

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17-2009

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT- NOTARISSEN TE LEEUWARDEN

Reg.nr.:
Datum uitspraak:
17-2009
12 januari 2010

UITSPRAAK

van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden, hierna te noemen de Kamer, in de zaak van:

het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Littenseradiel,
gevestigd te Wommels,
hierna te noemen: klager,
gemachtigde: K. Abma,

tegen

mr. A,
notaris te B,
hierna te noemen: de notaris,
procederende in persoon.

PROCESVERLOOP

- 1.1 Bij brief van 20 augustus 2009 heeft klager een klacht ingediend tegen de notaris.
- 1.2 De notaris heeft schriftelijk verweer gevoerd bij brief van 1 oktober 2009, aangevuld bij brief van 29 oktober 2009.
- 1.3 Klager heeft zijn klaagschrift bij brieven van 10 en 19 november 2009 aangevuld.
- 1.3 De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 7 december 2009 ter vergadering van de voltallige Kamer. Klager heeft zich doen vertegenwoordigen door bovengenoemde gemachtigde en de heer Bulthuis. De notaris is in het bijzijn van

zijn kantoorgenoot, notaris mr. C, verschenen. Van het verhandelde ter zitting zijn door de secretaris aantekeningen gemaakt.

MOTIVERING

Vaststaande feiten

2.1. In de onderhavige zaak zal worden uitgegaan van de navolgende vaststaande feiten.

2.2. Klager heeft op 4 juli 2003 met D alsmede voor zoveel nodig als bestuurder van D B.V. (hierna tezamen dan wel afzonderlijk: D) een overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat D moet bijdragen in de kosten van het bouw- en woonrijp maken van enkele aan hem in eigendom toebehorende percelen gelegen in de planlocatie E te F.

2.3. Op 31 juli 2007 heeft D ten overstaan van de notaris aan G B.V. (hierna: G) geleverd percelen grond (bouwkavels) gelegen in het plan "E" te F, kadastraal bekend [kadastrale gegevens] (hierna: de bouwkavels) voor een koopprijs van € 7.140,-.

2.4. Op 31 juli 2007 heeft D B.V. ten overstaan van de notaris aan G geleverd een woonhuis met werkplaats, een kantoorpand, een loods en garageboxen, allen met ondergrond, erf en verder toebehoren, alsmede een perceel bouwterrein en een tweetal percelen voor een koopprijs van € 750.000,-.

2.5. Op 31 juli 2007 heeft G ten overstaan van de notaris aan H B.V. (hierna: H) geleverd de onroerende zaken genoemd onder 2.3 en 2.4 voor een bedrag van € 750.000,-.

2.6. In de akten van levering genoemd onder 2.3, 2.4 en 2.5 is de volgende bepaling opgenomen:

"Verkoper en koper verklaarden voorts als onderdeel van de tussen hen bestaande koopovereenkomst te zijn overeengekomen als volgt:

Verkoper draagt bij wege van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk Wetboek over aan koper, die verklaarde te aanvaarden, de overeenkomst met de gemeente Littenseradiel de dato vier maart tweeduizend drie inzake ontwikkeling plan E te F.

Verkoper en koper verklaarden ermee bekend te zijn dat de contractsoverneming eerst tot stand komt zodra de Gemeente Littenseradiel aan deze contractsoverneming haar medewerking verleent en kennisgeving van de contractsoverneming aan de gemeente Littenseradiel heeft plaatsgevonden".

2.7. Op 31 juli 2007 heeft H ten overstaan van de notaris aan J B.V. (hierna: J) geleverd de onroerende zaken genoemd onder 2.3 en 2.4 voor een bedrag van € 2.500.000,-. De onder 2.6 genoemde bepaling is niet in de akte opgenomen.

Het standpunt van klager

3. Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris geen medewerking had behoren te verlenen aan de overdracht van onroerende zaken die op een en dezelfde dag in waarde stegen van € 750.000,- naar € 2.500.000,-. De notaris heeft klager door zijn handelen ernstig financieel benadeeld. Klager had met D een overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat D moet bijdragen in de kosten van het bouw- en woonrijp maken van enkele aan hem in eigendom toebehorende percelen. De waarde van deze verplichting wordt geschat op € 430.000,-. In de akte van levering van 31 juli 2007 van D aan G en in de akte van levering van 31 juli 2007 van G aan H is de bepaling opgenomen dat de koper gehouden is het contract met klager over te nemen. In de akte van levering van 31 juli 2007 van H aan J is die bepaling niet meer opgenomen. De notaris wist volgens klager van de overeenkomst die D was aangegaan met klager en wist dan ook dat klager in een veel slechtere positie zou komen te verkeren door het niet opnemen

van de bepaling aangaande de contractsovername. Aangezien er geen objectieve rechtvaardigingsgrond is om aldus te handelen, heeft de notaris volgens klager gehandeld in strijd met artikel 21, tweede lid, van de Wet op het notarisambt (Wna). Dat klager zekerheid had moeten stellen is niet relevant. Het gaat er volgens klager om dat de notaris waarborgt dat de verbintenissen van de eigenaar van de percelen die worden geleverd en waaraan verplichtingen zijn verbonden, overgaan op de nieuwe eigenaar van die gronden. Voorts stelt klager dat de stelling van de notaris dat de transacties die op 31 juli 2007 plaatsvonden ten doel hadden om D binnen het concern te brengen onbegrijpelijk, niet relevant en niet deugdelijk onderbouwd is.

Het standpunt van de notaris

4. De notaris heeft verweer gevoerd. Hij stelt dat klager geen zekerheden heeft verlangd van D ter nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst die klager met D in 2003 heeft gesloten. De gevolgen daarvan dienen volgens de notaris voor rekening en risico van klager te komen. De notaris betwist dat sprake is van strijd met artikel 21 van de Wna. Voorts stelt de notaris dat in het geval hij klager wel had geïnformeerd, hij in strijd met artikel 22 van de Wna betreffende de geheimhoudingsplicht had gehandeld. Desgevraagd geeft de notaris aan dat hij geen melding in het kader van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT), voorheen Wet identificatie bij dienstverlening en de Wet melding ongebruikelijke transacties (WID/MOT) heeft gedaan, omdat het volgens hem ging om overdrachten tussen B.V.'s behorende tot hetzelfde concern. Met deze overdrachten binnen het concern heeft men beoogd bepaalde fiscale voordelen te behalen, te weten het gebruik maken van fiscaal verrekenbare verliezen binnen bepaalde B.V.'s. De notaris stelt verder dat hij de Belastingdienst desgevraagd heeft geïnformeerd. De koopsommen zijn niet betaald, zodat er geen overboekingen naar derden hebben plaatsgevonden en er geen nieuwe hypothecaire financieringen met geleende gelden werden aangegaan. Van benadeling van derden is dan ook geen sprake volgens de notaris.

De beoordeling

5.1 Alvorens aan de beoordeling toe te komen of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld dient de Kamer de vraag te beantwoorden of klager ontvankelijk is in zijn klacht. Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel dat de notaris geen medewerking had behoren te verlenen aan de overdracht van onroerende zaken die op een en dezelfde dag in waarde stegen van € 750.000,- naar € 2.500.000,- overweegt de Kamer als volgt.

5.2 Bij de beantwoording van de vraag of iemand belanghebbende is, zal een rol spelen in hoeverre deze door het handelen of nalaten van een notaris zodanig in zijn eigen belang kan worden getroffen dat deze daarin behoort te mogen opkomen ter bescherming van dat belang, of in hoeverre deze anderszins zo nauw betrokken is geweest bij het onderwerp dat in de klachtprocedure wordt behandeld, dat daarin een belang is gelegen om in die procedure te verschijnen. Naar het oordeel van de Kamer kan klager niet worden aangemerkt als (rechtstreeks) belanghebbende bij onroerend-goedtransacties waarbij hij niet als partij is betrokken. Evenmin komt hem een bevoegdheid toe om tuchtprocedures te initiëren tegen notarissen die bij dergelijke transacties betrokken zijn. De Kamer is van oordeel dat klager ten aanzien van dit klachtonderdeel niet als belanghebbende kan worden aangemerkt, zodat hij niet kan worden ontvangen ten aanzien van dit klachtonderdeel.

5.3 Ten aanzien van het tweede klachtonderdeel dat de notaris ten onrechte een akte heeft gepasseerd waarin de bepaling aangaande de overname van het contract

dat klager met D heeft gesloten, niet is opgenomen, is de Kamer van oordeel dat klager ontvangen kan worden. Klager is partij in de overeenkomst met D met betrekking tot de planlocatie E te F. Nu klager een in de oorspronkelijke akte vastgelegd recht bij een vervolgoverdracht niet meer vastgelegd ziet, heeft klager, los van het (juridische) gevolg van het niet vastleggen van dit recht, naar het oordeel van de Kamer een te honoreren belang bij de klacht. Omdat klager ontvankelijk is in dit klachtonderdeel, komt de Kamer toe aan de vraag of de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De Kamer overweegt ten aanzien van die vraag als volgt.

5.4 Ingevolge artikel 98, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn (kandidaat-)notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als (kandidaat-)notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk (kandidaat-)notaris niet betaamt. De Kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris zoals door klager beschreven een verwijtbare handeling in de zin van dit artikel oplevert.

5.5 Klager heeft dit klachtonderdeel gegrond op artikel 21, tweede lid, van de Wna. Gelet op de onderbouwing van dit klachtonderdeel door klager heeft de Kamer dit onderdeel van de klacht aldus begrepen dat de notaris niet in strijd met artikel 21, tweede lid, van de Wna, maar in strijd met artikel 17, eerste lid van de Wna heeft gehandeld. In laatstgenoemd artikel is bepaald dat de notaris zijn ambt uitoefent in onafhankelijkheid en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt. Van belang daarbij is of een partij door de betreffende rechtshandeling in zijn belangen is geschaad. In het onderhavige geval dient dan ook de vraag te worden beantwoord of klager door het niet opnemen van de clause in zijn belangen is geschaad. De Kamer beantwoordt deze vraag ontkenkend en overweegt daartoe het volgende.

In de akten van levering genoemd onder 2.3, 2.4 en 2.5 is een bepaling aangaande contractsoverneming opgenomen, waarin onder meer is bepaald dat

" (...) *de contractsoverneming eerst tot stand komt zodra de Gemeente Littenseradiel aan deze contractsoverneming haar medewerking verleent en kennisgeving van de contractsoverneming aan de gemeente Littenseradiel heeft plaatsgevonden.*"

Zolang klager derhalve zijn medewerking niet verleent, komt de contractsoverneming niet tot stand. Gesteld noch gebleken is dat klager bedoelde medewerking heeft verleend, zodat de overeenkomst tussen D en klager nog steeds bestaat. D kan derhalve nog steeds worden aangesproken zijn verplichtingen genoemd in de leveringsakte van 31 juli 2009 waarbij H aan J diverse onroerende zaken heeft geleverd. De Kamer is dan ook van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

DE BESLISSING

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Leeuwarden:

- verklaart het eerste klachtonderdeel niet-ontvankelijk;
- verklaart het tweede klachtonderdeel ongegrond.

Deze beslissing is genomen te Leeuwarden door mr. J.S. van der Kolk, voorzitter, mrs. P. Schulting, H.Ph. Breuker, E.M.W. de Lange en J. de Beer, leden, bijgestaan door

mr. S. Ambachtsheer, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 12 januari 2010.

S. Ambachtsheer

J.S. van der Kolk

De beslissing is verzonden op

Binnen dertig dagen na de dag van verzending van de aangetekende brief waarin van bovenstaande beslissing wordt kennisgegeven, kan hoger beroep tegen deze beslissing worden ingesteld. Dit dient te geschieden door middel van een verzoekschrift bij de griffie van het Gerechtshof te Amsterdam, Prinsengracht 436, correspondentieadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.