

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2011/1006

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

Kenmerk: 07.831/2011/1006

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

1.
de naamloze vennootschap
Nationale Nederlanden Levensverzekering Maatschappij N.V.,
gevestigd te Rotterdam,
2.
de besloten vennootschap
BNP Paribas Personal Finance B.V.,
gevestigd te Amsterdam,
3.
de naamloze vennootschap
SNS Bank N.V.,
gevestigd te Utrecht,
4.
de naamloze vennootschap
Direktbank N.V.,
gevestigd te Amsterdam,
gemachtigde van mr. P. van der Mersch, advocaat te Rotterdam,

tegen

[...],
notaris te [...].

Partijen zullen verder als klagers (gezamenlijk) of NN, BNP, SNS en Direktbank (afzonderlijk) en de notaris worden aangeduid.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van de gemachtigde van klagers van 17 augustus 2011, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen van de notaris van 23 september 2011;
- de brief met bijlagen van de gemachtigde van klagers van 9 november 2011;
- de brief met bijlagen van de notaris van 29 december 2011;
- de brief met een bijlage van de notaris van 5 januari 2012;
- de brieven met een bijlage van de gemachtigde van klagers van 12 en 15 juni 2012;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 29 juni 2012, waarbij zijn verschenen:
 - klagers, vertegenwoordigd door de heer [F] en bijgestaan door mr. P. van der Mersch,
 - de notaris,
 - de pleitnotities van mr. Van der Mersch en van de notaris, alsmede de schriftelijke toevoeging op de pleitnotities van de notaris.

2. De feiten

2.1. Op 16 april 2009 heeft de notaris een op 7 april 2009 getekende koopovereenkomst ontvangen met betrekking tot de woning aan de [...]straat 24 in [...] met de daarbij behorende grond (hierna: 'de woning'). De koopovereenkomst is gesloten tussen de erfgenamen van mevrouw [...] (hierna: 'de erven') en de heer [J] (hierna: [J]). De koopprijs bedroeg € 560.000,00.

2.2. Een week nadien heeft de notaris vier op 30 maart 2009 getekende koopovereenkomsten ontvangen met betrekking tot vier appartementen in de woning (nummers 24 en 24a-c). De koopovereenkomsten waren gesteld op naam van de erven als verkopers, vertegenwoordigd door de heren [K] en [L], en de heer [M] (hierna: [M]) en mevrouw [N] (hierna: [N]) als kopers. Als koopprijs is vermeld: € 290.000,00 per appartement voor de nummers 24 en 24a en € 275.000,00 per appartement voor de nummers 24b en 24c.

2.3. Als adviseur van [M] en [N] trad op de heer [W] van Financieel Adviesbureau [W] (hierna: [W]).

2.4. Op 6 mei 2009 zijn door [J] enerzijds en [M] en [N] anderzijds door de notaris opgestelde verklaringen met betrekking tot de appartementen ten kantore van de notaris ondertekend. In de verklaringen is vermeld dat de appartementen door [M] en [N] van [J] zijn gekocht op grond van een koopovereenkomst van 30 maart 2009. Over die koopovereenkomst is in de verklaringen vermeld:

In de koopovereenkomst zijn als verkoper opgenomen de op dat moment juridisch eigenaren van het verkochte.

Ondergetekenden verklaren echter dat de daadwerkelijke koopovereenkomst is gesloten tussen ondergetekende sub 1 [[J], KvT] en ondergetekenden sub 2 [[M] en [N], KvT].

De in de koopovereenkomst genoemde heren [K] en [L] zijn dan ook op geen enkele wijze betrokken bij de koopovereenkomst.

De verkoper, genoemde heer [J], had op het moment van het ondertekenen van de onderhavige koopovereenkomst nog geen schriftelijke koopovereenkomst (wel mondeling) gesloten met de huidige eigenaren en om die reden is niet de naam van de heer [J] opgenomen in de koopovereenkomst, terwijl hij wel degene is die de koopovereenkomst heeft ondertekend als verkoper.

2.5. In het dossier bevindt zich een faxbericht van 15 mei 2009 van de notaris aan SNS. Daarin is vermeld, voor zover hier van belang:

Bij deze geef ik u aan dat bij ons op kantoor passeert op 20 mei 2009 de hypotheekakte tbv uw bank en tlv de heer [M] en mevrouw [N] (...)

Het onderpand is het appartementsrecht gelegen aan de [...straat] 24B te [...]. Wellicht ten overvloede vermeld ik nog (vraag in hypotheekopdracht) dat de woning waaruit het appartementsrecht is ontstaan minder dan 6 maanden geleden door een andere persoon is gekocht, welke persoon de woning heeft laten splitsen en op 20 juni doorlevert aan de familie [M]-[N]. (...)

2.6. Op 20 mei 2009 is door de notaris een akte van levering gepasseerd met betrekking tot de woning. De woning is door de erven geleverd aan [J].

2.7. Door de notaris is op dezelfde datum een akte van splitsing met betrekking tot de woning gepasseerd. De woning is gesplitst in vier appartementen (nummers 24 en 24 a tot en met c). De bij de woning behorende grond is gesplitst in vijf parkeerplaatsen.

2.8. Op 20 mei 2009 zijn door de notaris voorts vier leveringsakten gepasseerd. Door die akten zijn de vier appartementen in de woning en de vijf parkeerplaatsen door [J] geleverd aan [M] en [N]. In de akten is vermeld dat de koopovereenkomsten dateren van 30 maart 2009.

2.9. Alle leveringsakten met betrekking tot de appartementen bevatten de volgende vermelding:

In afwijking van de in de koopovereenkomst overeen gekomen koopprijs, bij de vaststelling van welke koopprijs rekening is gehouden met een bedrag aan geschatte verbouwkosten, vallen de verbouwkosten € 20.000 lager uit, waardoor de koopprijs ook verminderd wordt met € 20.000,00.

2.10. In totaal bedroeg de door [M] en [N] aan [J] betaalde koopprijs € 1.050.000,00. [M] en [N] hebben elk appartement separaat gefinancierd. Aan hen is door NN een geldlening van € 320.000,00 verstrekt ten behoeve van de aankoop van het appartement [...straat] 24. BNP Paribas heeft een geldlening verstrekt van € 322.500,00 ten behoeve van appartement 24a, SNS € 302.000,00 ten behoeve van appartement 24b en Directbank € 305.000,00 ten behoeve van appartement 24c. In totaal is aan [M] en [N] derhalve

een bedrag van € 1.249.500,00 geleend. De betreffende vier hypotheekakten zijn door de notaris op 20 mei 2009 gepasseerd.

2.11. De notaris beschikte ten tijde van het passeren van de akten over taxatierapporten van de heer [S] van [S] Onroerend Goed B.V. (hierna: 'S'). [S] heeft de onderhandse verkoopwaarde van de appartementen 24 en 24a getaxeerd op € 290.000,00. De onderhandse verkoopwaarde van de appartementen 24b en 24c is door [S] getaxeerd op € 275.000,00. In de taxatierapporten is bij ieder van de appartementen vermeld dat daarin een badkamer en keuken aanwezig is.

2.12. BNP en SNS hebben in de opdrachtbrief aan de notaris terzake van de door hen verstrekte geldlening vermeld dat de notaris uitdrukkelijke toestemming behoeft voor het passeren van hypotheekakten met betrekking tot een registergoed dat in de zes maanden voordien één of meer keren voorwerp van levering was geweest. Direktbank heeft in de opdrachtbrief aan de notaris verzocht haar van een dergelijke omstandigheid op de hoogte te brengen.

Alle klagers hanteren als voorwaarde dat de schuldenaar zelf de aangekochte woning dient te bewonen.

2.13. Op 2 juni 2009 heeft de notaris de leveringsakte met betrekking tot het appartement 24 en de hypotheekakte met betrekking tot de door NN verstrekte geldlening ingeschreven in het Kadaster. Op 8 juni 2009 heeft de notaris leverings- en hypotheekakten met betrekking tot de overige appartementen en geldleningen ingeschreven.

2.14. Op 4 juni 2009 heeft de notaris drie op 20 mei 2009 ondertekende koopovereenkomsten ontvangen. De koopovereenkomsten zijn gesloten tussen [N] en [M] enerzijds en de heer [T], de vader van [N] (hierna: 'T'), anderzijds. [T] kocht drie van de vier appartementen - de nummers 24, 24b en 24c - voor een koopprijs van respectievelijk € 305.000,00 en (tweemaal) € 290.000,00.

2.15. Op 17 juni 2009 zijn de koopovereenkomsten tussen [N] en [M] enerzijds en [T] anderzijds ontbonden. De notaris was daarmee bekend.

2.16. In een brief van 11 september 2009 schrijft de notaris aan [M] en [N] dat hem uit de Gemeentelijke Basisadministratie is gebleken dat zij niet staan ingeschreven op het adres van de woning.

2.17. In een brief van 18 januari 2011 heeft SNS aan de notaris nadere informatie gevraagd terzake van de transacties met betrekking tot de [...straat] 24.

2.18. In een e-mail van 24 januari 2011 schrijft de notaris aan SNS:

Van de tussenpersoon van kopers, de heer [W] (...), heb ik vernomen dat zij meerdere appartementen aankochten van één verkoper en een aantal weer zou verkopen na verbouwing (met winst), om vervolgens in 1 appartement in dat complex te blijven wonen. (...)

2.19. In een brief van 25 maart 2011 aan SNS schrijft de notaris:

Aangezien cliënten [[M] en [N], KvT] hun contacten met de genoemde heer [W] volledig hebben verbroken (...), hebben ze ons kantoor verzocht hun te begeleiden in dit traject; vandaar dat deze brief door ons kantoor aan u wordt geschreven.

2.20. In een uitspraak van 26 juli 2011 (kenmerk 07.831/2010/965) heeft de Kamer een klacht van Combi-Hypotheken B.V. tegen de notaris gegrond verklaard. Combi-Hypotheken B.V. verweet de notaris dat deze haar niet, althans onvoldoende geïnformeerd had over een ABC-transactie met betrekking tot een pand aan de [...straat] 9 in [...]. Aan de notaris is de maatregel van berisping opgelegd.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris, samengevat weergegeven, dat deze,

- 1) niet heeft geweigerd mee te werken aan het passeren van de vier hypotheekakten c.q. zijn medewerking heeft verleend zonder ieder van klagers daaraan voorafgaand indringend te informeren over:
 - a. de omstandigheid dat sprake was van een ABC-transactie;
 - b. het grote prijsverschil tussen de koopprijs zoals overeengekomen in de AB-transactie ten opzichte van de BC-transactie;
 - c. het voornemen van [M] en [N] om de appartementen niet zelf te gaan bewonen;
 - d. de omstandigheid dat achtereenvolgens vier hypotheekakten ten behoeve van [M] en [N] werden gepasseerd met vier separate financiers;
- 2) zich heeft gepresenteerd als adviseur van [M] en [N] nadat de notaris duidelijk was geworden dat SNS grote vraagtekens stelde bij diens handelen;
- 3) de door hem gepasseerde akten eerst 13 dagen na het passeren in het Kadaster heeft ingeschreven;
- 4) geen melding heeft gemaakt van de omstandigheid dat de koopprijs van de appartementen was verlaagd;
- 5) geen melding heeft gemaakt van het bestaan van een koopovereenkomst tussen [J] en [M] en [N], althans de omstandigheid dat de koopovereenkomst tussen de erven en [M] en [N] door [J] was ondertekend en de (daarom) op 6 mei 2009 ondertekende verklaringen.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: 'Wna') zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen terzake 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 de zorg die zij als 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 niet betaamt. De Kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

Ten aanzien van klachtonderdelen 1) a-d, 4) en 5)

4.2. Klagers hebben aangevoerd dat zij door de notaris van een zestal omstandigheden aangaande de overdracht van de woning op de hoogte hadden dienen te worden gesteld. De Kamer bespreekt deze omstandigheden hierna achtereenvolgens.

ABC-transactie

4.3. Onweersproken is dat een ABC-transactie tussen de erven (A), [J] (B) en [M] en [N] (C) heeft plaatsgevonden. De beide leveringen en de tussentijdse splitsing van de woning hebben op één dag plaatsgevonden.

4.4. Door de notaris is erkend dat hij door SNS, Direktbank en BNP via de opdrachtbrief is geïnstrueerd om hen melding te maken van een ABC-transactie waarbij de doorlevering binnen zes maanden geschied.

4.5. De notaris heeft aangevoerd dat strikt genomen de woning niet binnen zes maanden tweemaal is geleverd, nu door [J] aan Van [M] en [N] vier appartementen zijn geleverd en niet de AB geleverde woning. Voor zover de notaris daarmee betoogt dat geen sprake is van een ABC-transactie, althans één waarvan geen melding behoeft te worden gemaakt, wordt dit door de Kamer gepasseerd. De omstandigheid dat tussen de AB en BC-leveringen een - al dan niet feitelijke - splitsing van een pand plaatsvindt, maakt niet dat de doorlevering van dat (zoals in dit geval het volledige) pand niet ABC geschiedt en dat daarvan dus geen melding behoeft te worden gemaakt.

4.6. De notaris voert voorts aan SNS, Direktbank en BNP op de hoogte te hebben gesteld van de omstandigheid dat binnen zes maanden werd doorgeleverd. SNS via het faxbericht van 15 mei 2009, Direktbank en BNP telefonisch. Aan NN heeft de notaris klaarblijkelijk niets gemeld, althans daarvan is niets aangevoerd of gebleken. Hoewel niet gesteld is dat NN dat (expliciet) van de notaris heeft gevraagd, mocht naar het oordeel van de Kamer worden verwacht dat hij dat (uit zichzelf) zou doen. Alleen al door de omstandigheid dat alle overige financiers opdroegen melding te maken van een ABC-transactie, moest voor de notaris duidelijk zijn dat die informatie voor iedere financier van belang zou zijn.

4.7. Door SNS, Direktbank en BNP is betwist dat zij mededelingen van de notaris hebben ontvangen. Voorts geldt dat het faxbericht aan SNS van de notaris, zoals door hem is overgelegd, weinig inzicht geeft in de - hierna te bespreken - bijzonderheden met betrekking tot de transactie. Daarbij komt dat door de notaris een onjuiste datum van de doorlevering is vermeld (20 juni), waardoor het voorkomt alsof een langere periode tussen de beide leveringen zou verstrijken dan in werkelijkheid het geval was.

4.8. Wat daarvan zij, aangevoerd noch gebleken is dat de notaris aan BNP en SNS uitdrukkelijke toestemming heeft gevraagd om de hypotheekakten met betrekking tot de door deze financiers verstrekte geldlening te passeren, terwijl onweersproken is dat deze financiers dat wel in hun opdrachtbrief aan de notaris als voorwaarde hebben gesteld. Ook daarvan moest de notaris naar het oordeel van de Kamer, opnieuw mede gelet op de verdere bijzonderheden van de transactie, aannemen dat het voor iedere financier gold.

4.9. Slotsom op dit onderdeel is dat naar het oordeel van de Kamer van de notaris mocht worden verwacht dat hij ieder van klagers om uitdrukkelijke toestemming vroeg om de hypotheekakte te passeren, omdat een doorlevering binnen zes maanden plaatsvond. De notaris heeft dat nagelaten.

Waardestijging

4.10. Vaststaat dat de verkoopprijs van de transactie AB aanzienlijk lager ligt dan die van de transactie BC. [J] heeft van de erven immers de woning gekocht voor een bedrag van € 560.000,00, terwijl hij de appartementen aan [M] en [N] heeft verkocht voor een totaalbedrag van € 1.050.000,00.

4.11. De notaris voert aan dat aan hem een (destijds) plausibele verklaring is gegeven voor de waardestijging. Er had immers een splitsing van de woning plaatsgevonden, er was (althans zou worden) verbouwd door [J] en voorts was het pand bij de verkoop AB verhuurd en nadien niet meer. De notaris wijst er voorts op dat de door partijen gestelde waarde van de appartementen correspondeerde met de door [S] getaxeerde waarde.

4.12. De Kamer oordeelt als volgt. Op zichzelf kan de omstandigheid dat een pand niet meer (gedeeltelijk) is verhuurd een waardeverhogend effect hebben. Door klagers is echter terecht aangevoerd dat moet worden aangenomen dat in het onderhavige geval dat effect beperkt zal zijn geweest, nu onweersproken is dat louter in één appartement één kamer werd verhuurd.

4.13. Wat betreft de splitsing en de verbouwing van de woning is naar het oordeel van de Kamer door de notaris onvoldoende toegelicht op welke gronden hij heeft aangenomen dat plausibel was dat daardoor de waarde van de woning zo aanzienlijk, met € 490.000,00, zou stijgen. Volstrekt onduidelijk is immers in welke staat de woning ten tijde van de AB en BC-levering verkeerde en dus of een waardevermeerderende verbouwing had plaatsgevonden.

4.14. Volgens de notaris was ten tijde van de koop door [J] van de erven sprake van één woning. Ten tijde van de koop door [M] en [N] zou sprake zijn geweest van vier separate appartementen die volgens de opgave van [S] alle voorzien waren van sanitair en een keuken. Gelet op het tijdsverloop - de (gestelde) koopovereenkomst tussen de erven en [J] dateert van 7 april 2009, de koopovereenkomst tussen [J] en [M] en [N] van voordien en de taxatie door [S] van 15 april 2009 - is volstrekt onaannemelijk dat de woning reeds volledig was verbouwd en evenmin is aangevoerd of gebleken dat daartoe concrete plannen bestonden. Gesteld noch gebleken is voorts dat een verplichting voor [J] tot verbouwing is vastgelegd. Bovendien volgt uit de koopovereenkomsten dat de verbouwingskosten € 20.000,00 per appartement lager uitvielen. De door partijen uiteindelijk overeengekomen koopprijs ligt daardoor lager dan de door [S] getaxeerde waarde, die geldt als de waarde na verbouwing nu [S] stelt dat vier volledig ingerichte appartementen gerealiseerd waren. Ook daardoor is onaannemelijk dat een verbouwing, althans een verbouwing met de gestelde omvang en waardeverhogende effect, had plaatsgevonden. Het maakt naar het oordeel van de Kamer tevens dat de notaris niet zonder meer van de taxaties door [S] kon uitgaan.

4.15. Op grond van het vorenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris aan klagers had dienen te melden dat sprake was van een aanzienlijke prijsstijging waarvoor geen (zonder meer) plausibele verklaring kon worden gegeven.

Bewoning door [M] en [N]

4.16. Onweersproken is dat klagers de voorwaarde hanteren dat de hypotheekgever zelf het door klagers gefinancierde pand dient te bewonen. De notaris heeft aangevoerd dat [M] en [N] ook de intentie hadden de vier appartementen zelf te gaan bewonen, althans - zo begrijpt de Kamer het verweer van de notaris op dit punt - dat hij daar op grond van hun mededelingen vanuit mocht gaan.

4.17. De Kamer oordeelt als volgt. Hiervoor is reeds geoordeeld dat onduidelijk is op welke wijze de woning op het moment van het passeren van de aktes was ingedeeld. De door [S] beschreven indeling in vier zelfstandige appartementen strookt niet met de informatie die [J], [M] en [N] over de (omvang en kosten van de) verbouwing volgens de notaris aan hem hebben verstrekt.

4.18. De kamer neemt niet aan dat de notaris voor het passeren van de aktes reeds wist dat [M] en [N] niet alle appartementen zelf zouden gaan bewonen. Klagers hebben dat gesteld onder verwijzing naar de e-mail van de notaris aan SNS van 24 januari 2011, doch de Kamer acht door de notaris voldoende onderbouwd dat hij in de e-mail zijn toenmalige wetenschap heeft beschreven en niet die op het moment van het passeren van de aktes. Onweersproken is dat de notaris op 24 januari 2011 wist van de tussen [M] en [N] en [T] gesloten en nadien ontbonden koopovereenkomsten. De mededeling van de notaris in de e-mail van 24 januari 2011 dient kennelijk in dat licht te worden verstaan.

4.19. De notaris hoefde naar het oordeel van de Kamer ook niet op de hoogte te zijn van de feitelijke indeling van de woning of daarnaar zelf onderzoek te doen. De notaris wist ten tijde van het passeren van de diverse aktes echter wel, althans moest weten, dat ofwel feitelijk reeds sprake was van vier separate appartementen ofwel van een feitelijk nog ongesplitste woning. Beide mogelijkheden gaven naar het oordeel van de Kamer aanleiding om bij [M] en [N] nader te informeren over hun plannen met de woning. Immers, indien sprake was van vier separate appartementen met eigen voorzieningen, dan valt niet goed in te zien hoe [M] en [N] die appartementen (allemaal) zelf zouden gaan bewonen als ware het één woning. Indien sprake was van een feitelijk ongesplitst pand valt niet in te zien waarom [M] en [N] alle appartementen separaat van [J] kochten tegen de aanzienlijk hogere prijs dan die [J] voor de gehele woning had betaald.

4.20. Op grond van het vorenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris aan klagers had dienen te melden dat [M] en [N] mogelijk niet zelf alle appartementen zouden gaan bewonen.

Hypotheek bij separate financiers

4.21. De notaris heeft aan geen van klagers gemeld dat [M] en [N] vier separate financieringen verkregen bij vier separate financiers met een totaalbedrag van € 1.249.500,00. Voor de notaris moest naar het oordeel van de Kamer duidelijk zijn dat klagers een groot belang hadden bij wetenschap van die omstandigheid, alleen al omdat die belang-

rijke invloed heeft op de kredietwaardigheid van [M] en [N] onder de diverse individuele hypothekeken.

4.22. De notaris heeft aangevoerd dat [W] de verschillende financieringen voor [M] en [N] heeft verzorgd en de notaris er daarom vanuit mocht gaan dat klagers ervan op de hoogte waren. De notaris beschouwde [W], de Kamer begrijpt met betrekking tot alle aspecten van de transactie, als intermediair tussen de notaris en klagers.

4.23. De Kamer passeert dit verweer. De notaris moest naar het oordeel van de Kamer begrijpen dat een tussenpersoon en tevens partij-adviseur als [W] nimmer vereenzelvigd kan worden met de (achterliggende) financiers. De wetenschap van [W] kan derhalve niet worden toegerekend aan klagers.

4.24. De notaris heeft voorts aangevoerd dat het in verband met het deposito garantiestelsel verstandig was dat [M] en [N] de totale financiering via verschillende financiers verkregen. Door klagers is gemotiveerd betwist dat sprake is van een spaarhypotheek en derhalve het deposito garantiestelsel relevant is, maar wat daarvan ook zij, naar het oordeel van de Kamer doet die omstandigheid hoe dan ook niet af aan de meldingsplicht van de notaris.

4.25. De notaris had naar het oordeel van de Kamer klagers dienen te informeren over alle door [M] en [N] te verkrijgen financieringen. Naar het oordeel van de Kamer komt aan deze informatieplicht zoveel gewicht toe dat de notaris, zo deze meende dat zijn geheimhoudingsplicht hem belette voornoemde informatie aan klagers te verstrekken, aan [M] en [N] toestemming had dienen te vragen deze omstandigheid aan klagers te mogen melden. Indien hij die toestemming niet had verkregen, had hij zijn medewerking aan het passeren van de hypotheekaktes dienen te weigeren.

Wijziging koopprijs

4.26. De notaris heeft niet betwist dat hij klagers niet heeft gemeld dat de koopprijs per appartement ten tijde van het passeren van de leverings- en hypotheekakten € 20.000,00 lager lag dan genoemd in de koopovereenkomst van 30 maart 2009. Onweersproken is voorts dat klagers enkel beschikten over die koopovereenkomst en derhalve op grond daarvan de financiering hebben verstrekt. De Kamer leidt uit de hoogte van de geleende bedragen af dat die ook feitelijk zijn gerelateerd aan de oorspronkelijk overeengekomen, hogere, koopprijs.

4.27. De Kamer is met klagers van oordeel dat de notaris daarvan melding had dienen te maken. De notaris moest begrijpen dat die informatie voor klagers van belang was, in ieder geval vanwege de hoogte van het per appartement te financieren bedrag. De notaris heeft dat nagelaten, zonder daarvoor een reden te geven. Met de stelling dat klagers een en ander zelf in het Kadaster konden nagaan, miskent de notaris zijn zorgplicht in deze. Daarbij komt nog dat de notaris wordt verweten de aktes te laat in het Kadaster te hebben ingeschreven.

Verklaringen

4.28. De notaris was bekend met de koopovereenkomst van 30 maart 2009 op naam van de erven en [M] en [N]. De notaris heeft gesteld dat [J], [M] en [N] de koopovereen-

komst die was gesloten tussen de erven en [J] hadden omgezet in een, onderhandse, koopovereenkomst tussen henzelf. Daarbij was vergeten de naam van [J] toe te voegen in plaats van die van de vertegenwoordigers van de erven, terwijl de koopovereenkomst wel door [J] was ondertekend. Daarom heeft de notaris, die de lezing van partijen klaarblijkelijk plausibel achtte, de hiervoor onder 2.4. geciteerde verklaringen opgesteld en door [J] en [M] en [N] laten ondertekenen.

4.29. De Kamer is van oordeel dat de notaris klagers ook op dit punt had dienen te informeren. Het is op zijn minst opmerkelijk dat een koopovereenkomst tussen de erven (A) en [M] en [N] (C) bestond, die later dient te worden geduid als een koopovereenkomst tussen hen en [J] (B). De door de notaris gestelde aan hem daarvoor gegeven verklaring strookt ook niet met de inhoud van de verklaringen. Daarin is immers vermeld dat een en ander zo gebeurde omdat de schriftelijke koopovereenkomst tussen de erven en [J] eerst tot stand gekomen is na die tussen [J] en [M] en [N].

4.30. De notaris heeft klagers hierover niet geïnformeerd, doch (zelfs) meegewerkt aan de 'reparatie' hiervan door het opstellen van de verklaringen. Dit terwijl de notaris wist dat klagers louter beschikten over de koopovereenkomst die was gesteld op naam van de erven en [M] en [N] (ondertekend door [J]).

Tussenconclusie

4.31. Op grond van het vorenstaande komt de Kamer tot het oordeel dat de notaris klagers had dienen te informeren over de omstandigheid dat sprake was van een ABC-transactie, een niet direct verklaarbaar groot prijsverschil, de omstandigheid dat twijfelachtig was of [M] en [N] zelf de woning zouden gaan bewonen, de verlaagde koopprijs, dat ten behoeve [M] en [N] vier hypotheekakten met vier verschillende financiers zouden worden gepasseerd alsmede dat sprake was van een koopovereenkomst tussen de erven en [M] en [N] die later door middel van door de notaris opgestelde verklaringen is omgezet in een koopovereenkomst tussen [J] en [M] en [N].

4.32. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris klagers over elk van deze elementen volledig dienen te informeren. Het samenstel van deze verschillende elementen maakt dat de notaris klagers uitgebreid en indringend had dienen te informeren over alle relevante aspecten van de transacties en voorts dat de notaris van klagers uitdrukkelijke toestemming had dienen te verkrijgen om de hypotheekakten te passeren. Bij gebreke daarvan had de notaris zijn medewerking aan het passeren van die aktes dienen te weigeren.

4.33. De Kamer merkt daarbij op dat, anders dan door de notaris is aangevoerd, geen sprake is van 'hindsight bias'. De hiervoor per onderdeel relevant geachte omstandigheden waren de notaris immers vóór het passeren van de hypotheekakten met betrekking tot de door klagers verstrekte hypothecaire geldleningen bekend.

4.34. De Kamer acht het handelen van de notaris klachtwaardig in de zin van de Wna.

Ten aanzien van klachtonderdeel 2)

4.35. De notaris wordt verweten als partij-adviseur van [M] en [N] te hebben opgetreden. De notaris heeft aangevoerd dat hij zich niet heeft gepresenteerd als adviseur van [M]

en [N], doch dat zijn kantoor in feite als postadres fungeerde voor de correspondentie met SNS.

4.36. De Kamer is van oordeel dat de notaris gelet op het hiervoor in overweging 2.19. geciteerde deel van de brief van de notaris aan SNS van 25 maart 2011 niet kan volhouden dat zijn kantoor louter als postadres heeft gefungeerd. De notaris heeft, zo leidt de Kamer uit de gevoerde correspondentie af, als bemiddelaar tussen van [M] en [N] en SNS/klagers willen optreden. Het is in zijn algemeenheid niet klachtwaardig wanneer een notaris op die wijze optreedt en naar het oordeel is ook in het onderhavige geval geen sprake van partijdig optreden door de notaris.

4.37. Het ware naar het oordeel van de Kamer wel verstandiger geweest indien de notaris voornoemde bemiddelende rol niet op zich had genomen. De notaris wist inmiddels dat SNS vraagtekens stelde bij de transactie en was bovendien bekend met de (ontbonden) koopovereenkomsten tussen [M], [N] en [T] alsmede met het feit dat [M] en [N] niet ingeschreven waren op het adres van de woning. Gelet daarop en op de eigen rol van de notaris bij de transactie, had hij zich beter verre gehouden van de nasleep daarvan. De Kamer acht het handelen van de notaris op dit punt echter niet klachtwaardig.

Ten aanzien van klachtonderdeel 3)

4.38. Uit de achter de leverings- en hypotheekaktes gevoegde verklaringen van het Kadaster volgt dat de notaris de aktes eerst geruime tijd (op 2 en 8 juni 2009) na het passeren daarvan (op 20 mei 2009) heeft ingeschreven in het Kadaster. De notaris heeft daarvoor als verklaring gegeven dat er een probleem bestond met de digitale inschrijving via Webelan omdat de splitsingstekening niet voor inschrijving vatbaar was.

4.39. De Kamer is van oordeel dat het van groot belang is dat aktes zonder vertraging worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Dat geldt in het bijzonder voor hypotheekaktes omdat de hypotheek eerst dan is gevestigd wanneer de akte in het Kadaster is ingeschreven.

4.40. Het is aan de notaris voor een onvertraagde inschrijving zorg te dragen. Wanneer, zoals door de notaris gesteld, sprake is van een probleem met of veroorzaakt door de digitale wijze van inschrijving, dan dient de notaris maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat de aktes alsnog op andere wijze in de openbare registers worden ingeschreven. In het onderhavige geval geldt dat uit de door het Kadaster op de splitsingstekening gezette stempel volgt dat deze was goedgekeurd op het moment van het passeren van de aktes. De notaris kon op basis van die tekening de aktes derhalve inschrijven. Dat de digitale versie van de tekening mogelijk niet werd goedgekeurd door het systeem, maakt niet dat de notaris de inschrijving kon uitstellen, laat staan zo lang als thans is gebeurd. De Kamer acht de te late inschrijving door de notaris mede om die reden klachtwaardig in de zin van de Wna.

4.41. Door klagers is gesteld dat de notaris veelvuldig aktes te laat heeft ingeschreven, onder meer als gevolg van een betalingsachterstand bij het Kadaster. De Kamer laat die stelling buiten beschouwing omdat in het kader van deze klacht louter de, hiervoor beoordeelde, te late inschrijving van de in de onderhavige zaak relevante aktes van belang is. Gelet daarop behoeft deze stelling van klagers geen verdere bespreking.

Maatregel

4.42. Op grond van het vorenstaande acht de Kamer de klachtonderdelen 1) a. tot en met d., 3), 4) en 5) gegrond. Gezien de ernst van de aan de notaris te maken verwijten acht de Kamer het opleggen van een maatregel aangewezen.

4.43. De Kamer is met betrekking tot de ABC-transactie van oordeel dat uit het handelen van de notaris en diens stellingname in deze procedure volgt dat de notaris, ondanks de door hem gestelde thans gehanteerde andere werkwijze bij dergelijke transacties, onvoldoende doordrongen is van de functie die de notaris dient te vervullen, de maatschappelijke belangen die hij dient te waarborgen en van de ernst van zijn tekortschieten in de onderhavige zaak. Door zijn handelen en nalaten heeft de notaris het vertrouwen in het notariaat geschaad.

4.44. Daarbij komt de te late inschrijving door de notaris van de diverse aktes. Ook daarvan is de Kamer van oordeel dat sprake is van een ernstige tekortkoming. Ook op dat punt heeft de notaris naar het oordeel van de Kamer onvoldoende getoond te beseffen welke belangen zijn gemoeid met de door de notaris uit te voeren taak.

4.45. Bij het bepalen van de strafmaat betreft de Kamer de hiervoor in rechtsoverweging 2.20. genoemde gegrond verklaarde klacht in een geval waarin eveneens is geoordeeld dat de notaris heeft nagelaten een financier voldoende in te lichten over verdachte omstandigheden bij een ABC-transactie, in dat geval met betrekking tot een pand aan de [...]straat 9a in [...]. [J] speelde ook bij die transactie een rol. De notaris is toen de maatregel van berisping opgelegd.

De overige door klagers genoemde gevallen betreft de Kamer niet in haar oordeel omdat een aantal van de door klager gestelde relevante elementen - met name zijn bekendheid met de door klagers genoemde familieverbanden van de betrokken partijen - daarvan door de notaris zijn betwist en deze derhalve niet vaststaan.

4.46. Alle omstandigheden afwegende komt de Kamer tot het oordeel dat het opleggen van een schorsing met een duur van drie weken aangewezen is.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht

5.1. verklaart het tegen de notaris geformuleerde klachtonderdeel 2) ongegrond;

5.2. verklaart de tegen de notaris geformuleerde klachtonderdelen 1) a. tot en met d., 3), 4) en 5) gegrond;

5.3. legt aan de notaris de maatregel van schorsing op, met een duur van drie weken.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter,

Mrs. P.F. Heuff, A.J.V. Tierolff, D.T. Boks en A.A.H.M. Derks, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J.C. van Leeuwen, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 16 augustus 2012

De secretaris

De plv. voorzitter