

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2020/61

Klachtnummer : SHE/2020/61

Datum uitspraak : 7 juni 2021

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

1) [klager] (hierna: klager),
wonende in [woonplaats] ([land]),

2) [de BV] (hierna: de BV),
gevestigd in [vestigingsplaats],
hierna samen: klagers,

gemachtigde: de heer mr. G.A. van Gorcom, advocaat in Veenendaal,

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats].

1. De procedure

1.1. Bij e-mail van 8 september 2020 (met bijlagen) aan de kamer voor het notariaat (de kamer) hebben klagers een klacht geformuleerd tegen de notaris.

1.2. Bij brief van 21 september 2020 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en hem verzocht om zijn standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. Bij brief van 14 oktober 2020 heeft de kamer een herinnering gestuurd aan de notaris.

1.4. De notaris heeft bij brief van 4 november 2020 (met bijlagen) een verweerschrift ingediend.

1.5. Bij brieven van 16 november 2020 heeft de kamer aan partijen meegedeeld dat in verband met de door het kabinet in het kader van het coronavirus getroffen maatre-

gelen voor de kamer een grote vertraging dreigt om de zaak mondeling op een zitting te kunnen behandelen. Aan partijen is voorgesteld in plaats van een mondelinge behandeling de zaak na een tweede schriftelijke ronde schriftelijk af te doen.

1.6. Beide partijen hebben vervolgens niet om een mondelinge behandeling gevraagd.

1.7. Bij brief van 22 december 2020 heeft de gemachtigde van klagers namens zijn cliënten repliek ingediend.

1.8. Bij brief van 19 februari 2021 heeft de notaris dupliek ingediend.

1.9. Ten slotte is aan partijen op 10 maart 2021 bericht dat op 7 juni 2021 uitspraak zal worden gedaan.

2. De feiten

2.1. Klager is de directeur van de BV.

2.2. Tussen de BV en [de VOF] (hierna: de VOF) is op 24 juli 2020 een koop-/aannemingsovereenkomst (hierna: de overeenkomst) voor een recreatiewoning gesloten. Hierin is vastgelegd dat de VOF en de BV per 21 juli 2020 zijn overeengekomen dat de VOF het perceel grond gelegen aan de [adresgegevens] en aangeduid met bouwnummer 7 (hierna: het perceel grond) aan de BV verkoopt en dat de BV opdracht geeft aan de VOF om op dat perceel een recreatiewoning te bouwen. De totale koop-/aaneemsom bedraagt volgens de overeenkomst € 294.500,--.

2.3. In artikel 1 van de overeenkomst is bepaald dat de levering van het perceel grond met de daarop eventueel reeds gebouwde opstal(len) zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de notaris op een door de notaris te bepalen tijdstip, zo spoedig mogelijk doch binnen zes weken na het laatste tijdstip van de in de overeenkomst onder artikel 1 lid 1 sub a en b bedoelde tijdstippen.

2.4. Na ontvangst van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft de notaris de namen van klagers gegoogeld en negatieve berichten over klager aangetroffen.

2.5. Op 17 augustus 2020 heeft een medewerkster van de notaris telefonisch contact opgenomen met klager en hem naar aanleiding van dat telefoongesprek het volgende per mail bericht:

“Naar aanleiding van ons telefoongesprek zojuist betreffende het aanleveren van stukken, graag ontvang ik van u:

- een UBO verklaring*
- een kopie van het aandeelhoudersregister*
- de definitieve jaarrekening 2019 en halfjaarcijfers 2020 met accountantsverklaring*
- verklaring van de herkomst van de gelden voor de aankoop van de grond van de recreatiebungalow*
- de gelden dienen van een Nederlandse bank te komen en hiervan willen wij graag een afschrift ontvangen.*

Wanneer ik deze stukken heb ontvangen zal ik contact met u opnemen voor het maken van de afspraak voor het passeren.

Gezien de corona perikelen zullen we per volmacht passeren. Wanneer de datum bekend is zal ik een volmacht sturen. Deze volmacht kunt u dan tekenen en laten legaliseren bij een notaris op [eiland in het buitenland].

Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik dat graag van u.”

2.6. Op dezelfde dag heeft klager per mail het volgende aan de medewerkster van de notaris geantwoord:

“Ik geloof niet dat u iets te maken heeft met mijn jaarrekeningen cq een accountants-verklaring kan eisen. Wat een ridicule eis.....

Verklaring herkomst heb ik al gegeven. Het staat u vrij de laatste jaarrekeningen bij de KvK op te vragen waaruit voldoende winst uit vastgoed blijkt.

Dat het geld van een Nederlandse bank moet komen is helemaal een absurd. We zijn onderdeel van de Europese Unie. Het geld komt gewoon van een rekening van [de BV].”

2.7. De medewerkster van de notaris heeft de verkopend makelaar verzocht om de naam van klager te googelen.

2.8. Bij e-mail van 28 augustus 2020 heeft klager aan de medewerkster van de notaris gevraagd wat de stand van zaken is met betrekking tot de levering van het perceel grond. Klager heeft bovendien meegedeeld graag de concept-akte van levering te ontvangen.

2.9. Bij e-mail van 2 september 2020 heeft klager zijn vorige e-mail nogmaals aan de medewerkster gestuurd.

2.10. Bij e-mail van 7 september 2020 heeft de medewerkster van de notaris aan klager te kennen gegeven dat één van de vennoten van de VOF contact met hem zal opnemen.

2.11. Vervolgens heeft de verkopend makelaar bij e-mail van 7 september 2020 namens één van de vennoten van de VOF het volgende aan klager te kennen gegeven:

“In opdracht van en namens [een vennoot van de VOF] deel ik u mede dat de koop-/aannemingsovereenkomst inzake de recreatiebungalow (...) per direct is ontbonden. De reden is de zeer negatieve informatie over u en uw handelen.

Wij zullen deze ontbinding ook doorgeven aan de betreffende notaris en indien de noodzaak daar is ook aan de belastingdienst.

Ik vertrouw erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.”

2.12. Op 8 september 2020 hebben klagers deze klacht ingediend bij de kamer.

2.13. Bij e-mail van 18 september 2020 heeft de notaris het volgende aan klager te kennen gegeven:

“Ongeveer een maand geleden is er met u voor het laatst contact geweest tussen U en een medewerkster van mijn notariskantoor over de aankoop door uw B.V. van een vakantiewoning in [plaatsnaam].

Omdat het daarna stil is gebleven, gevoel ik toch de behoefte om nog eens een en ander voor U te verduidelijken.

Toevallig belde uw advocaat, de heer van Gorcom, mij vandaag, dat komt goed uit, dan kan ik ook inspelen op wat hij mij vertelde.

In de eerste plaats wil ik mijn werk naar behoren doen. Als notaris ben ik tegenwoordig Poortwachter en dien dus iedereen die van de diensten van mijn kantoor gebruik maakt, op zijn/haar merites te beoordelen.

Vorig jaar heb ik een onderzoek van Bureau Financieel Toezicht gehad en mij is duidelijk te verstaan gegeven dat ik bij onbekende cliënten moet googelen en andere bronnen dien te raadplegen om te zien of er iets met die cliënt is. Dat heb ik ook bij U gedaan en de teksten die ik las op social media, brengen mij er toe met grote voorzichtigheid te werk te gaan.

Ik heb vervolgens de vertrouwensnotaris gebeld en die gaf mij de punten aan die mijn medewerkster aan U per mail op 17 augustus j.l. vroeg aan te leveren. Voor de goede orde waren dat de volgende zaken:

- een UBO-verklaring;*
- een kopie van het aandeelhoudersregister van de aankopende B.V.;*
- de definitieve jaarrekening 2019 en de halfjaarscijfers 2020 met accountantsverklaring;;*
- een verklaring omtrent de herkomst van de gelden bestemd voor de aankoop;*
- de gelden bestemd voor de aankoop dienen vanaf een Nederlandse bankrekening te worden overgemaakt.*

En verder ben ik van mening dat als er in het verleden fouten zijn gemaakt, mensen een nieuwe kans moeten krijgen om weer aan het maatschappelijk verkeer deel te nemen.

Ik vernam de afgelopen weken dat de verkoper en de makelaar hadden besloten de koopovereenkomst te willen ontbinden naar aanleiding van de negatieve publicaties over U op sociale media. Zij hebben mij dit laten weten en afgelopen maandagavond heb ik met verkoper en dochter en de makelaar, dus met zijn vieren hier een bespreking over gehad.

Voorafgaande daaraan heb ik nogmaals de vertrouwensnotaris telefonisch gesproken, die mij wederom in het kader van mijn verplichtingen als poortwachter wees op de punten die mijn medewerkster in haar schrijven aan U vroeg.

De verkoper vertelde maandagavond dat hij een brief van uw advocaat ontvangen heeft, waarop ik hem adviseerde een advocaat te nemen, aangezien hij aangaf dit nog nooit bij de hand te hebben gehad. Ook de makelaar gaf aan niet eerder met dit bijtje te hebben gehakt.

Zoals ik hiervoor al aangaf heb ik vandaag telefonisch met de heer van Gorcom gesproken. Deze vertelde me dat U op het park geweest was en de verkoper gesproken had. Dit gesprek is alle vriendelijkheid gevoerd, vertelde de heer van Gorcom, die me echter ook vertelde dat [één van de vennoten van de VOF] had gezegd dat ik hem had gezegd van de verkoop af te zien.

Dat is niet zo. [Eén van de vennoten van de VOF] en zijn dochter hebben mij aangegeven, lezende wat op de sociale media over U geschreven is, af te willen zien van de verkoop aan U. Dat ik de hierboven staande gegevens aan U vroeg en bij weigering om deze gegevens te verstrekken, niet kan meewerken aan deze transactie, is een ander verhaal.

Natuurlijk wil ik meewerken aan een voorgenomen transactie, echter het gaat dan wel op bovengemelde voorwaarden. De kopende partij is [de BV], deze Nederlandse rechtspersoon zal toch ook wel een Nederlands bankrekeningnummer hebben? Stuur U mij de gegevens toe, en blijkt daar niet van onregelmatigheden, dan is er voor mij geen beletsel.

Mocht u die gegevens niet verstrekken en U wilt toch dat ik als notaris overdraag, dan is de oplossing dat U naar de rechter gaat om mij te dwingen met een vonnis de overdracht te bewerkstelligen.

Als ik gedekt ben door een rechterlijke uitspraak, kan ik mijn werk doen.

Ik heb de heer van Gorcom beloofd dat ik de brief als cc ook naar hem zal sturen; derhalve is hij op de hoogte.

Er op vertrouwend U hiermee te hebben geïnformeerd en in afwachting van verdere ontwikkelingen.”

2.14. De levering van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning heeft niet plaatsgevonden.

2.15. De BV heeft de VOF inmiddels in een gerechtelijke procedure betrokken, in welke procedure de VOF heeft gevorderd dat het haar wordt toegestaan om de notaris als gedaagde in vrijwaring op te roepen.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij de levering van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning had moeten verzorgen, maar dat hij bij de voorbereiding hiervan onzorgvuldig heeft gehandeld, als gevolg waarvan de levering geen doorgang heeft gevonden. De klacht valt uiteen in de volgende drie klachtonderdelen.

1. De notaris heeft bij e-mail van 17 augustus 2020 zonder enige toelichting onjuiste en onredelijke eisen gesteld aan de BV en hij heeft ook niet aangegeven wat de gevolgen zouden zijn als klagers niet zouden voldoen aan deze eisen.

2. De notaris en zijn medewerkster hebben contact met klagers afgehouden, terwijl de notaris wel contact had met de VOF en de VOF heeft aangegeven de koop-/aannemingsovereenkomst te hebben ontbonden vanwege de negatieve informatie die de VOF van de notaris had ontvangen.

3. De notaris heeft de belangen van de VOF en klagers niet gelijkelijk behartigd.

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Klachtonderdeel 1 (voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op de door de notaris opgevraagde informatie)

4.2. Bij de beoordeling van de handelwijze van de notaris wordt vooropgesteld dat hij zijn werkzaamheden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet verrichten. Deze hoge mate van zorgvuldigheid, die is geformuleerd in artikel 17 Wna, is vereist in verband met de belangrijke functie van de notaris in het rechtsverkeer. Door zijn functie kan een notaris te maken krijgen met opdrachtgevers die van hem verlangen dat hij werkzaamheden verricht waarvan hij weet of vermoedt dat deze in strijd zijn met het recht of de openbare orde, of dat hij meewerkt aan handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben. Bij gerede twijfel aan de goede bedoelingen van zijn cliënt is een notaris verplicht zijn diensten te weigeren, althans dient hij zich eerst door nader onderzoek te overtuigen van het geoorloofde karakter daarvan (artikel 21 lid 2 Wna). Uit artikel 17 Wna vloeit ook voort dat de notaris een onderzoeksplicht heeft om zijn wettelijke taak goed te kunnen vervullen: een zorgvuldig onderzoek is van belang om te voorkomen dat de notaris een schakel wordt in de totstandkoming van transacties die verband houden met fraude en witwassen.

4.3. Los van de identificatie- en verificatieverplichtingen voortvloeiend uit de Wna dient een notaris op grond van artikel 3 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft) een cliëntenonderzoek te verrichten ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een belangrijk onderdeel van het cliëntenonderzoek is het vaststellen van de identiteit van de uiteindelijk belanghebbende (de Ultimate Beneficial Owner (hierna: de UBO)) en het verifiëren van diens identiteit. Op een notaris rust dus in beginsel de verplichting een UBO vast te stellen.

4.4. Bij een vermoeden van witwassen of financieren van terrorisme moet een notaris bovendien een verscherpt cliëntenonderzoek verrichten als een zakelijke relatie of transactie naar haar aard of in verband met de staat waar de cliënt woonachtig of gevestigd is of zijn zetel heeft, een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme met zich brengt (artikel 8 Wwft). Ook dient een notaris een verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie onverwijld nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie bekend is geworden, te melden aan de Financiële inlichtingen eenheid (artikel 16 Wwft) en is het verboden een zakelijke relatie aan te gaan met of een transactie uit te voeren voor een cliënt zolang het (verscherpt) cliëntenonderzoek nog niet is afgerond (artikel

5 Wwft). Onder een transactie in de zin van de Wwft wordt verstaan een handeling of samenstel van handelingen van of ten behoeve van een cliënt waarvan de notaris ten behoeve van zijn dienstverlening aan die cliënt heeft kennisgenomen; een direct of causaal verband tussen de ongebruikelijke transactie en de werkzaamheden van de notaris is geen vereiste. De meldingsplicht op grond van de Wwft kan ook van toepassing zijn als de dienstverlening door een notaris op zichzelf geen ongebruikelijk karakter heeft en geen rol speelt bij het faciliteren van witwassen.

4.5. Om uitvoering te kunnen geven aan de genoemde wettelijke bepalingen is de notaris gehouden alert te zijn op de vraag of zich in een dossier risico-indicatoren voordoen, zoals (onder meer) omschreven in de *Specifieke leidraad naleving Wwft voor notarissen, kandidaat notarissen en toegevoegd notarissen en alle overige instellingen genoemd in artikel 1a lid 4 letter d Wwft (24 oktober 2018)* (hierna: de Leidraad). Daarin is aangegeven welk type cliënt, welk type transactie, welk type dienstverlening en welk soort land aanleiding kan geven voor het doen van verscherpt cliëntenonderzoek. Mede ter voorkoming van financieel-economische malversaties moet een notaris de aan hem verstrekte informatie met de vereiste hoge mate van zorgvuldigheid beoordelen en zo nodig nader onderzoek verrichten. Het nalaten van een dergelijk onderzoek is een ernstige tekortkoming.

4.6. Op welke wijze een cliëntenonderzoek moet plaatsvinden, wordt in de Wwft niet precies voorgeschreven. De notaris is verplicht de intensiteit van de cliëntenonderzoeksmaatregelen af te stemmen op de risico's op witwassen en financieren van terrorisme in een concreet geval. De notaris dient steeds per cliënt de risico's van een concreet geval te bepalen. Het risicoprofiel bepaalt de diepgang van het cliëntenonderzoek. Indien de risico's op witwassen of financieren van terrorisme hoger zijn, dient de intensiteit van de cliëntenonderzoeksmaatregelen te worden vergroot. Nadat de risico's in kaart zijn gebracht, wordt van de notaris verwacht dat deze maatregelen treft om de risico's te beheersen (risicomangement). Op welke wijze het risicomangement wordt vormgegeven is aan de notaris zelf.

4.7. Klagers stellen zich op het standpunt dat de notaris onjuiste en onredelijke eisen aan de BV heeft gesteld. In replek hebben zij verduidelijkt dat het wat hen betreft gaat om de volgende door de notaris opgevraagde informatie/gestelde voorwaarden:

- het vragen om een UBO-verklaring, terwijl de notaris geen model van zo'n verklaring heeft meegezonden en er ook verder geen toelichting was;
- het vragen om de definitieve jaarrekening 2019 en de halfjaarcijfers 2020 met accountantsverklaring, terwijl de reeds bij de Kamer van Koophandel gedeponeerde jaarcijfers voldoende waren en de jaarcijfers 2019 nog niet waren gedeponneerd;
- het vragen om een verklaring ten aanzien van de herkomst van de gelden voor de aankoop van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning, terwijl die verklaring al was gegeven;
- het stellen van de voorwaarde dat de gelden van een Nederlandse bank moeten komen en hiervan een afschrift moet worden verstrekt, terwijl de BV in [land] bankiert.

4.8. De notaris voert hiertegen het volgende aan. In 2019 heeft de integriteitscommissie van het Bureau Financieel Toezicht (hierna: het BFT) hem sterk aangeraden om in verband met zijn poortwachtersfunctie voorafgaand aan het in behandeling nemen van een opdracht onbekende cliënten te googelen. In het geval de notaris op internet negatieve berichten zou aantreffen, was het advies van het BFT om uiterst voorzichtig

te werk te gaan. Dit advies heeft de notaris naar eigen zeggen ter harte genomen. Hij heeft gegoogeld op de naam van klager en de BV en trof toen verontrustende berichten aan over klager. De notaris heeft kopieën van deze berichten overgelegd. De berichten gaan over het faillissement van klager, duiden klager aan als vastgoedondernemer en belastingfraudeur, spreken over valsheid in geschrifte, een Fiod onderzoek, strafrechtelijke veroordelingen van klager en over andere notarissen die zich voor hun rol in vastgoedtransacties van klager hebben moeten verantwoorden. Ook heeft de notaris het faillissementsregister geraadpleegd. Hieruit bleek dat het faillissement van klager slechts enkele weken eerder (in [maand] 2020) was geëindigd. De notaris heeft vervolgens contact opgenomen met de vertrouwensnotaris in het arrondissement 's-Hertogenbosch. Op advies van de vertrouwensnotaris heeft de notaris in het kader van zijn onderzoeksplicht eerder genoemde informatie bij klager opgevraagd. Klagers hebben echter geweigerd om deze informatie te verstrekken, als gevolg waarvan de notaris zijn onderzoek niet heeft kunnen afronden en dus nog niet heeft kunnen meewerken aan de levering van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning.

4.9. De kamer overweegt het volgende. In de kern komt het in klachtonderdeel 1 neer op de vraag of de notaris bij het verrichten van het op grond van artikel 3 Wwft verplichte cliëntenonderzoek te ver is gegaan. Anders dan klagers, is de kamer van oordeel dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord. Hierbij verdient in de eerste plaats opmerking dat, zoals in 4.3. al is overwogen, een belangrijk onderdeel van het cliëntenonderzoek het vaststellen is van de identiteit van de UBO. De notaris heeft daarom terecht gevraagd om een UBO-verklaring. Voor zover bij klagers onduidelijkheid bestond over de eisen die aan een UBO-verklaring worden gesteld en over de reden dat die verklaring werd opgevraagd, had het op de weg van klagers gelegen om de notaris daarnaar te vragen en hem de kans te geven de gewenste duidelijkheid te verschaffen. Nu klagers dat niet hebben gedaan, is hun verwijt op dit punt voorbarig. Verder speelt mee dat het, zoals eerder ook is overwogen, aan de notaris zelf is om het cliëntenonderzoek vorm te geven. Aangezien klager bij het aangaan van de koop/aannemingsovereenkomst als "vertegenwoordiger" van de BV heeft gehandeld en hij mogelijk ook de UBO is van de BV, acht de kamer het logisch dat het cliëntenonderzoek van de notaris zich ook uitstrekke tot klager. Gelet op het feit dat zowel de BV als klager onbekend waren voor de notaris heeft de notaris zorgvuldig gehandeld door klager via Google te screenen. Klagers hebben (de inhoud van) de door de notaris overgelegde berichten op sociale media over klager niet weersproken. Zij hebben wel aangevoerd dat de opmerkingen van de notaris over het "opgeheven faillissement" van klager onjuist zijn, maar ze hebben nagelaten om te concretiseren, laat staan aan te tonen, welke opmerkingen dan niet juist zouden zijn. De kamer gaat daarom uit van de door de notaris omschreven feiten en omstandigheden en is van oordeel dat de notaris in de aangetroffen berichten op sociale media in combinatie met het destijds net geëindigde faillissement van klager terecht aanleiding heeft gezien om nader onderzoek te verrichten naar de voorgenomen transactie, de geldstromen en de bron van aan te wenden vermogen. De notaris heeft voldoende naar voren gebracht om aan te nemen dat hij bijzondere zorgvuldigheid heeft betracht door bij het verrichten van het cliëntenonderzoek eerder genoemde informatie bij klagers op te vragen. Daarbij neemt de kamer mede in aanmerking dat de notaris zich hierover heeft laten adviseren door een vertrouwensnotaris.

4.10. Op grond van het vorenstaande is de kamer van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Klachtonderdeel 1 zal, voor zover dit

klachtonderdeel betrekking heeft op de door de notaris opgevraagde informatie, daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 1 (voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op de communicatie ten aanzien van de opgevraagde informatie) en klachtonderdelen 2 en 3

4.11. In klachtonderdeel 1 verwijten klagers de notaris ook dat hij hen niet (voldoende) duidelijk heeft gemaakt wat de gevolgen zouden zijn als zij niet zouden voldoen aan de in 4.7. opgesomde verzoeken.

In de klachtonderdelen 2 en 3 verwijten klagers de notaris dat hij partijdig heeft gehandeld, nadat hij de koop-/aannemingsovereenkomst met betrekking tot het perceel grond had ontvangen. De notaris heeft wel contact onderhouden met de VOF, maar hij heeft niet gereageerd op veelvuldige pogingen van klagers om in contact te komen met de notaris. Pas na drie e-mails en zeventien telefoontjes heeft de medewerkster van de notaris contact opgenomen met klager. Daar komt bij dat de VOF heeft aangegeven de koop-/aannemingsovereenkomst te hebben ontbonden vanwege de negatieve informatie die zij van de notaris had ontvangen.

4.12. De notaris voert hiertegen het volgende aan. Nadat hij de verontrustende berichten over klager op sociale media had gelezen en uit het faillissementsregister bleek dat het faillissement van klager pas zeer recent was geëindigd, heeft de medewerkster van de notaris de verkopend makelaar verzocht om de naam van klager te googelen. Zoals hiervoor al is overwogen, heeft de notaris, na overleg met de vertrouwensnotaris, aanleiding gezien om nader onderzoek te verrichten naar klager en de BV en daarom eerder genoemde informatie bij klagers opgevraagd. Klager heeft op dit verzoek zeer snel met een harde afwijzing gereageerd. De notaris heeft vervolgens naar eigen zeggen wederom contact opgenomen met de vertrouwensnotaris. Ook heeft de notaris de VOF ingelicht over het feit dat klagers de verzochte informatie niet wilden verstrekken en dat de notaris daarom niet kon meewerken aan de levering van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning.

Dat de VOF vervolgens heeft besloten om de koop-/aannemingsovereenkomst te ontbinden, staat hier los van. De notaris heeft op geen enkele wijze druk uitgeoefend op de VOF om de overeenkomst te ontbinden.

Ten slotte voert de notaris aan dat hij zich er niet van bewust is dat hij en/of zijn medewerkster communicatie met klager heeft/hebben geweigerd.

4.13. De kamer overweegt het volgende. Vast staat dat aan de notaris de opdracht is gegeven om de levering te verzorgen van het perceel grond met de daarop te bouwen recreatiewoning. Hiervoor is ten aanzien van klachtonderdeel 1 al overwogen dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door in de gegeven omstandigheden nadere informatie bij klagers op te vragen.

Toen klager de (medewerkster van de) notaris bij e-mail van 17 augustus 2020 te kennen had gegeven niet aan de verzoeken van de notaris mee te werken, had het echter op de weg van de notaris gelegen om klagers te informeren over de achtergrond van zijn verzoeken en hen te wijzen op de gevolgen van het niet meewerken aan de informatieverstrekking. Zoals in 4.4. is overwogen, mag een notaris geen transactie uitvoeren voor een cliënt zolang het (verscherpt) cliëntenonderzoek (waaronder het onderzoek naar de UBO) nog niet is afgerond. De notaris moet zijn dienst dan opschorten/weigeren (artikel 17 (zorgplicht) en artikel 21 (dienstweigering) Wna).

De notaris heeft in eerste instantie helemaal niet gereageerd op de afwijzing van klager, ook niet nadat klager de notaris bij e-mails van 28 augustus en 2 september 2020 om de stand van zaken had gevraagd. Uit de e-mails van klager moest de notaris begrijpen dat de BV de levering wel wilde laten doorgaan. Onder deze omstandigheid had van de notaris mogen worden verwacht dat hij klager zo spoedig mogelijk op de hoogte had gesteld van zijn voornemen om zijn dienst op te schorten, zolang klagers de opgevraagde informatie niet zouden verstrekken. Dit geldt temeer, omdat klager stelt dat hij in de periode tot en met 7 september 2020 maar liefst zeventien keer heeft geprobeerd om telefonisch contact te krijgen met de (medewerkster van de) notaris, terwijl de medewerkster van de notaris klager uiteindelijk pas op 7 september 2020 te woord heeft gestaan. Over het door klagers overgelegde beloverzicht heeft de notaris met geen woord gerept; de kamer neemt daarom aan dat het waar is wat klagers zeggen. De notaris heeft de communicatie met klager vrijwel volledig afgehouden.

Des te kwalijker is het dat - zonder klagers daarvan in kennis te stellen - de notaris de VOF wél heeft bericht dat hij niet kon meewerken aan de levering als klagers niet alle opgevraagde informatie zouden verstrekken en de notaris medio september 2020 een gesprek heeft gevoerd met de VOF en de verkopend makelaar over de ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst door de VOF. Pas nadat de advocaat van klagers op 18 september 2020 contact had opgenomen met de notaris, heeft de notaris op dezelfde dag per mail inhoudelijk gereageerd op de e-mail van klager van 17 augustus 2020.

Door de hiervoor geschetste handelwijze heeft de notaris - die als projectnotaris door de VOF is ingeschakeld - bij klagers de indruk gewekt op een partijdige wijze betrokken te zijn bij de levering van het perceel grond en heeft de notaris zich onvoldoende ingespannen zijn rol als poortwachter aan klagers kenbaar te maken. Dit is de notaris tuchtrechtelijk aan te rekenen.

4.14. Op grond van het vorenstaande zal klachtonderdeel 1 - voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op de communicatie ten aanzien van de door de notaris opgevraagde informatie - en zullen de klachtonderdelen 2 en 3 gegrond worden verklaard.

Maatregel

4.15. Wat betreft de maatregeloplegging overweegt de kamer het volgende. Een notaris dient te allen tijde de op hem rustende wettelijke verplichtingen na te komen. De gegronde klachtonderdelen zien met name op de uit de Wna voortvloeiende kernwaarden in het notariaat als zorgplicht en onpartijdigheid. Uit hetgeen hiervoor is overwogen vloeit voort dat de notaris in strijd heeft gehandeld met genoemde kernwaarden. De kamer acht de maatregel van berisping daarom passend en geboden.

Proc eskosten

4.16. Omdat de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, moet de notaris op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klagers betaalde griffierecht van € 50,00 aan hen vergoeden.

4.17. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Tijdelijke richtlijn kostenveroordelingen kamers voor het notariaat, te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klagers in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs hebben moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;
- de kosten van klagers in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, vastgesteld op een punt voor het indienen van repliek, waarbij de kamer de waarde van een punt vaststelt op € 500,00.

De notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers vergoeden. Klagers dienen daarvoor tijdig een rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.18. Nu de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard en aan de notaris een maatregel wordt opgelegd, ziet de kamer - gelet op het bepaalde bij 103b lid 1 onder b Wna en de Tijdelijke Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat - aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 3.500,00. De notaris dient deze kosten na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in artikel 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meege-deeld.

5. De beslissing

De kamer:

- 5.1. verklaart klachtonderdeel 1, voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op de communicatie ten aanzien van de door de notaris opgevraagde informatie, gegrond;
- 5.2. verklaart de klachtonderdelen 2 en 3 gegrond;
- 5.3. verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- 5.4. legt aan de notaris de maatregel van berisping op;
- 5.5. veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van een bedrag van:
 - € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht;
 - € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klagers;
 - € 500,00 in verband met de genoemde kosten van rechtsbijstand van klagers,
 en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.17. is omschreven;
- 5.6. veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 3.500,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.18. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 7 juni 2021 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter.

mr. A.R. Jansen-Castelein, secretaris
voorzitter
buiten staat

mr. T. Zuidema, plaatsvervangend

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.