

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/402483 / KL RK 22-42

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/402483 / KL RK 22-42

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

Bureau Financieel Toezicht,

gevestigd te Utrecht,

klager,

tegen

mr. [naam],

notaris te [vestigingsplaats].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen, van 7 april 2022
- het verweer van de notaris van 25 mei 2022
- de zijdens het BFT overgelegde pleitnota

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 september 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klager enerzijds en de notaris anderzijds.

2. De feiten

2.1 Op 29 juni 2011 is aan de notaris en haar echtgenoot een appartement met berging aan de [adres] geleverd. Daarnaast is op 14 oktober 2011 aan de notaris en haar echtgenoot een appartement aan de [adres] geleverd.

2.2 Op 24 juli 2020 zijn deze appartementen toegedeeld aan de notaris.

2.3 Het BFT heeft op basis van zijn toezichttaak een onderzoek ingesteld bij de notaris naar het bezit van twee registergoederen met het oogmerk deze panden te verhuren aan derden.

2.4 De bevindingen van voormeld onderzoek zijn neergelegd in het (definitieve) onderzoeksrapport van BFT van 25 februari 2021.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager verwijt de notaris het schenden van het in artikel 17, derde lid, van de Wna vastgelegde verbod om te beleggen in registergoederen. De notaris heeft twee woningen gekocht ten behoeve van haar kinderen. Na het vertrek van de kinderen uit deze woningen heeft de notaris deze woningen aangehouden als belegging middels verhuur aan derden. Klager stelt dat de notaris niet duidelijk heeft gemaakt dat het aanhouden van registergoederen voor de verhuur is aan te merken als incidentele betrokkenheid bij een onroerendgoedtransactie of dat die transacties redelijkerwijs nodig waren voor de ambtsuitoefening of persoonlijke doeleinden. Er is geen sprake van een persoonlijk doeleinde dat een uitzondering op het beleggingsverbod toelaat. De notaris is door klager gewezen op de noodzaak van herstel, maar de notaris is

hiertoe niet overgegaan.

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. De beoordeling

Ontvankelijkheid

4.1 Ingevolge artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klachtgerechtigde van het handelen of nalaten van de notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen.

Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager kennis genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard.

4.2 De beslissing tot niet-ontvankelijk verklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.3 De notaris stelt dat er sprake is van een overschrijding van de vervaltermijn als bedoeld

in artikel 99 lid 21 Wna. Zij heeft elk jaar de op haar en haar echtgenoot alsook de op het

kantoor betrekking hebbende financiële stukken bij het BFT aangeleverd. In deze stukken

staat de aankoop in 2011 en het behoud van de onroerende goederen ten behoeve van de

kinderen vermeld. Het BFT draagt al meer dan 10 jaar kennis van de aankoop en het aanhouden van de registergoederen, maar heeft hier nimmer vragen over gesteld.

4.4 Klager betwist dat er sprake is van een overschrijding van de vervaltermijn. Klager was

in het kader van het toezicht op de financiële soliditeit van de notaris slechts bekend met het

feit dat de notaris (overig) onroerend goed waardeerde als vermogen in haar Verslagstaten.

In de financiële stukken staat enkel een waarde van onroerend goed vermeld. Niet vermeld

wordt om welk onroerend goed het gaat, of hoe dit gebruikt wordt. Pas ten tijde van het

onderzoek in 2019 heeft klager geconstateerd dat de post overig onroerend goed niet zag op een eigen woning, een kantoorpand, een tweede woning, een vakantiewoning of een

woning voor de kinderen, maar dat het vastgoed langdurig commercieel verhuurd werd aan

derden. Ten aanzien van het tijdsverloop tussen de start van het onderzoek en het indienen

van de klacht heeft het BFT opgemerkt dat eerst de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 21 juni 2021 is afgewacht. Nadat die uitspraak was gedaan heeft het BFT

via haar website en de KNB de verwachting uitgesproken dat notarissen die in strijd handelen met het beleggingsverbod en financieringsverbod de normschendingen ongedaan

maken. Vervolgens heeft het BFT in september 2021 telefonisch bij de notaris geïnformeerd hoe zij is omgegaan met de geconstateerde normschendingen en welke actie zij ging ondernemen. Vanwege het uitblijven van een actie door de notaris heeft het BFT vervolgens op 7 april 2022 de klacht ingediend.

4.5 De kamer oordeelt dat de klacht binnen de vervaltermijn van drie jaar is ingediend.

Blijkens vaste jurisprudentie vangt de vervaltermijn voor het BFT als klager als uitgangspunt aan vanaf het moment van de start van het onderzoek. Klager is

immers eerst gedurende dit onderzoek bekend geworden met het klachtwaardig handelen en

nalaten. Het onderzoek werd ingesteld op 25 september 2019. Dat het BFT voordien kon

zien dat de notaris bij de post 'overig vastgoed' een waarde had vermeld, zonder dat bijzonderheden zoals onder meer adressen en de aard van het vastgoed zichtbaar was,

betekent niet dat het BFT bekend moest worden geacht met de feiten en omstandigheden op

basis waarvan nu wordt geklaagd. Daarbij is van belang dat het BFT uitgaat en mag uitgaan,

van het in beginsel normconform handelen door (de) notaris(sen).

De klacht is bij deze kamer ingediend op 7 april 2022. Dit is gebeurd binnen de gestelde vervaltermijn van drie jaar. Klager kan derhalve worden ontvangen in zijn klacht.

Inhoudelijke beoordeling klacht

4.6 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen,

toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht 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 behoefte zij

optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris

of kandidaat-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.

4.7 Op grond van artikel 17, derde lid, van de Wna, is het de notaris verboden, rechtstreeks of middellijk, te handelen en te beleggen in registergoederen en effecten in ter beurze genoteerde en in niet ter beurze genoteerde vennootschappen, tenzij hij redelijkerwijs mag verwachten dat hierdoor zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid niet wordt of kan worden beïnvloed dan wel de eer of het aanzien van het ambt niet wordt of kan worden geschaad.

4.8 Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat een notaris is toegestaan om incidenteel betrokken te zijn bij onroerend goed transacties als daar een goede reden voor is.

Deze incidentele betrokkenheid is echter beperkt tot vastgoedtransacties voor daadwerkelijk persoonlijk gebruik of voor de ambtsuitoefening. Als voorbeelden

worden vastgoedtransacties genoemd betreffende de eigen woning, de eigen kantoorruimte, een tweede woning of een woning voor de kinderen.

4.9 Klager stelt zich op het standpunt dat de notaris handelt in strijd met artikel 17 derde lid Wna, nu de notaris twee appartementen langdurig verhuurt aan derden en van feitelijk gebruik door de kinderen geen sprake is.

4.10 De notaris voert aan dat de appartementen destijds zijn gekocht voor gebruik door haar kinderen op het moment dat zij zouden gaan studeren. De ene dochter heeft ongeveer drie jaar in een appartement gewoond en de andere dochter ongeveer twee jaar. Daarnaast hebben er tegelijkertijd tot maximaal vier huurders in deze appartementen gewoond. Nu de kinderen van de notaris vooralsnog tijdelijk in [plaats] verblijven, worden de appartementen verhuurd aan derden. De notaris wenst de appartementen aan te houden omdat de kinderen mogelijk nog terugkeren naar [plaats].

4.11 De kamer oordeelt als volgt.

4.12 Vast staat dat de appartementen sinds 2011 (mede) in eigendom van de notaris zijn. Sinds 2011 hebben de kinderen van de notaris elk slechts twee tot drie jaar in een van de appartementen gewoond, tegelijkertijd met maximaal drie andere huurders (studenten). Immers heeft de notaris verklaard dat de woning aan de [adres] ongeveer drie jaar door één van haar kinderen is bewoond (2011 – 2014), terwijl de woning aan de [adres] in de periode 2016 – 2018 door één van de kinderen van de notaris is bewoond. De kinderen van de notaris wonen al enige tijd in [plaats].

Uit de inhoud van de overgelegde stukken en het besprokene ter zitting is de kamer voorts gebleken dat de appartementen inmiddels langdurig worden verhuurd aan derden waarbij de notaris zelf de contacten met huurders over onder meer het onderhoud heeft en zelf de huurpenningen int.

De notaris heeft ter zitting te kennen gegeven dat zij niet voornemens is de appartementen te verkopen.

Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel dat genoegzaam is gebleken dat deze appartementen niet worden gebruikt voor eigen persoonlijk gebruik zoals bedoeld in de Memorie van Toelichting en in het verleden slechts kort en gedeeltelijk. Ook in die situatie is er geen sprake van geweest dat de woningen louter voor gebruik door dan wel ten behoeve van de studerende kinderen werden aangehouden. De kamer heeft veeleer de indruk dat het gaat om beleggingsobjecten waarin ook plaats is geweest voor de eigen kinderen. Het beroep van de notaris op voornoemde uitzondering slaagt derhalve niet. Ook het argument van de notaris dat zij de onroerende goederen houdt buiten haar standplaats, maakt niet dat tot een andere beoordeling wordt gekomen. Het verbod van artikel 17 lid 3 Wna dat hier aan de orde is, dient niet enkel ter bescherming van (potentiële) cliëntèle van de notaris, maar het volledige publieke belang. Met andere woorden het gaat niet alleen om het voorkomen van een concrete situatie van belangenverstremming waarbij een cliënt van de notaris betrokken zou kunnen raken, maar ook om het voorkomen van de schijn van partijdigheid en afhankelijkheid die gewekt wordt wanneer de notaris, die openbaar ambtenaar is, zich anders dan incidenteel, als vastgoedverwerver en -aanbieder op de vastgoedmarkt begeeft.

4.13 Nu de notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 17 derde lid Wna, zal de kamer de klacht gegrond verklaren. Gelet op de ernst van het laakbaar handelen van de notaris ziet de kamer aanleiding om een berisping als tuchtmaatregel op te leggen. Daarnaast acht de kamer een geldboete van € 10.000,-- passend en geboden. De kamer overweegt hiertoe dat de notaris willens en wetens, naar de kamer aanneemt vanwege de financiële voordelen, het beleggingsverbod heeft overtreden

en heeft geweigerd die overtreding ongedaan te maken. Bij aankoop van de panden moest de notaris al bekend zijn dat zij het beleggingsverbod overtrad, mede gelet op de toen reeds bestaande jurisprudentie op dit punt (onder meer ECLI:NL:GHAMS:2005:AT4603 en ECLI:NL:GHAMS:2009:BJ2110). De notaris ontvangt van het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) een nota voor de geldboete. De notaris dient de geldboete binnen vier weken na ontvangst van de nota aan het LDCR te voldoen.

Proceskosten

4.14 De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub b Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te

veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze

kosten worden vastgesteld op € 2.000,00, met een wegingsfactor 1, derhalve € 2.000,00. 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.

4.15 Dit leidt tot de volgende beslissing

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht gegrond;
- bepaalt dat de notaris bij wijze van tuchtmaatregel een berisping krijgt opgelegd;
- legt aan de notaris de maatregel van een geldboete van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) op, te voldoen op de wijze en binnen de termijn als hiervoor onder 4.13 is bepaald;
- bepaalt dat de notaris gehouden is de kosten voor behandeling van deze zaak van € 2.000,00 te betalen op de wijze als bepaald onder 4.14.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. L.T. de Jonge,

mr. H.R. Grievink, mr. C.G. Zijerveld en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van A. de Wijse-Hageman LLB, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 27 september 2022.

De secretaris

De 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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.