

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/159

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: AL/2013/159

Beslissing van de Kamer voor het notariaat op de klacht van

[X], wonende te [..],
hierna klager,

tegen

[Y],
notaris te [..],
hierna de notaris,
gemachtigde: mr. S. Colsen, advocaat te Amsterdam.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:
- de klachtbrief van 21 oktober 2013, met bijlagen;
 - een brief, met bijlagen, van de notaris van 10 december 2013;
 - een brief, met bijlagen, van klager van 31 december 2013;
 - een brief van de notaris van 27 januari 2014.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 21 mei 2014 behandeld. Klager is in persoon verschenen. De notaris is eveneens in persoon verschenen, tezamen met zijn gemachtigde.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen door klager en de notaris over en weer is aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Op 1 december 2008 is de commanditaire vennootschap [A] (hierna: de CV) opgericht. Klager is stille vennoot in de CV.

2.3 Het doel van de CV was om voor gemeenschappelijke rekening en risico van de participanten te beleggen in vastgoed. Het formele beheer lag bij [B] en het feitelijke beheer bij [C]. Genoemde vennootschappen behoren tot het concern [D].

2.4 Tijdens een jaarvergadering van de CV op 17 april 2013 zijn door stille vennoten vragen gesteld aan de beheerder over het al dan niet volgestort zijn van participaties gehouden door [C]. Dat heeft er toe geleid dat door de bestuurder, de heer [E], een aantal vragen zijn voorgelegd aan de notaris.

2.5 Door de notaris is daarop gereageerd bij brief van 10 oktober 2013. Vervolgens heeft klager bij brief van 11 oktober 2013 zes vragen aan de notaris gesteld.

3. Standpunten

3.1 Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris in zijn brief van 10 oktober 2013 blijkt geeft van onvoldoende vakkennis en niet zorgvuldig heeft gehandeld. Klager wijst op de passage: *“Daarmee heeft de storting juridisch plaatsgevonden. Op kasstroomniveau zijn de participaties niet volgestort, maar theoretisch/juridisch wel.”*

Naar de mening van klager heeft de notaris zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat de participaties zijn volgestort en ook dat [D] in de vergadering stemrecht heeft. Klager wijst in dit verband op het bepaalde in de statuten van de CV, waar in artikel 4 is bepaald: *“Een commanditaire vennoot brengt de vennootschap in een bedrag in contanten van vijftigduizend euro (€ 50.000,-). Deze inbreng wordt aangeduid als participatie.”* en in artikel 12, lid 5 is bepaald: *“Een commanditaire vennoot brengt evenveel stemmen uit als hij aan participaties bezit. De beherend vennoot heeft in de vergadering van vennoten één stem.”*

Volgens klager hanteert de notaris aldus het onjuiste standpunt dat volstorten in contanten niet nodig is en dat een participant stemrecht mag uitoefenen zonder te betalen. Bovendien, zo geeft klager aan, zou ook indien in betaling in contanten zou kunnen worden voorzien door het aangaan van een lening, dit onderworpen zijn aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten ingevolge artikel 10 lid 2 onder d van de statuten. Dit alles wordt volgens klager wel zonder voorbehoud door de notaris gesteld, waarbij het ervoor moet worden gehouden dat de notaris dit niet heeft gecontroleerd. De notaris heeft niet onderzocht of het wettelijk is toegestaan dat een beheerder tevens participeert in een CV die hij beheert. De notaris is eraan voorbijgegaan dat de onderhavige geldlening oninbaar is en zal blijven.

Verder stelt klager zich op het standpunt dat de notaris met genoemde brief niet zorgvuldig heeft gehandeld omdat daarmee uitsluitend is gelet op de belangen van zijn opdrachtgever [D]. Het had de notaris duidelijk moeten zijn dat [D] hem verzocht de brief te schrijven zoals hij heeft gedaan om [D] te steunen in haar verlangen om de praktijk van “participatie” zonder betalen voort te zetten.

Tot slot is klager van mening dat het handelen van de notaris ook in strijd is met het gebod van onpartijdigheid. Ook als de notaris met de brief een civielrechtelijk correct standpunt had verkondigd, mocht hij de brief niet verzenden. Het had de notaris duidelijk

moeten zijn dat er sprake was van een civielrechtelijk geschil en om die reden lag het niet op zijn weg om daarin een standpunt in te nemen.

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 Wet op het notarisambt (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 behoeve 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 Van een notaris kan in verschillende zaken worden gevraagd zijn diensten te verlenen. Dat hoeft niet alleen te zijn in het geval waarin een notariële akte moet worden opgemaakt. Ook kan advies worden gevraagd en kan een notaris optreden als partij-notaris.

4.3 In het onderhavige geval heeft [D] en/of [B] en/of [C] na de jaarvergadering van de CV van 17 april 2013 en 26 september 2013 aan de notaris gevraagd zijn visie te geven op de participatie en het stemrecht van de beheerder. Dat verzoek heeft geleid tot de brief van de notaris van 10 oktober 2013.

4.4 De kamer is met de notaris van oordeel dat hij op het verzoek van [D] mocht ingaan. Het geven van zijn visie brengt niet met zich dat sprake is van partijdigheid. Ook niet als zijn visie niet overeenstemt met, zoals hier, het standpunt van klager en andere stille vennoten van de CV. Wel acht de kamer in dit verband van belang dat de notaris zich diende te realiseren dat aan het verzoek een verschil van inzicht ten grondslag lag en dat zijn visie bij de andere partij, waar klager deel van uitmaakt, terecht zou komen en zou worden gebruikt om de andere partij van haar ongelijk te overtuigen.

Hoewel de brief en het daarin door de notaris ingenomen standpunt, en hetgeen overigens is gesteld en overgelegd, geen aanleiding geeft om aan te nemen dat de notaris de brief, zoals klager het noemt, "...heeft geschreven met de uitsluitende bedoeling om zijn opdrachtgever van dienst te zijn...", is die indruk wel begrijpelijk. De notaris heeft zijn standpunt stellig weergegeven en daarmee ontbreekt de nodige nuance in de brief.

Het is niet aan de kamer om een oordeel te geven over het weergegeven standpunt, maar wel over de wijze waarop de notaris zijn standpunt heeft gecommuniceerd. Het moest de notaris duidelijk zijn dat aan de aan hem voorgelegde vragen een verschil van inzicht ten grondslag lag. Ook moest het duidelijk zijn dat zijn standpunt zou worden gebruikt in bedoeld conflict en dat een dergelijke brief daarin een grote impact heeft. In dat licht bezien is de kamer van oordeel dat de notaris tot een meer voorzichtige, genuanceerde formulering had moeten komen, met meer aandacht voor de verschillende

aspecten van het hem voorgelegde vraagstuk. Door dit na te laten heeft de notaris naar het oordeel van de kamer onzorgvuldig gehandeld.

4.5 Gelet op het voorgaande wordt de klacht gegrond verklaard. De kamer ziet in het geheel van de omstandigheden aanleiding om de notaris daarbij de maatregel van een waarschuwing op te leggen.

Beslist wordt derhalve als volgt.

5. Beslissing

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

- verklaart de klacht gegrond voor zover het betreft de zorgvuldigheid die niet in acht is genomen met de brief van 10 oktober 2013;
- legt de notaris de maatregel van een waarschuwing op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. A.W. Drijver, mr. E.J.M. Kerpen en A. Roesink-Kragt, (plv.) leden, en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 1 juli 2014.

De secretaris,

De plv. voorzitter,

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.