

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/342033 / KL RK 18-123

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/342033 / KL RK 18-123

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[A] B.V.,
gevestigd te [D],
klaagster,
vertegenwoordigd door [B],
gemachtigde: mr. T.M. Schraven, advocaat te Tilburg,

tegen

mr. [...],
notaris te [...],
gemachtigden: mr. D.A.A.P. de Jong en mr. P. van de Goor, advocaten te Eindhoven.

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 23 augustus 2018.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 18 januari 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen de vertegenwoordiger van klaagster enerzijds en de notaris, vergezeld door haar gemachtigden, anderzijds.

2. De feiten

2.1 [A] B.V. is sinds september 2016 eigenaresse van een bedrijfspand aan de [C] te [D]. De heer [B] is bestuurder van [A] B.V.

2.2 Op verzoek van advocatenkantoor [W] te [...] heeft de notaris de akte van oprichting en de vaststelling van de statuten van [...] B.V. en [...] B.V. (hierna: de vennootschappen) op 28 februari 2017 gepasseerd. De heer [Z] is de bestuurder van deze vennootschappen. Het bezoekadres van de vennootschappen ten tijde van de oprichting is [...] te [...].

[X] B.V. en [Y] N.V. zijn als adviseur betrokken geweest bij de oprichting van de vennootschappen. Zij wilden met de op te richten vennootschappen gaan samenwerken in de vleesbranche.

2.3 Bij e-mail van 4 mei 2017 heeft [W] de notaris verzocht om het bezoekadres van de vennootschappen te wijzigen in [C] te [D]. [W] heeft in deze e-mail gemeld dat [X] B.V. op dit adres is gevestigd en op de hoogte is van de adreswijziging van de vennootschappen.

De notaris heeft dit nieuwe bezoekadres van de vennootschappen aan de Kamer van Koophandel doorgegeven.

2.4 De heer [B] heeft op 10 april 2018 in een e-mail de notaris bericht dat hij er kennis van heeft genomen dat de vennootschappen op het adres van zijn bedrijfspand staan ingeschreven en dat de inschrijving door tussenkomst van de notaris tot stand is gekomen. Hij heeft de notaris gevraagd of zij heeft gecontroleerd of de vennootschappen een huurovereenkomst hebben of zich op andere gronden in zijn bedrijfspand kunnen vestigen. Op dezelfde dag heeft de volgende e-mailwisseling plaatsgevonden. Een medewerkster van de notaris heeft aan [B] bericht dat de notaris is afgegaan op de door de oprichter, de heer [Z], aangeleverde gegevens, waarna [B] nadere vragen heeft gesteld. Hierop is geantwoord dat het niet de verplichting van de notaris is om het vestigingsadres te controleren en is verwezen naar de Kamer van Koophandel. Vervolgens heeft [B] gevraagd of een huurovereenkomst aan de notaris is overgelegd, omdat hij meent dat volgens jurisprudentie de notaris toch een rol heeft in dezen.

2.5 Op 13 april 2018 heeft een medewerkster van de notaris op de laatste e-mail van [B] van 10 april 2018 geantwoord dat het verzoek om de vennootschappen in te schrijven is gedaan door een goede en zeer betrouwbare relatie, die aan de notaris heeft meegedeeld dat het opgegeven adres tevens het adres is waar [X] B.V. is gevestigd en dat deze laatste toestemming heeft gegeven voor de inschrijving op dit adres.

2.6 Bij brief van 13 april 2018 heeft de gemachtigde van klagster aan de notaris verzocht aan te geven op welke grondslag(en) de vennootschappen zijn ingeschreven op het adres aan de [C] te [D].

2.7 De notaris heeft in haar e-mail van 19 april 2018 herhaald dat het contact is verlopen via een advocatenkantoor met een goede reputatie en meegedeeld dat [X] B.V. de locatie aan de [C] beschikbaar heeft gesteld en dat deze B.V. daar al was gevestigd en in dezelfde vleesbranche opereerde als de vennootschappen. Verder heeft de notaris meegedeeld dat [Z] van de aardbodem verdwenen lijkt te zijn en dat de Kamer van Koophandel zijn vennootschappen op zijn privéadres zal zetten.

2.8 De gemachtigde van klaagster heeft in zijn e-mail van 19 april 2018 de notaris om bewijstukken gevraagd en tevens heeft hij gevraagd om welk advocatenkantoor het gaat.

De notaris heeft in reactie hierop op 24 april 2018 haar e-mail van 19 april 2018 nogmaals verzonden.

2.9 De gemachtigde van klaagster heeft in zijn brief van 26 april 2018 wederom gevraagd naar de gang van zaken en naar de naam van het advocatenkantoor.

Na twee herinneringen van de gemachtigde van klaagster van 17 mei 2018 en 8 juni 2018 heeft de notaris in haar e-mail van 12 juni 2018 geantwoord dat het [W] betreft.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht valt uiteen in de volgende twee onderdelen:

Klachtonderdeel 1

De notaris had moeten controleren of de vennootschappen daadwerkelijk gevestigd waren op het opgegeven adres alvorens tot inschrijving bij de Kamer van Koophandel over te gaan. De notaris heeft de verplichting om te onderzoeken of er een huurovereenkomst gesloten is als de ingeschrevene geen eigenaar is van het onroerend goed op welk adres de vennootschap moet worden ingeschreven. De notaris heeft nagelaten een deugdelijk onderzoek te verrichten en heeft daarmee tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

Klaagster was niet op de hoogte van deze inschrijving en heeft door deze onjuiste inschrijving ernstige hinder ondervonden. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de gemachtigde van klaagster verklaard dat hij met de inschrijving bekend is geworden doordat eind maart en begin april 2018 twee invallen door de politie zijn gedaan op zijn bedrijventerrein die gericht bleken te zijn tegen [Z] als verdachte van drugs gerelateerde delicten.

Klachtonderdeel 2

Klaagster verwijt de notaris dat zij haar onvoldoende heeft geïnformeerd nadat klaagster haar in april 2018 had gevraagd waarom zij de vennootschappen op het adres van klaagster had laten inschrijven.

3.2 De notaris heeft, ondanks het verzoek daartoe van de kamer, geen schriftelijk verweer gevoerd. Pas tijdens de mondelinge behandeling van de klacht hebben de gemachtigden van de notaris verweer gevoerd.

4. De beoordeling

4.1 De norm waaraan het handelen van een notaris moet worden getoetst is vastgelegd in artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna). In dat artikel staat dat notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht zijn 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 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.

Klachtonderdeel 1: adreswijziging onvoldoende onderzocht

4.2 De notaris heeft tijdens de zitting het volgende verweer gevoerd.

Bij de oprichting van de vennootschappen heeft de notaris de nodige onderzoeken verricht, waarbij zij niets onoorbaars is tegengekomen. Ruim twee maanden later kwam via [W], die ook bij de oprichting betrokken was geweest, het verzoek tot wijziging van het bezoekadres van de vennootschappen. In het verzoek van [W] was aangegeven dat [X] B.V. ook op het betreffende adres was ingeschreven en op de hoogte was van de inschrijving van de vennootschappen op dat adres. Gezien de samenwerkingsplannen die deze partijen bij de oprichting hadden, was dit niet vreemd. Uit controle door de notaris naar aanleiding van het verzoek bleek dat [X] B.V. inderdaad op dat adres gevestigd was. Verder is het adres online opgezocht, waaruit bleek dat het een verzamel-pand van bedrijven betrof. De notaris meent dat er gelet op deze omstandigheden geen aanleiding was voor nader onderzoek, zoals het opvragen van een huurovereenkomst.

4.3 Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris het verzoek om het adres te wijzigen twee maanden nadat zij de akte van oprichting had gepasseerd, te lichthartig opgevat. De notaris had niet zonder meer mogen afgaan op de mededeling van [W] dat alles in orde was. Voordat de notaris overging tot het verlenen van haar medewerking aan het doorgeven van de adreswijziging aan de Kamer van Koophandel, had zij zelf onderzoek moeten doen door de huurovereenkomst of een eigendomsbewijs op te vragen. Het eerste klachtonderdeel is dan ook gegrond.

Klachtonderdeel 2: klagster onvoldoende geïnformeerd

4.4 Uit de stukken blijkt dat de notaris klagster niet eerder dan na lang aandringen enige informatie heeft gegeven. Pas tijdens de mondelinge behandeling van de klacht is klagster door de notaris volledig op de hoogte gesteld van de gang van zaken rondom de adreswijziging.

De kamer is van oordeel dat de notaris hiermee te terughoudend is geweest in haar informatieverstrekking. [B] heeft tijdens de zitting verklaard dat hij de notaris telefonisch heeft meegedeeld dat de invallen van de politie in zijn bedrijfspand de aanleiding waren voor zijn verzoek om informatie van 10 april 2018. Dit had voor de notaris reden moeten zijn om in reactie op dit informatieverzoek direct alle inlichtingen te verschaffen die nu uiteindelijk tijdens de zitting zijn gegeven.

Het tweede klachtonderdeel zal eveneens gegrond worden verklaard.

Maatregel

4.5 Beide klachtonderdelen zijn gegrond. De kamer acht het opleggen van de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Kostenveroordeling

4.6 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klagster betaalde griffierecht van € 50,- aan haar te vergoeden.

4.7 De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 sub a Wna en de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,-;
- de kosten die klaagster heeft moeten maken voor de beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vastgesteld op 1 punt voor indiening van de klacht met een waarde per punt van € 500,-.

De notaris dient deze kosten en het griffierecht genoemd in alinea 4.6 binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

4.8 Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 sub b Wna en de tijdelijke richtlijn kosten veroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 3.500,-. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de notaris op de maatregel van waarschuwing;
- veroordeelt de notaris tot betaling van het griffierecht van € 50,- aan klaagster op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder alinea 4.7 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten van klaagster, vastgesteld op een bedrag van € 50,-, op de wijze en de termijn als hiervóór onder alinea 4.7 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten van de aan klaagster verleende rechtsbijstand, vastgesteld op € 500,-, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder alinea 4.7 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 3.500,-, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder alinea 4.8 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. J.T.J. Heijstek en A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 19 februari 2019.

De secretaris

De voorzitter