

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/398945 KL RK 22-7

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/398945 / KL RK 22-7

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats],

klaagster

gemachtigde: mr. C.J.M. van Oijen

tegen

mr. [notaris],

notaris te [vestigingsplaats]

gemachtigde: mr. M.J. Blokzijl

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 25 november 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klaagster vertegenwoordigd door [Y] en bijgestaan door de gemachtigde enerzijds en de notaris bijgestaan door zijn gemachtigde anderzijds. Door de gemachtigde van klaagster en de gemachtigde van de notaris zijn pleitaantekeningen overgelegd en voorgedragen.

2. De feiten

2.1. Klaagster is de rechtsopvolger van [N] N.V. onder algemene titel. Deze rechtsvoorganger had voorheen een recht van hypotheek op het vastgoed aan de [straat] [huisnummers] te [plaats] (hierna: het vastgoed). De hypotheekgever waren de heer [X], de heer [Z] en de vennootschap [naam vennootschap] B.V. waar zij aandeelhouders van waren.

2.2. In opdracht van de rechtsvoorganger van klaagster zijn in 2016 alle panden getaxeerd en zijn executieveilingen gestart.

2.3. Het vastgoed is op 28 december 2016 verkocht aan de partner van de heer [X], mevrouw [P], voor een verkoopprijs van circa € 615.000,00. Klaagster heeft voor deze verkoop royement verleend omdat de koopprijs in lijn lag met de getaxeerde executiewaarde. De akte van levering is gepasseerd door de notaris.

2.4. Op 26 juni 2017 is het vastgoed door mevrouw [P] verkocht aan de notaris voor een koopprijs van € 1.500.000,00. Door de curator in het faillissement van [naam vennootschap] B.V. is klaagster van deze transactie in december 2020 op de hoogte gesteld.

2.5. Klaagster heeft op 23 maart 2021 met de notaris, de heer [X] en de heer [Z] contact opgenomen om meer informatie te krijgen over deze transacties. De heer [Z] en de notaris hebben daar per brief op gereageerd. Op 23 september 2021 is er een gesprek geweest tussen klaagster en de notaris.

2.6. In de uitspraak van deze kamer van 27 september 2022 (ECLI:NL:TNORARL:2022:29) zijn de klachten van het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT) tegen de notaris gegrond verklaard. In die procedure ging het ook om de betrokkenheid van de notaris bij de aankoop van het vastgoed op 26 juni 2017. Daarbij heeft de kamer, voor zover relevant, het volgende overwogen: “

“ (...)

4.25 Klager [lees: BFT] stelt dat de notaris in de dossiers 1, 2 en 6 zijn onderzoekplicht heeft geschonden.

(...)

4.27 Ten aanzien van de dossiers 1 en 2 overweegt de kamer als volgt. Klager stelt dat de notaris in deze dossiers onvoldoende invulling heeft gegeven aan zijn onderzoekplicht, door in dossier 1 geen onderzoek te doen naar de realiteit van de koopsom en in dossier 2 naar de waarde van de inboedelgoederen onder andere in relatie tot eventuele schuldeisers van betrokkenen.

*4.28 De kamer is van oordeel dat ook deze klachten gegrond zijn. Het betrof transacties tussen (onder meer) twee partijen die een affectieve relatie met elkaar hadden. Vanwege schulden van één van hen, de man, werd vastgoed voor een bedrag van € 1.300.000 overgedragen aan de ander, de vrouw. Aan de koopprijs lag geen taxatierapport ten grondslag en er was sprake van een particuliere hypothecaire geldlening. Verder werd (vrijwel) de volledige inboedel om niet door de man aan de vrouw overgedragen. Niet althans onvoldoende duidelijk is geworden welke invulling de notaris aan zijn onderzoeksplicht heeft gegeven. Nergens blijkt uit dat de notaris vragen heeft gesteld over de herkomst van de gelden, de realiteit van de koopsom en de waarden van de inboedelgoederen, terwijl er wel voornoemde concrete signalen waren die aanleiding gaven tot (nader) gedegen onderzoek. Daar komt bij dat de notaris enkele maanden later zelf het vastgoed heeft gekocht van de vrouw, voor € 1.500.000. Ter zitting heeft de notaris daarover desgevraagd verklaard dat het initiatief van deze transactie van hem is uitgegaan en dat hij zelf de koopprijs heeft bepaald. Een waardebepaling door een onafhankelijk taxateur is niet verricht. Dit roept temeer vragen op over de invulling door de notaris van zijn onderzoeksplicht en over zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid ten aanzien van de eerdere levering ten overstaan van hemzelf.
(...)”*

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij hun belang als hypotheekhouder niet heeft behartigd bij het passeren van de akte van levering en dat de notaris in strijd met artikel 17 lid 3 Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) vastgoed heeft gekocht waar hij in een eerder stadium als notaris bij betrokken is geweest.

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

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 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.

4.2. De notaris voert diverse niet-ontvankelijkheidsverweren aan die de kamer eerst zal bespreken.

Niet-ontvankelijk vanwege ontbreken belang?

4.2.1. Volgens de notaris was [K] B.V. geen partij bij de transacties en heeft zij daarom geen belang bij het instellen van de klacht.

4.2.2. Uit de door klaagster overgelegde stukken blijkt dat zij de rechtsopvolger onder algemene titel is van [N] N.V. Door de notaris is dat niet weersproken. Omdat klaagster de rechtsopvolger onder algemene titel is van een rechtspersoon, betekent dit dat ook het recht om te klagen mee is overgegaan. Klaagster heeft daarom wel degelijk het recht om een klacht in te dienen.

Niet-ontvankelijk vanwege verjaring?

4.2.3. Vervolgens voert de notaris aan dat de verjaringstermijn van drie jaar is verstreken omdat klaagster in januari 2017 al wist van de transactie, althans daarvan behoorde te weten. Omdat de klacht is ingediend op 11 januari 2022 heeft klaagster de klacht te laat ingediend.

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

Volgens vaste jurisprudentie neemt de vervaltermijn een aanvang zodra een klachtgerechtigde kennis heeft of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van een notaris, en dus niet op het moment dat een klachtgerechtigde tot de opvatting komt dat zodanig handelen of nalaten klachtwaardig is.

4.2.5. Bij de levering van 28 december 2016 was klaagster, althans haar rechtsvoorganger, partij en was zij dus op de hoogte van het handelen van de notaris. Bij de levering van het vastgoed aan de notaris op 26 juni 2017 was klaagster geen partij. Zij is van die transactie pas op de hoogte gesteld door de curator in december 2020. De klacht ziet op het handelen van de notaris bij de eerste levering in december 2016 in samenhang met de tweede levering in juni 2017. Klaagster heeft onderbouwd dat zij pas in december 2020 op de hoogte is gesteld van de tweede transactie. Vanaf dat moment gaat de verjaringstermijn lopen.

4.2.6. Dit betekent dat klaagster haar klacht tijdig heeft ingediend.

Niet ontvankelijk vanwege het ne bis in idem-beginsel?

4.2.7. De notaris voert tot slot aan dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht, omdat de klacht in strijd is met het ne bis in idem-beginsel. Dit beginsel brengt mee dat na beoordeling van een klacht door een tuchtrechter een latere klacht over hetzelfde feit naar vaste notariële tuchtrechtspraak niet opnieuw door de tuchtrechter kan worden beoordeeld. Volgens de notaris is daarvan sprake omdat bij uitspraak van 27 september 2022 door de kamer al over hetzelfde feitencomplex is beslist.

4.2.8. De kamer overweegt dat er geen sprake is van strijd met het ne bis in idem-beginsel. Namens klaagster is er nog niet eerder een tuchtrechtelijke procedure gevoerd tegen de notaris. Dat er over hetzelfde feitencomplex al wel een tuchtrechtprocedure is gevoerd, is voor de ontvankelijkheid niet relevant. Het gaat in deze zaak om de relatie tussen klaagster en de notaris en of in die relatie het belang van klaagster is geschaad.[1] Dat is nog niet eerder door de tuchtrechter beoordeeld.

4.2.9. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat klaagster ontvankelijk is in haar klacht.

Klachtonderdeel 1:belangen klaagster bij passeren akte van levering

4.3. Klaagster voert aan dat de notaris bij het passeren van de akte van levering van 28 december 2016 haar belang heeft veronachtzaamd. De notaris had ook de belangen van klaagster als hypotheekhouder bij de akte moeten behartigen. Doordat de notaris een half jaar na deze levering zelf het vastgoed voor een veel hogere prijs heeft gekocht, is klaagster benadeeld. De notaris had ook al in december 2016 het vastgoed voor die hogere prijs kunnen kopen, zodat klaagster niet met zo'n hoge restschuld achterbleef, aldus klaagster.

4.3.1. De notaris geeft aan dat hij er in december 2016 niet aan heeft gedacht om het vastgoed zelf te kopen. Hij handelde in zijn rol als notaris en heeft er toen niet bij stil gestaan dat hij het vastgoed ook zelf kon kopen.

4.3.2. De kamer overweegt dat het vastgoed in december 2016 is verkocht voor meer dan de executiewaarde, zodat er op basis daarvan geen reden was om aan te nemen dat klaagster benadeeld werd. Klaagster, althans haar rechtsvoorganger, heeft voor de verkoop ook roeyement verleend. De omstandigheid dat de notaris het vastgoed een half jaar later voor een veel hogere prijs heeft gekocht, betekent op zich niet dat de notaris de belangen van klaagster in december 2016 heeft veronachtzaamd. Dat zou anders zijn indien in december 2016 sprake zou zijn geweest van een vooropgezet plan voor doorlevering van het vastgoed aan de notaris voor een (veel) hogere prijs waardoor klaagster zou worden benadeeld. Dit is echter niet door klaagster gesteld of aannemelijk gemaakt.

4.3.3. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Klachtonderdeel 2: in strijd gehandeld met artikel 17 lid 3 Wna?

4.4. Het is de notaris verboden om op grond van artikel 17 lid 3 Wna te handelen en te beleggen in registergoederen, 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.

Volgens klaagster heeft de notaris dit beginsel geschonden door het vastgoed wat hij eerst heeft gepasseerd, daarna zelf te kopen.

4.4.1. De notaris voert aan dat dit klachtonderdeel in de uitspraak van 27 september 2022 al is beoordeeld en gegrond is verklaard. Dit kan daarom niet nogmaals worden beoordeeld. Bovendien is het niet aan klaagster om in het algemeen belang te klagen. Dat recht is voorbehouden aan het Bureau Financieel Toezicht.

4.4.2. De kamer heeft dit klachtonderdeel zo begrepen dat klaagster de notaris verwijt dat hij na de levering van het vastgoed in december 2016, het vastgoed zelf

heeft gekocht en hij daarmee niet als onafhankelijke en onpartijdige notaris heeft gehandeld. Daardoor is het wel het belang van klaagster dat mogelijk wordt geschaad, en kan klaagster daar wel over klagen.

4.4.3. Zoals hiervoor reeds is overwogen, is niet gebleken dat de notaris in december 2016 het vooropgezette plan had om het vastgoed zelf te kopen voor een hogere prijs. Dit doet er echter niet aan af dat de notaris door de feitelijke gang van zaken wel de schijn van partijdigheid heeft gewekt. De kamer heeft in de uitspraak van 27 september 2022 in overweging 4.28 ook overwogen: “Dit roept temeer vragen op over de invulling door de notaris van zijn (...) onafhankelijkheid en onpartijdigheid ten aanzien van de eerdere levering ten overstaan van hemzelf.” De kamer sluit zich aan bij deze overweging. Dit klachtonderdeel acht de kamer daarom gegrond.

Maatregel

4.5. De kamer zal de klacht gegrond verklaren. Op de gegrondverklaring van een klacht volgt in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. Omdat de notaris al in de uitspraak van 27 september 2022 een maatregel opgelegd heeft gekregen, waarbij dit onderdeel ook is meegewogen, zal de kamer nu geen maatregel opleggen.

Terugbetaling griffierecht

4.6. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar te vergoeden. De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig het rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de notaris.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. J.P.W.H.T. Becks en mr. M.M.M. Oors, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 januari 2023.

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.

[1] Zie ook de uitspraak van de kamer van 13 juni 2022, ECLI:NL:TNORARL:2022:18.