

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 499162/NT 11-42 J

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

Beslissing van 20 maart 2012 in de klacht met nummers 499162 / NT 11-42 J van:

Bureau Financieel Toezicht,
gevestigd te Utrecht,
vertegenwoordigd door mr. M.A. Drenth;

tegen:

[naam notaris],
notaris te [plaats],
de notaris.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift van 6 september 2011;
- verweerschrift met bijlagen van 25 september 2011;
- repliek van 25 oktober 2011;
- dupliek van 24 november 2011;
- door het BFT bij faxbericht van 13 januari 2012 overgelegde productie.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 24 januari 2012 zijn de heer D. van der Veer RA en mevrouw mr. M.A. Drenth (beiden namens het BFT), alsmede de notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, het BFT aan de hand van een pleitnotitie.

Uitspraak is bepaald op 20 maart 2012.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Op 3 augustus 2011 (om 11:00 uur) heeft de notaris de transportakte van een woning verleden. Op dat moment waren nog niet alle gelden ten behoeve van de overdracht op de kwaliteitsrekening van de notaris bijgeschreven.
- b. Uit het boekhoudkundig overzicht van de notaris van 25 september 2011 blijkt dat op 4 augustus 2011 een bedrag van € 20.267,74 en een bedrag van € 50.000, - op zijn kwaliteitsrekening zijn bijgeschreven.

2. De klacht

De notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 3 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels (zoals die golden ten tijde van de levering op 3 augustus 2011) en artikel 5 lid 1 Administratieverordening, aangezien hij een registergoed heeft geleverd zonder dat ondubbelzinnig vaststond dat de hiervoor onder 1.b genoemde gelden ter beschikking van hem waren gesteld. Ingevolge artikel 3 lid 1, laatste volzin Verordening beroeps- en gedragsregels dient de notaris bij de levering van een registergoed zoveel mogelijk zorg te dragen dat de verkoper de koopsom ontvangt en het verkochte door de koper wordt verkregen. Blijkens de op dit artikel gegeven toelichting is het de taak van de notaris erop toe te zien dat de verkoper de koopsom ook daadwerkelijk ontvangt. Het doel van die bepaling is om het risico dat de gelden uiteindelijk niet worden voldaan, te minimaliseren. Door te passeren voordat alle betreffende gelden op de kwaliteitsrekening zichtbaar waren en zich enkel te vergewissen van de betalingen van de koper heeft de notaris minder rechtszekerheid geboden dan mogelijk was indien hij had gewacht op de ontvangst van de gelden op zijn kwaliteitsrekening.

Door te leveren terwijl de gelden nog niet ter beschikking van hem waren gesteld, heeft de notaris ook artikel 23 lid 2 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) overtreden (leenverbod).

3. Het verweer

De notaris heeft zich als volgt verweerd. Tijdens de bijeenkomst op zijn kantoor op 3 augustus 2011 vóór de ondertekening van de akten heeft hij van koper een kopie van de print van internetbankieren ontvangen, waaruit de overmaking van de gelden ten gunste van de kwaliteitsrekening van de notaris bleek. De notaris heeft die kopie bij verweerschrift overgelegd. De notaris meent dat hij op grond daarvan mocht vertrouwen dat de betreffende cliëntgelden zich in zijn beschikkingsmacht bevonden, mede aangezien een dergelijke betaling niet meer gestorneerd kan worden door de opdrachtgever en dus door de bank zal worden uitgevoerd. Bovendien had een medewerker van de bank hem telefonisch bevestigd dat de betaling zichtbaar was in het systeem. De notaris is daarom van mening dat hij zorgvuldig heeft gehandeld.

De uitbetaling van de gelden heeft overigens pas plaatsgevonden na ontvangst van alle benodigde gelden, hypotheek- en cliëntgelden, op de kwaliteitsrekening, zodat de bewaringspositie van het notariskantoor geen enkel moment negatief is geweest.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna, zijn notarissen en 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 notarissen of 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 notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 In zijn verweer heeft de notaris een beroep gedaan op een door de koper op 3 augustus 2011 aan de notaris overhandigde kopie van internetbankieren. Ter zitting heeft de kamer de notaris indringend bevraagd over deze door de notaris bij verweerschrift overgelegde productie, aangezien de kamer tot de conclusie kwam dat dit stuk niet op die datum getoond kon zijn, omdat op het stuk de data van de transacties waar het om ging waren doorgehaald, maar nog (zij het moeilijk leesbaar) zichtbaar was dat

daar 4 augustus 2011 stond, terwijl op het stuk onderaan de datum 31 augustus 2011 voorkwam, waarschijnlijk de datum waarop deze uitdraai door de cliënt van de notaris is gemaakt. De kamer heeft de notaris met die bevindingen geconfronteerd. Na zich daarover te hebben beraden, heeft de notaris zijn verweer ingetrokken.

De kamer gaat er daarom van uit, dat de onder 1b. hiervoor genoemde bedragen niet eerder dan op 4 augustus 2011 ter beschikking van de notaris stonden. Dat betekent dat de notaris in strijd met artikel 5 lid 1 van de Administratieverordening en met artikel 3 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels (oud) heeft gehandeld. Eveneens is de kamer van oordeel dat de notaris het verbod van artikel 23 lid 2 sub c Wna heeft overtreden (door in te staan voor schulden van anderen). Daarmee heeft de notaris het risico genomen dat de voor de overdracht benodigde gelden niet (volledig) zouden worden ontvangen. Daarbij tekent de kamer aan dat in een situatie zoals de onderhavige elk risico kan worden uitgesloten door de betrokkenen volmacht te laten geven voor het ondertekenen van de overdrachtsakte, hetgeen in de notariële praktijk ook gangbaar is in een dergelijk geval. Op die manier behoeft uitstel van de overdracht niet op praktische bezwaren te stuiten. De notaris heeft die oplossing echter niet gekozen. De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

4.3 De kamer rekent het de notaris zwaar aan dat hij zich niet heeft gehouden aan wat naar het oordeel van de kamer tot een van de kerntaken behoort van het notarisambt, namelijk de zorg voor de rechtszekerheid bij de overdracht van onroerende zaken door toe te zien op een juiste financiële afwikkeling. De kamer acht de maatregel van berisping daarom passend en geboden.

4.4 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.H.C. Jongeneel, voorzitter, O.J. van Leeuwen, M. Bijkerk, J.P. van Harseler en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 20 maart 2012.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.