

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-20

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 16 november 2022 inzake de klacht onder nummer 22-20 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 5 april 2022.

1.2 De Kamer heeft het antwoord van de notaris, met bijlagen, ontvangen.

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 12 oktober 2022. Daarbij waren aanwezig klager, en de notaris bijgestaan door kantoorgenoot [A] (hierna te noemen: de kandidaat-notaris). Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1 De notaris heeft in de periode van november 2020 tot en met juni 2021 zeven akten van levering gepasseerd waarbij klager percelen bosgrond heeft verkregen.

2.2 Inzake de levering van percelen grond te [plaats] heeft de kandidaat-notaris klager op 20 juli 2021 het volgende bericht:

“Zoals ook telefonisch besproken, gezien het risicoprofiel dienen wij in het kader van WWFT een verscherpt cliëntenonderzoek uit te voeren.

Het verscherpt cliëntenonderzoek houdt in dat wij naast het standaard cliëntenonderzoek aanvullende maatregelen moeten nemen.

Voor nu, in het kader van de aanvullende maatregelen; wat is precies de achtergrond van de aankopen van de percelen grond? Kunt u dat in een persoonlijk gesprek toelichten?”

3. De klacht

3.1 De afgelopen jaren heeft de notaris naar volle tevredenheid diverse werkzaamheden inzake transacties van percelen bosgrond voor klager verricht. Die relatie werd daarna eenzijdig door de notaris beëindigd. Klager heeft zich toen gewend tot andere notarissen. Door die notarissen werd klager erop gewezen dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd was, omdat er een beroep kon worden gedaan op een vrijstellingsbepaling in het Wet Belastingen van Rechtsverkeer, te weten artikel 15 lid 1 sub s. Het betrof percelen met een publiekrechtelijke beperking als bedoeld in Besluit op basis van artikel 9.1 van de Wet Natuurbescherming. Klager verwijt de notaris dat hierdoor ten onrechte overdrachtsbelasting bij klager in rekening is gebracht. De notaris heeft zijn informatieplicht geschonden.

3.2 Bij de eerste zeven transacties was er door het notariskantoor geen Wwft onderzoek vereist. Daarna verneemt klager een tijd niets en ineens is er nader

onderzoek nodig. Klager vraagt zich af wat de noodzaak is voor het uitvoeren van een dergelijk onderzoek bij transacties van zo een geringe economische waarde. Er is sprake van aantasting van de goede naam en reputatie van klager. Verder heeft het notariskantoor klager niet geïnformeerd over de wijze waarop het onderzoek heeft plaatsgevonden en zijn de resultaten van het onderzoek niet aan klager teruggekoppeld.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd – hetgeen hierna voor zover van belang – zal worden besproken.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 Voor zover de klacht betrekking heeft op de heffing van overdrachtsbelasting overweegt de Kamer als volgt. Voldoende staat vast dat de overdracht van de percelen te [plaats] zich nog in de voorfase bevonden, zodat de notaris, zoals hij aanvoerde, nog niet was toegekomen aan het informeren over de fiscale gevolgen met betrekking tot de overdrachtsbelasting.

Hoe de fiscale informatieverstrekking inzake de overdrachtsbelasting is gegaan bij de voorgaande zeven leveringen is voor de Kamer, bij gebreke van een feitelijke onderbouwing op dat punt, niet vast te stellen. Nu klager zijn klacht over het onjuist informeren niet feitelijk heeft onderbouwd, is dit klachtonderdeel ongegrond.

5.3 Voor wat betreft het Wwft onderzoek overweegt de Kamer het volgende. Uit het dossier en het verweer van de notaris kan volgen dat bij het uitvoeren van de verschillende opvolgende werkzaamheden een patroon ontstond. Verkopers waren senioren, terwijl, zo heeft de notaris onbestreden aangevoerd, afspraken niet schriftelijk werden vastgelegd en er een disbalans leek te zijn tussen een particulier verkoper die in relatie tot de koper een professionele indruk maakte. Dat klager de extra vragen overbodig vond, maakte dat de notaris, zo blijkt uit zijn verweer, nog verder heeft doorgevraagd.

5.4 Op een notaris rust een zorgplicht, die zich ook uitstrekt over de belangen van, in dit geval, de verkopers. Het totaalbeeld dat door de omstandigheden van de verschillende eerdere transacties ontstond heeft de notaris voldoende grond kunnen geven om nadere duidelijkheid te vragen over deze overdracht. Gelet op zijn constatering kwalificeert de Kamer dat in dit geval zelfs als zijn plicht. Of hij dat deed onder de toepasselijke noemer cliëntenonderzoek/nader onderzoek of onder de minder gelukkig gekozen noemer van Wwft-onderzoek is daarbij niet relevant. Door aanvullende vragen te stellen heeft de notaris niet klachtwaardig gehandeld danwel klager in zijn eer en reputatie geschaad. De klacht is ongegrond. Voor een oordeel over de noodzaak van het uitvoeren van een Wwft onderzoek in het algemeen is in een procedure als deze, ook desverzocht, geen plaats.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, S.H. Poiesz en J.W.A.P. Michels, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 16 november 2022.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.