hij heeft gehandeld in strijd met bij of krachtens de wet gegeven bepalingen, alsmede met de zorg die hij als notaris jegens klagster diende te betrachten. Omdat de passeerdatum van 1 augustus 2022 was verplaatst naar 13 september 2022 heeft de notaris de zakelijke lasten en zijn honorarium in de nota van afrekening wel aangepast, maar de huurpenningen niet. Klagster verwijt de notaris dat hij zelfstandig, dan wel op instructie van koper zonder akkoord van klagster een bedrag van € 19.333,88 op de koopsom in mindering heeft gebracht. Klagster heeft daardoor een lager bedrag ontvangen dan waartoe zij op grond van artikel 8 van de koopovereenkomst gerechtigd was.

3.2 Verder wordt de notaris verweten dat hij niet dan wel niet tijdig, en onvolledig heeft gereageerd op vragen van klagster over de nota van afrekening. Klagster heeft 13 september 2022 in de ochtend (voor het passeren) de notaris per e-mail om een toelichting gevraagd op het op de nota van afrekening vermelde bedrag met betrekking tot doorbelasting huurpenningen. De notaris had uit dat bericht moeten concluderen dat klagster het niet eens was met het opgenomen bedrag. De notaris heeft echter helemaal niet gereageerd op het bericht. Na het passeren, maar voor het uitbetalen van de gelden, heeft klagster op 15 september 2022 nogmaals gevraagd om een toelichting. De notaris heeft uiteindelijk de gelden uitbetaald conform de nota van afrekening van 12 september 2022.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover nodig – hierna worden ingegaan.

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 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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.

5.2 Voor zover de klacht ziet op de nota van afrekening overweegt de Kamer het volgende. Vast is komen te staan dat de notaris op 13 juli 2022 van de koper een factuur d.d. 11 juli 2022 doorbelasting huurpenningen had ontvangen gericht aan klaagster, met het verzoek deze op te nemen in de nota's van afrekening van koper en verkoper. Klaagster en haar makelaar hebben de nota van afrekening waarop de doorbelasting van de huurpenningen stond vermeld toegestuurd gekregen. Omdat er tussen partijen geen overeenstemming was over de afstandsverklaring van een opstalrecht kon de levering op 1 augustus 2022 niet doorgaan. De advocaten van partijen hebben daarna onderling contact gehad. Klaagster heeft op 10 augustus 2022 op het notariskantoor een volmacht getekend zonder dat zij een opmerking heeft gemaakt over de nota van afrekening. Diverse keren is door het notariskantoor de nota van afrekening aangepast in verband met de zakelijke lasten. In de ochtend voor het passeren had de advocaat van klaagster nog opmerkingen over de inhoud van de akte van levering. Ook de advocaat van de koper had nog opmerkingen. De door de koper ingestuurde factuur d.d. 11 juli 2022 is door de makelaar van klaagster en haar advocaat en ook de advocaat van de koper gezien en akkoord bevonden, althans niet is gebleken dat zij daartegen bezwaren hebben geuit. Op de dag van de levering is er ook nog contact geweest met de advocaat van klaagster en ook toen is kennelijk niets gezegd over de verrekening van de huurpenningen. De notaris mocht onder die omstandigheden er vanuit gaan dat de nota van afrekening akkoord was. Hierbij laat de Kamer buiten beschouwing de stelling van klaagster dat op 13 september 2022 namens klager nog vragen zijn gesteld over de afrekening, nu de notaris gemotiveerd heeft betwist het betreffende e-mail bericht te hebben ontvangen (zie daarover hierna, onder 5.3).

De Kamer concludeert dat niet gebleken is dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.3 Wat betreft het niet reageren op de mail van klaagster van 13 september 2022 overweegt de Kamer het volgende. De notaris heeft aangevoerd dat de e-mail van klaagster in een externe spambox was terechtgekomen, kennelijk omdat de e-mail van klaagster was verstuurd door de heer [A]. Dit kon gebeuren omdat [A] geen directe contactpersoon in eerdere mails was, maar alleen in cc stond. De Kamer kan niet vaststellen dat deze aannemelijke lezing van de notaris onjuist is. Nu ook niet is gebleken dat klaagster per telefoon contact had opgenomen om te vragen of de mail was aangekomen kan de notaris niet verweten worden niet te hebben gereageerd op een hem onbekend bericht. Ook dit klachtonderdeel is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes voorzitter, J. Snoeijer, G.A.M. van Lith, S.M.L.E. Schoonhoven-Stoot en M. Zwankhuizen, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 15 maart 2023.

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.