

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KI 4/2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de op 18 en 20 maart en 24 juni 2008 ingekomen klachten van respectievelijk

(1) mr. [naam 1],
notaris gevestigd te [plaatsnaam],

(2) mrs. [naam 2, 3 en 4],
notarissen, gevestigd te [plaatsnaam], en

(3) het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie,
gevestigd te 's-Gravenhage,

verder ook te noemen klagers,

welke klachten alle zijn gericht tegen:

mrs. [naam 5, 6 en 7]
verder ook te noemen de notarissen

Het verloop van de zaak.

Omdat notaris mr. [naam 6] als plaatsvervangend lid deel uitmaakt van de kamer van toezicht te [plaatsnaam] is telkens op verzoek van die kamer bij beslissingen van de president van het gerechtshof te Amsterdam van 19 maart 2008, 27 maart 2008 en 11 juli 2008 op de voet van artikel 98, lid 3 van de Wet op het notarisambt deze kamer belast met de behandeling van de klachten.

Na de notarissen de gelegenheid te hebben geboden op de klachten schriftelijk te reageren, van welke gelegenheid zij bij hun brieven van 15 en 28 april 2008 en 20 augustus 2008 gebruik hebben gemaakt, heeft de mondelinge behandeling van de klachten door de kamer van toezicht plaatsgevonden op 24 september 2008. De kamer heeft de klachten gevoegd en gelijktijdig behandeld. Daartoe heeft zij in aanmerking genomen dat de klachten van de onder (1), (2) en (3) vermelde klagers met betrekking tot de hierna te vermelde beleidsregel adverteren via verwijzers van gelijke strekking zijn, en dat hetzelfde geldt ten aanzien van de overige klachten van de onder (1) en (3) vermelde klagers.

Bij die behandeling zijn verschenen klagers [namen 1, 2 en 4] en namens het bestuur van de KNB, mevr.mr. [naam]. Voorts zijn verschenen de notarissen mrs. [namen 5 en 6].

De inhoud van de klachten.

Klagers verwijten, ieder afzonderlijk, de notarissen dat zij de door het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie op 20 oktober 2005 vastgestelde beleidsregel adverteren via verwijzers hebben overtreden.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 2

Daarnaast verwijten klager [naam 1] en het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (verder ook te noemen de KNB) de notarissen dat zij hebben overtreden de door de KNB vastgestelde beleidsregel beperking uitbetaling van gelden aan derden.

De standpunten van klagers.

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel adverteren via verwijzers.

Klagers voeren, ieder voor zich, aan dat de notarissen de betreffende op 20 oktober 2005 vastgestelde beleidsregel hebben overtreden door te adverteren in het door [naam]makelaars-taxateurs o.g. omstreeks medio maart uitgegeven magazine "Wonen, Het leukste aanbod van de regio!". In dit magazine is immers op pagina 3 een advertentie opgenomen, die vermeldt: "Dit magazine wordt mede mogelijk gemaakt door", waarop volgt vermelding van logo, naam en adresgegevens van het kantoor van de notarissen.

Met deze handelwijze is volgens klagers de door de notarissen ingevolge artikel 17 Wna bij de ambtsuitoefening in acht te nemen onafhankelijkheid en onpartijdigheid in het geding. Daarnaast achten zij die handelwijze strijdig met artikel 26 van de Verordening beroeps- en gedragsregels.

De KNB voert nog aan dat het toezicht op de naleving van de beleidsregel zich heeft ontwikkeld in dier voege, dat zij tot april 2006 notarissen heeft aangeschreven met het verzoek het adverteren via een verwijzer te staken en dat vanaf oktober 2006 ter verscherping van het beleid een overtreding ter kennis van de betreffende kamer van toezicht werd gebracht, in het uiterste geval in de vorm van een klacht.

De KNB betoogt verder dat de beleidsregel inmiddels na ruim tweeënhalf jaar genoegzaam bekend moet worden geacht en dat vanaf 1 september 2007 naar aanleiding van een geconstateerde overtreding direct een formele klacht wordt ingediend. Zij betoogt zich in dit concrete geval niet aan de indruk te kunnen onttrekken dat het plaatsen van een overduidelijke advertentie in een overduidelijke uitgave van een verwijzer als

waarvan in casu sprake is, iets weg heeft van een opzettelijke overtreding van de beleidsregel.

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel beperking uitbetaling van gelden aan derden.

Klager [naam 1] voert aan dat hij heeft moeten ondervinden dat vanuit hypotheekbemiddelaars druk wordt uitgeoefend op notariskantoren om deze beleidsregel te schenden, in het bijzonder om premiestortingen voor zogeheten woonlastenbeschermers toch af te dragen. In concreto heeft volgens klager [naam 1] De Hypotheker te [plaatsnaam] een cliënte bewerkt om een zaak bij zijn kantoor weg te halen, omdat zijn kantoor zich aan de regel houdt. Vervolgens is de betreffende zaak afgewikkeld via het kantoor van de notarissen en heeft De Hypotheker hem meegedeeld dat dit kantoor wel bereid is de regel te schenden.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 3

Dit laatste is bij gelegenheid van een door hem bezochte relatiedag door notaris mr. [naam 5] ook bevestigd, omdat deze desgevraagd onomwonden toegaf dat zijn kantoor de regel schendt, waarbij deze meedeelde dat zijn kantoor deze regel als onzinnig ervaart en er daarom geen uitvoering aan geeft, aldus klager [naam 1].

Klager [naam 1] is van mening dat het feit dat de notarissen aan de uitvoering van de beleidsregel niet meewerken met zich brengt dat notarissen onderling tegen elkaar worden uitgespeeld en dat dit in de praktijk leidt tot oneigenlijke concurrentie, waarvan hij in ieder geval zelf al schade heeft geleden.

Ten aanzien van beide overtredingen voert klager [naam 1] in zijn algemeenheid nog aan dat de houding van de notarissen ter zake daarvan des kwalijker is, omdat notaris mr. [naam 5] lid is van het bestuur van de Ring [plaatsnaam] in de hoedanigheid van penningmeester en plaatsvervangend voorzitter. Notaris mr. [naam 5] is voorts zijn plaatsvervanger als lid van de ledenraad van de KNB en in die zin lid van de raad die beleidsregels na uitvoerige beraadslaging heeft goedgekeurd, aldus klager [naam 1]. Hij acht het voor zijn functioneren als voorzitter zeer frustrerend als juist een medebestuurder zich niet gedraagt naar de voor de notarissen geldende regels.

Daarnaast is notaris mr. [naam 6] plaatsvervangend lid van de kamer van toezicht te [plaatsnaam], welke kamer tuchtrechtelijk toezicht dient te houden op de naleving van de wet en de daarop gebaseerde regelgeving voor het notariaat. Klager [naam 1] meent dat het kantoor, waaraan notaris mr. [naam 6] is verbonden, als zodanig een voorbeeldfunctie heeft.

De KNB voert aan dat betreffende beleidsregel, die op 6 december 2007 is vastgesteld, op 1 januari 2008 in werking is getreden en op 4 februari 2008 tekstueel enigszins is aangepast. De beleidsregel luidt thans:

“Bij onroerendgoedtransacties betaalt de notaris alleen geld uit aan degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. Meestal zal de rechtshandeling een overdracht betreffen en heeft verkoper recht op de koopsom. Er kunnen omstandigheden

zijn waarbij (een deel van) het geld dat de notaris onder zich heeft, moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen. In een dergelijk geval mag de notaris aan een ander dan de rechthebbende uitbetalen.”

De KNB betoogt verder dat in de toelichting op de regel een aantal uitzonderingen worden beschreven waarbij de notaris aan een ander dan de rechthebbende kan uitbetalen, maar dat tot die uitzonderingen niet behoort betaling van woonlastenbeschermers.

Na de inwerkingtreding van deze beleidsregel op 1 januari 2008 is vanuit de notariële praktijk de vraag is gesteld of de betaling aan een derde in verband met zogenaamde “woonlastenbeschermers” niettemin als uitzondering kan beschouwd, aldus de KNB. Zij heeft in haar vergadering van 9 januari 2008 besloten dat ook voor deze situatie de hoofdregel van toepassing is. Dit standpunt is volgens de KNB kenbaar gemaakt via Notarisnet (het KNB-intranet) op 15 januari 2008 en in de hiervoor vermelde aanpassing Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/ pagina 4
[namen 5, 6, 7]

van de beleidsregel van 4 februari 2008, is dit standpunt verwerkt in de toelichting op de beleidsregel, terwijl nadien nog diverse malen aan het onderwerp aandacht is gegeven, zowel op Notarisnet als in het Notariaat Magazine.

Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de KNB nog verklaard dat de vele misstanden bij dergelijke verzekeringen, waarbij te denken valt aan onjuiste advisering en exorbitante provisie voor de tussenpersoon, mede bij dit standpunt een rol heeft gespeeld.

De KNB stelt dat notaris mr. [naam 5] reeds in een e-mailbericht van 18 januari 2008 heeft aangegeven niet achter de beleidsregel te staan, met name niet wat betreft de uitbetaling van de woonlastenbeschermers, en dat hij uitzielt naar de eerste zaak die voor de tuchtrechter zou worden gebracht.

Nadat de KNB door klager [naam 1] in zijn hoedanigheid van KNB-ringvoorzitter [plaatsnaam] in kennis is gesteld dat de beleidsregel door de notarissen niet wordt nageleefd, heeft notaris mr. [naam 5] in daarover gevoerde telefonische contacten aangegeven het op prijs te stellen dat naast de ringvoorzitter ook de KNB zelf een klacht indient wegens overtreding van de beleidsregel, teneinde door middel van een tuchtrechtelijke procedure duidelijkheid te verkrijgen over de vraag of de KNB haar taak met het invoeren van deze beleidsregel heeft overschreden.

Het standpunt van de notarissen.

De notarissen voeren het volgende aan:

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel adverteren via verwijzers.

De notarissen stellen onder verwijzing van een door hen overgelegde kopie van hun brief van 15 januari 2008 aan de betreffende makelaar, dat zij geen opdracht hebben gegeven tot het plaatsen van de bewuste advertentie. De brief is verzonden naar aan-

leiding van een verzoek van het makelaarskantoor om aandacht te besteden aan haar elfjarig bestaan.

De advertentie is volgens de notarissen onbedoeld geplaatst en zij hebben direct daarna contact gezocht met de makelaar, die hiervoor bij brief van 18 maart 2008 zijn excuses heeft aangeboden.

De notarissen voeren aan dat zij ten aanzien van de onbedoeld geplaatste advertentie helder met het makelaarskantoor hebben gecorrespondeerd, dat zij geen logo hebben aangeleverd en dat door of vanwege dat kantoor eigener beweging van een oude advertentie gebruik is gemaakt.

Wel hebben zij, aldus de notarissen, een financiële bijdrage geleverd aan de tot standkoming van het magazine, in ruil waarvoor hen een subtiel vermelding in het magazine, namelijk "dit magazine is mede mogelijk gemaakt door..." op zijn plaats leek. Volgens de notarissen is deze vermelding geen wervende publiciteit. Zo dit toch als zodanig zou moeten worden aangemerkt, dan zou er volgens de notarissen geen enkele

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 5

bijdrage, ook geen informatieve, aan een dergelijk magazine kunnen worden geleverd, omdat een lezer geen onderscheid kan maken tussen een betaalde naamsvermelding en een informatieve naamsvermelding.

De notarissen stellen verder, dat het standpunt van het KNB-bestuur dat door deze publiciteit de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van notarissen in het geding komt, van subjectieve aard is, en dat dit standpunt niet wordt gestaafd door enig onderzoek. Bovendien valt dit standpunt in hun opvatting niet te rijmen met de omstandigheid dat de jaarvergaderingen van de KNB en het door haar uitgebrachte Vademecum jaar in jaar uit wordt gesponsord door enkele aan het notariaat gerelateerde bedrijven, zijnde kennelijk de preferred suppliers van de KNB.

De notarissen menen daarnaast dat de klacht selectief is. Zij verwijzen in dat kader naar een door hen overgelegde kopie van een ander, regionaal verspreid makelaarskrantje, waarin is gepubliceerd een artikel van een notariskantoor en de notarissen vragen zich af of dit al dan niet tegen betaling wel is toegestaan.

De notarissen voeren nog aan dat het in het kader van het streven van het notariaat naar een verhouding die berust op welwillendheid en vertrouwen, voor de hand had gelegen dat klagers zich eerst tot hun kantoor hadden gewend.

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel beperking uitbetaling van gelden aan derden.

De notarissen voeren aan dat hun kantoor al vanaf de invoering van deze beleidsregel per 1 januari 2008 aandacht aan de uitvoering van die regel heeft geschonken, wat onder meer blijkt uit hun overgelegde e-mailbericht aan De Hypotheker. Zij stellen dat

klager [naam 1] bepaalde handelingen van die Hypotheker heeft geconstateerd, die hen niet kunnen worden tegengeworpen, omdat zij die niet zelf hebben verricht.

Omdat volgens de KNB in haar toelichting op de beleidsregel steeds de strekking van de regel voor ogen moet worden gehouden, namelijk het voorkomen van frauduleuze handelingen en andere criminaliteit, hebben zij de vraag opgeworpen hoe de zogenaamde woonlastenschermers in dat beeld passen, omdat zij menen dat verzekeringsmaatschappijen niet per definitie frauduleus of crimineel zijn, aldus de notarissen.

In de door hen op 12 februari 2008 ontvangen reactie van de betreffende portefeuillehouder van de KNB, wordt volgens de notarissen geen antwoord op deze vraag gegeven. Zij verwijzen naar het door hen ter zake ontvangen e-mailbericht.

Volgens de notarissen blijkt eerst ruim 3 1/2 maand na invoering van de regel uit een publicatie van de KNB van 14 april 2008 via het Notarisnet, eveneens door hen overgelegd, dat de KNB zelf ook liever een andere motivering ziet en dat de motivering thans is gelegen in consumentenbescherming.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 6

De kern van de zaak betreft volgens de notarissen de vraag of er tuchtrechtelijke sancties aan een beleidsregel kunnen worden verbonden, nu die regel zich onttrekt aan ministeriële toetsing zoals bij een verordening en die regel bepaalde handelingen op oneigenlijke gronden verboden verklaart.

Het verbod rechtstreeks te betalen aan woonlastenbeschermers wordt verdedigd met het argument dat er te veel provisie, tot wel 50% van de premie, betaald zou worden, hetgeen uit onderzoek zou blijken, aldus de notarissen. Het enige onderzoek dat zij hebben kunnen vinden is het eigen onderzoek van de Vereniging Eigen Huis onder 75 leden, waarbij de vraag kan worden gesteld of dit onderzoek voldoende representatief kan worden geacht, aldus de notarissen.

De notarissen vervolgen dat dit argument bovendien ruim na de invoering van de regel door de KNB op tafel is gelegd. De KNB is daarbij volgens hen op een stoel gaat zitten waarop zij niet hoort, ongeacht of de polissen wel of niet onder een reeds bestaande toezichthouder vallen. De KNB acht het daarentegen geen probleem om toegestane makelaarcourtages van ca. 2% en advertentiekosten als "redelijk" te bepalen.

Ter verdere illustratie van hun bezwaren tegen de beleidsregel voeren de notarissen nog aan dat Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen bij het verlenen van de Nationale Hypotheekgarantie in ieder geval tot voor kort toestond dat op het maximale leenbedrag een bedrag voor de premiestorting van de woonlastenbeschermer kon worden bijgeleend, waarbij men er van uitgaat dat de notaris het bedrag doorstort. De notarissen werpen de vraag op wat er gebeurt als later bij een veiling blijkt dat de Stichting niet uitkeert en de hypotheekbank verlies lijdt, omdat de notaris op grond van de beleidsregel niet aan de verzekeringsmaatschappij heeft betaald maar aan de koper, die het geld voor andere zaken heeft aangewend.

De notarissen menen dan ook dat met de overtreding van de beleidsregel de eer en aanzien van het ambt niet is geschaad. Het notariaat haalt de media met hypotheek- en vastgoedfraude, maar niet met betalingen aan derden. Volgens hen laat de KNB zich te veel leiden door de waan van de dag.

De notarissen erkennen weliswaar dat notaris mr. [naam 5] bij gelegenheid van een door hem op 13 maart 2008 bezochte relatiedag aan klager [naam 1] heeft meegedeeld dat de regel in een aantal gevallen bij de Hypotheker niet werd toegepast en dat zij de regel onzinnig vinden met name wat betreft de uitvoering daarvan bij woonlastenbeschermers, maar dat aan [naam 1] daarbij wel de nodige uitleg is verstrekt.

De notarissen stellen dat notaris mr. [naam 5] bij die gelegenheid verder nog aan klager [naam 1] heeft gemeld dat het uitbetalen van woonlastenbeschermers een aflopende zaak is, omdat De Hypotheker al is overgestapt op door de klant te ondertekenen incassomachtigingen, zodat het geldverkeer buiten de notarissen omgaat, aan welke mededeling klager [naam 1] volstrekt is voorbijgegaan en zonder meer is overgegaan tot het indienen van de klacht.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 7

De notarissen voeren verder aan dat klager [naam 1] wist of had moeten weten dat, in tegenstelling tot hij beweert, de beleidsregel in den lande niet algemeen wordt geaccepteerd cq. niet breed wordt gedragen. Blijkens de daarvan overgelegde notulen is de beleidsregel in de ledenvergadering van februari 2008 bediscussieerd en geëvalueerd.

Door zo snel na de invoering van een omstreden beleidsregel een klacht in te dienen, lijkt de klacht van klager [naam 1] door broodnijd te zijn ingegeven. Volgens de notarissen pretendeert klager [naam 1] schade te hebben geleden, terwijl hij zijn werkzaamheden in het door hem genoemde dossier wel heeft gedeclareerd, aldus de notarissen.

Het door klager [naam 1] aangevoerde lidmaatschap van de notarissen mrs. [naam 5] en [naam 6] van respectievelijk het ringbestuur en van de kamer van toezicht te [plaatsnaam] staat volgens de notarissen geheel los van deze kwestie. Notaris mr. [naam 5] heeft bovendien nimmer aan de gestelde beraadslagingen deelgenomen, omdat de ring [plaatsnaam] een aparte plaatsvervangend afgevaardigde heeft en niet valt in te zien op grond waarvan een bestuurslid geen (minderheids)standpunt mag innemen wanneer de ledenraad anders besluit.

De notarissen voeren tenslotte nog aan dat het verzoek van de KNB om te komen praten, anders dan deze aanvoert, niet door hen is afgewezen. Er is in overleg afgesproken om een telefonische conferentie te houden en de totstandkoming daarvan had voor de KNB nogal wat voeten in aarde. Zij stellen in beide kwesties volledige opening van zaken te hebben gegeven, met name bij de gewraakte publicatie. De KNB suggereert opzettelijke overtreding van het advertentieverbod, zonder dit ook enigszins aannemelijk te maken.

De notarissen leiden hieruit af dat de KNB stemming maakt en bewust probeert te beschadigen.

De beoordeling en de gronden daarvoor.

Nu de notarissen als verweer van meest ver strekkende aard aanvoeren, dat er geen tuchtrechtelijke sancties aan een beleidsregel kunnen worden verbonden, omdat een dergelijke regeling zich onttrekt aan ministeriële toetsing zoals bij een verordening, en daarmee de ontvankelijkheid van klagers in hun klachten ter discussie stellen, behoeft dit verweer als eerste bespreking.

De kamer deelt dit standpunt niet.

De in het geding zijnde beleidsregels moeten immers worden aangemerkt als besluiten van (het bestuur van) de KNB in de zin van artikel 92 van de Wet op het notarisambt, door haar genomen als publiekrechtelijk orgaan in het kader van haar in artikel 61 Wna neergelegde taak van bevordering van een goede beroepsuitoefening door haar leden.

Van vernietiging (bij koninklijk besluit) als bedoeld in artikel 92 Wna van deze besluiten is geen sprake, zodat van de rechtsgeldigheid en het verbindend karakter daarvan voor de leden van KNB moet worden uitgegaan.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 8

Overtreding van deze aldus bevoegdelijk tot stand gekomen besluiten/beleidsregels raken daarmee de in artikel 98, lid 1 Wna neergelegde tuchtnorm. De betreffende beleidsregels zijn dan ook het uitgangspunt voor de kamer voor haar beoordeling van de klachten en klagers kunnen derhalve daarin zoverre worden ontvangen.

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel adverteren via verwijzers.

Artikel 17 van de Wet op het notarisambt verplicht de notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uit te oefenen, waarbij hij de belangen van de bij een rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt. De onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris dient zowel in wezen als in schijn te zijn gewaarborgd.

Ingevolge artikel 26 van de Verordening beroeps- en gedragsregels dient de notaris er op toe te zien dat publiciteit die door of ten behoeve van hem wordt bedreven in overeenstemming is met de zorgvuldigheid die een behoorlijk notaris betaamt en geen inbreuk vormt op het streven in het notariaat naar een onderlinge verhouding die berust op welwillendheid en vertrouwen.

Ter verduidelijking van de grenzen waarbinnen marktwerking is toegestaan en dus van de vraag in hoeverre deelname aan bepaalde marktinitiatieven is geoorloofd, is door de KNB als beleidsregel vastgesteld dat het in strijd is met de hiervoor genoemde bepalingen om via gegevensdragers van, dan wel samen met een specifieke verwijzer of groep van verwijzers, al dan niet tegen betaling, wervende publiciteit te bedrijven of te doen bedrijven.

De kamer stelt vast dat de in het betreffende magazine geplaatste advertentie strijdig is met de hiervoor genoemde beleidsregel. Het magazine betreft een gegevensdrager van een specifieke verwijzer, namelijk een makelaar, en de advertentie draagt een wervend karakter.

Het verweer van de notarissen dat zij geen opdracht hebben gegeven voor het plaatsen van die advertentie treft in zoverre doel, dat hen niet kan worden aangerekend dat bij die advertentie gebruik is gemaakt van het logo van hun kantoor. De notarissen hebben voldoende aannemelijk gemaakt, dat zij het gebruik van dit logo niet hebben bevorderd of toegelaten.

De notarissen hebben verder aangevoerd dat het hun intentie was in het magazine uitsluitend te doen vermelden dat dit magazine mede mogelijk wordt gemaakt door hun kantoor, zonder dat gebruik zou worden gemaakt van hun logo.

Ook een dergelijke vermelding is echter naar het oordeel van de kamer een wijze van publiciteitsuiting die door het in de beleidsregel opgenomen het verbod wordt getroffen, omdat daarvan, anders dan de notarissen van mening zijn, evenzeer een wervend karakter uitgaat.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 9

De door de notarissen gestelde omstandigheid dat de door KNB aan die beleidsregel ten grondslag gelegde motieven/redenen uitsluitend van subjectieve aard zijn en dat bepaalde van haar eigen activiteiten worden gesponsord door aan het notariaat gerelateerde bedrijven, kan, zo overigens al juist, geen rechtvaardigingsgrond voor die overtreding opleveren.

De positie van KNB verschilt immers wezenlijk met die van notarissen, omdat zij, anders dan notarissen, geen ambtelijke taken en diensten voor het publiek verricht en dus ten opzichte van het publiek een andere plaats inneemt.

Los daarvan kan de beantwoording van de vraag of de KNB zelf in strijd met de met de beleidsregel beoogde onafhankelijkheids- en onpartijdigheidsbeginselen zou handelen, niet in deze instantie aan de orde staan.

Dat de KNB selectief of willekeurig van haar klachtrecht onder de gegeven omstandigheden gebruik heeft gemaakt is niet gebleken. De ter adstructie van die stelling door de notarissen overgelegde en door de KNB kennelijk niet aangevochten publicatie van een notariskantoor in eveneens een makelaarskrantje valt, anders dan de notarissen van mening zijn, niet zonder meer onder de reikwijdte van het verbod. De betreffende publicatie is niet wervend van aard, maar draagt uitsluitend een voor het publiek informatief en voorlichtend karakter.

De klacht is derhalve in zoverre gegrond.

Ten aanzien van de verweten overtreding van de beleidsregel beperking uitbetaling aan derden.

Deze per 1 januari 2008 in werking getreden beleidsregel luidde aanvankelijk als volgt: *“Bij onroerendgoedtransacties betaalt de notaris alleen geld uit aan degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. Meestal zal de rechtshandeling een overdracht betreffen en heeft verkoper recht op de koopsom. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij (een deel van) de koopsom moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen. In een dergelijk geval mag de notaris aan een ander dan de verkoper uitbetalen.”*

De beleidsregel is op 4 februari 2008 tekstueel aangepast en luidt sindsdien: *“Bij onroerendgoedtransacties betaalt de notaris alleen geld uit aan degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij (een deel van) het geld dat de notaris onder zich heeft, moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen. In een dergelijk geval mag de notaris aan een ander dan de rechthebbende uitbetalen.”*

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 10

Publicatie van de beleidsregel, voorzien van een uitleg en toelichting, heeft plaatsgevonden in het Notariaat Magazine onder meer van december 2007 en diverse malen via het Notarisnet. In laatstgenoemd magazine is als toelichting op de regel onder meer vermeld dat het in het kader van fraudebestrijding belangrijk is dat de geldstromen helder verlopen, dat strakkere regels op het gebied van het uitbetalen van gelden vanuit de derdenrekening duidelijkheid geven in de geldstroom vanuit het notariskantoor, dat dit belastingfraude en andere malafide praktijken voorkomt en dat de beleidsregel voor iedere notaris geldt.

Verder vermeldt die toelichting dat onder bepaalde omstandigheden op de regel een uitzondering mag worden gemaakt, waarbij een aantal uitzonderingen worden genoemd. Betalingen van woonlastenbeschermers worden daarbij niet vermeld.

Als samenvatting vermeldt de toelichting nog dat het niet tot de taak van de notaris behoort voor een cliënt als overboekingskantoor op te treden en dat de cliënt van de notaris de opbrengst ontvangt en daarmee zelf zijn betalingen dient te verrichten, zodat op deze wijze de betalingsstroom vanuit het notariskantoor helder en inzichtelijk blijft. Tenslotte wordt nog vermeld dat op grond van de ervaringen die na de invoering van de beleidsregel worden opgedaan, deze kan worden aangepast.

Ofschoon de beleidsregel zelf, noch de daarop gegeven toelichting de (door)betaling aan woonlastenbeschermers expliciet vermeld, moet die betaling, gelet op de in de toelichting vermelde uitleg van de strekking van de regel, geacht worden te vallen onder de werking daarvan, wanneer die betaling plaatsvindt zonder dat deze als conditie voor het verkrijgen van de hypothecaire lening is gesteld. In een dergelijk geval fungeert de

notaris immers enkel als overboekingskantoor ten behoeve van de cliënt, waartegen de beleidsregel nu juist (mede) opkomt.

Dat dit ook voor de notarissen van meet af aan duidelijk was, blijkt uit het e-mailbericht van notaris mr. [naam 5] aan de KNB van 18 januari 2008. Hierin gaat hij zelf uit van een verbod tot betaling aan woonlastenbeschermers ingevolge de beleidsregel en voert daartegen bezwaren aan.

In het daarop op 13 februari 2008 door de notarissen van de KNB ontvangen antwoord kan, ofschoon dit niet helder en expliciet is geformuleerd, in voldoende mate worden afgeleid dat ten aanzien van dergelijke betalingen geen uitzondering op de beleidsregel kan worden gemaakt.

Dit laatste wordt door KNB bevestigd in de eveneens door de notarissen overgelegde publicatie van 14 april 2008 op het Notarisnet.

Onweersproken staat vast dat de notarissen vanaf de invoering van de beleidsregel, naar zij desgevraagd bij gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben verklaard, in de maanden januari en februari 2008 in 4 tot 6 gevallen, gedeelten van door hen ontvangen hypotheecaire gelden op verzoek van de betrokken hypotheekbemiddelaar hebben

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 11

(door)betaald aan de betreffende verzekeringsmaatschappij als premiestorting voor woonlastenbescherming.

De notarissen hebben weliswaar de beleidsregel op het punt van deze (door)betalingen al kort na de inwerkingtreding daarvan bij de KNB ter discussie gesteld, maar zijn op de uitkomst van die discussie met die betalingen vooruitgelopen. Niet anders kan dan ook worden geconstateerd dat zij daarmee de beleidsregel meermalen hebben overtreden.

De door de notarissen ook in deze klachtprocedure tegen de beleidsregel ingebrachte bezwaren rechtvaardigen die overtredingen niet. Evenmin kan daarvoor een rechtvaardiging worden gevonden in de door de notarissen aangevoerde omstandigheid dat de uitbetaling aan woonlastenbeschermers een aflopende zaak was, omdat de Hypotheker inmiddels is overgestapt op door de klant te tekenen incassomachtigingen, zodat het betreffende geldverkeer thans buiten hen omgaat. Dit geldt evenzeer voor de omstandigheid dat een aantal dossiers, met betrekking tot welke de betalingen zijn verricht, zoals de notarissen tijdens de behandeling van de klachten nog hebben aangevoerd, dateerden van vóór de in werkingtreding van de beleidsregel.

De door hen ingebrachte bezwaren kunnen wellicht redenen geven voor het instellen van een procedure tot vernietiging van de regel door de Kroon. De kamer mist echter de bevoegdheid de regel op geldigheid ook ten aanzien van betalingen aan woonlastenbeschermers op grond van die bezwaren te toetsen.

Zoals hiervoor reeds uiteengezet dient voor de kamer de geldigheid en het verbindende karakter van de regel uitgangspunt te zijn, ook ten aanzien van die betalingen, zodat voor de notarissen de verplichting bestond en bestaat tot naleving daarvan.

Ook deze klacht is derhalve gegrond.

Ofschoon de hiervoor geconstateerde overtreding van de beleidsregel adverteren via verwijzers reeds oplegging aan de notarissen van de maatregel van waarschuwing rechtvaardigt, acht de kamer de cumulatie van deze overtreding met die van de beleidsregel beperking uitbetaling gelden aan derden niet van zodanig ernstige aard dat voor beide overtredingen gezamenlijk een zwaardere sanctie gerechtvaardigd is.

De kamer laat daarbij meewegen de omstandigheid dat met name de overtreding van de beleidsregel beperking uitbetaling gelden aan derden hebben plaatsgevonden direct na de inwerkingtreding daarvan en op het moment dat daarover ten aanzien van de (door)betaling aan woonlastenbeschermers landelijk nog discussie bestond, terwijl voorts de notarissen in die discussie en ook nadien volledige openheid hebben gegeven.

Anders dan klager [naam 1] ziet de kamer ten aanzien van de notarissen mrs. [naam 5] en [naam 6] geen aanleiding vanwege hun lidmaatschap van respectievelijk het bestuur van de ring [plaatsnaam] en de kamer van toezicht te [plaatsnaam] de overtredingen hen in zwaardere mate aan te rekenen.

Beslissing [namen 1, 2, 3, 4], KNB/
[namen 5, 6, 7]

pagina 12

De kamer zal voor beide overtredingen de maatregel van waarschuwing opleggen aan ieder van de notarissen afzonderlijk, nu zij daarvoor, gelet op hun associatief samenwerkingsverband, in gelijke mate verantwoordelijk moeten worden geacht.

De beslissing in de gevoegde zaken.

De kamer van toezicht

verklaart de klachten van notaris mr. [naam 1], de notarissen mrs. [namen 2, 3 en 4], en de klacht van het bestuur van de KNB gegrond;

legt terzake daarvan aan ieder van de notarissen de maatregel op van waarschuwing;

bepaalt dat deze maatregel zal worden uitgesproken door de plaatsvervangend voorzitter in een van de vergaderingen van de kamer, waartoe de notarissen zullen worden opgeroepen.

Deze beslissing is gegeven op 8 oktober 2008 door mrs. P.P.M.H. van Hooff, plaatsvervangend voorzitter, C. Wallis, H. Quispel, Th.H.M. Fikkers en J. Kos, allen leden, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in openbaar uitgesproken.
