

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AI/2013/140

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2013/140

Beslissing van de Kamer voor het notariaat op de klacht van

[X], gevestigd te [..],
[Y], gevestigd te [..],
hierna klagers,
gemachtigde: mr. L.G. van Dijk, advocaat te Groningen,

tegen

[..],
notaris te [..],
hierna de notaris.

1. Verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een brief, met bijlagen, van klagers van 24 september 2013;
- een brief, met bijlagen, van de notaris van 16 oktober 2013;
- een brief van klagers van 18 november 2013;
- een brief van de notaris van 9 december 2013.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 21 februari 2014 behandeld. Klagers zijn verschenen bij gemachtigde, mr. L.G. van Dijk, tezamen met [A] van [X] te [..]. De notaris is in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klagers en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de overgelegde stukken, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Het pand [B] te [C], hierna het registergoed, is door de curator in het faillissement van de vennootschap [D] in 2010 verkocht aan mevrouw [E], hierna [E].

2.3 Ter zake van de levering van het registergoed is door de notaris een akte in concept opgesteld. Vervolgens is door de notaris met [E] overeengekomen dat het registergoed na de levering zou worden geleverd aan de notaris of een vennootschap waaraan de notaris (middellijk) als aandeelhouder is verbonden. De notaris wilde een deel van het registergoed gebruiken voor zijn bedrijfsuitoefening. Een ander deel zou worden verhuurd.

2.4 De curator wilde niet dat levering aan de notaris of een vennootschap waaraan de notaris (middellijk) als aandeelhouder is verbonden zou plaatsvinden. De notaris heeft zich teruggetrokken als koper en [E] heeft het registergoed verkocht en geleverd aan een derde. De leveringsakte is gepasseerd door een andere notaris.

3. Standpunten

3.1 Klagers stellen zich op het standpunt dat de notaris niet correct heeft gehandeld ter zake van een voorgenomen aankoop van het registergoed. De notaris is opgetreden als onpartijdig en onafhankelijk notaris en als direct belanghebbende en uiteindelijke koper, zonder zulks tijdig en uit eigen beweging aan de curator kenbaar te maken. Naar de mening van klagers was deze aankoop bovendien een beleggingsaankoop. Klagers wijzen hierbij op de door de notaris beoogde huuropbrengst. De notaris had dus een eigen belang bij het verlijden van de leveringsakte, zodat hij zijn ambt niet in onafhankelijkheid heeft uitgevoerd. Hij heeft de integriteit, de eer en het aanzien van het ambt aangetast en aldus is volgens klagers sprake van een handelen dat in strijd is met het bepaalde in artikel 17 lid 3 van de Wet op het notarisambt (Wna).

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. Overwegingen

4.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

De kamer zal de klacht aan de hand van deze maatstaf beoordelen en overweegt als volgt.

4.2 Ter zake van de ontvankelijkheid van de klacht van klagers stelt de kamer vast dat ter zitting is aangegeven dat de klacht niet mede is ingediend namens de curator in het faillissement van de vennootschap [D]. Voor zover het de positie van klagers betreft is

de kamer van oordeel dat de klacht ontvankelijk is. Doorverkoop en doorlevering van het registergoed kan van invloed zijn op de positie en het belang van klagers.

4.3 Met betrekking tot de vraag of de notaris correct heeft gehandeld ter zake van zijn poging om het registergoed te kopen van [E] en het daarna ten dele te gebruiken voor zijn kantoor en voor het overige te verhuren, overweegt de kamer het volgende.

4.4 Anders dan door klagers is gesteld, is de kamer van oordeel dat er geen grond bestaat voor de aannahme dat de notaris met de beoogde aankoop een beleggingsobject heeft willen verwerven. De notaris heeft immers onbetwist gesteld dat zijn vlak bij het registergoed gelegen kantoor dringend behoefte had aan meer ruimte. Dat hij een gedeelte van het registergoed dat zijn kantoor niet zelf nodig had, zou verhuren, maakt het nog niet tot een beleggingsobject.

4.5 Het voorgaande neemt niet weg dat de notaris naar het oordeel van de kamer niet voldoende transparant heeft gehandeld ter zake van de voorgenomen aankoop van het registergoed. De notaris of een vennootschap waaraan de notaris (middellijk) als aandeelhouder is verbonden had het registergoed kunnen kopen als eerste koper van de door de curator beheerde boedel (AB). Het stond hem echter niet zonder meer vrij te kopen van [E] (BC) en tevens de leveringsakte AB te passeren. De notaris had zich moeten realiseren dat in die situatie niet kon worden uitgesloten dat hij daardoor op enig moment in een positie had kunnen komen waarbij zijn belang in strijd zou komen met het belang van klagers en dat daardoor bij klagers twijfel zou kunnen ontstaan ten aanzien van zijn onafhankelijkheid.

4.6 Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht gegrond verklaren. In het geheel van omstandigheden ziet de kamer geen aanleiding om een maatregel op te leggen.

Beslist wordt derhalve als volgt.

5. Beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris geen maatregel op.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, plv. voorzitter, mrs. D.T. Boks, H.J. Hetteema, J.T.J. Heijstek en H. Quispel, (plv.) leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 25 maart 2014.

De secretaris,

De plv. voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.
Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.