

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/411145 / KL RK 22-142

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/411145 / KL RK 22-142

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

tegen

[N.],

notaris te [...],

gemachtigden: mr. J.W. van der Horst en mr. M.J.A. Holten,
advocaten te Amsterdam.

Partijen worden hierna klager 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 6 maart 2023 behandeld, waarbij zijn verschenen klager, vergezeld door zijn echtgenote en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigden. De gemachtigden van de notaris hebben een pleitnotitie overgelegd en deze voorgedragen.

2. De feiten

2.1 Op 6 april 2021 heeft klager, bijgestaan door zijn verkoopmakelaar, een verkoopbrochure uitgebracht voor een bedrijfspand (hierna: het pand) met als vraagprijs € 725.000,00. Het pand is in de verkoopbrochure onder meer omschreven met de steekwoorden: "beleggingsobject/herontwikkeling/wonen/kantoor".

2.2 Op 14 april 2021 heeft klager het pand verkocht voor een bedrag van € 690.000,00 en een koopovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap [L. B.V.] vertegenwoordigd door de heer [L.I.] en de besloten vennootschap [B.G.S. B. B.V.], vertegenwoordigd door de heer [B.G.S.] als enig aandeelhouder en bestuurder van de Stichting administratiekantoor [B.G. S. B.]

2.3 Bij e-mail van 3 mei 2021 heeft de notaris de in 2.2 genoemde partijen bericht dat de akte van levering zou worden gepasseerd op 1 juli 2021. Deze akte wordt hierna ook wel aangeduid als de levering A-B.

2.4 Op 29 april 2021 heeft architectenbureau [A.] een rapport afgegeven over de ontwikkelmogelijkheden van (de grond onder) het pand. Het rapport schetst, uitgaande van een nog aan te vragen wijziging van het bestemmingsplan, de mogelijke realisatie van 19 appartementen, 21 parkeerplaatsen en van bedrijfsruimten.

2.5 Op 19 mei 2021 is het pand voor een bedrag van € 1.820.000,00 (later € 1.760.000,00) doorverkocht aan de heren [S., P. en Q.] gezamenlijk. De akte van levering ter uitvoering van deze transactie wordt hierna ook wel aangeduid als de leveringsakte B-C.

2.6 Van de leveringsakte A-B bedoeld in 2.3 is op 17 juni 2021 een eerste ontwerp opgesteld en op 28 juni 2021 een tweede ontwerp.

2.7 In het ontwerp van de leveringsakte A-B van 17 juni 2021 worden als kopende partijen genoemd: [L. B.V.] en [B.G.S.B. B.V.]

2.8 In het ontwerp van 28 juni 2021 worden als kopende partijen genoemd: de heer [L.] als vertegenwoordiger van [L. B.V.] en de heer [B.G.S.] als vertegenwoordiger van de besloten vennootschap [H.S.G. B.V.].

2.9 Op 1 juli 2021, 14:30 uur is naar het ontwerp van genoemde akte van 28 juni 2021 door de notaris de akte van levering A-B gepasseerd.

2.10 Eveneens op 1 juli 2021, 14:25 uur is door de notaris de akte van levering B-C, gepasseerd waarbij tevens is vastgesteld de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst tussen [L. B.V.] en [H.S.G. B.V.] enerzijds en de eveneens op 1 juli 2021 opgerichte besloten vennootschap [R. B.V.] - met als aandeelhouders de heren [S., P en Q.] - anderzijds.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager maakt de notaris de volgende verwijten.

1) De notaris had volgens klager geen medewerking mogen verlenen aan de doorverkoop en de levering van het pand aan [R. B.V.] (leveringsakte B-C), terwijl er sprake was van een groot en onverklaarbaar prijsverschil ten opzichte van de daaraan voorafgaande verkoop en levering (leveringsakte A-B).

2) Klager verwijt de notaris dat de namen van de kopers in de akte van levering van 1 juli 2021 (leveringsakte A-B) verschillen van de namen in de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst van 14 april 2021.

3) De notaris heeft volgens klager ten onrechte nagelaten klager (tijdig) te informeren over de onmiddellijke doorverkoop en doorlevering van het pand.

4) Klager verwijt de notaris voorts dat hij heeft meegewerkt aan levering aan Regatta B.V. (leveringsakte B-C) terwijl die vennootschap op dezelfde dag van de desbetreffende levering is opgericht.

5) Tenslotte maakt klager bezwaar tegen het feit dat de (ver)koop van 14 april 2021 met medeweten van de notaris is gefinancierd met gelden van [R. B.V.].

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 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 behoeve 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.

4.2 De kamer is van oordeel dat de klacht van klager als omschreven in klachtonderdeel 2) terecht is en dat klacht op de overige klachtonderdelen onterecht is. Dit oordeel wordt hierna met een bespreking per klachtonderdeel toegelicht.

Klachtonderdeel 1) Het verlenen van medewerking aan de leveringsakte B-C

4.3 De kamer overweegt in dit verband als volgt. Bij de beoordeling die de notaris hier voor wat betreft het verlenen van medewerking dient te maken kan in een voorkomend geval gebruik gemaakt worden van de zogenoemde checklist ABC-transacties, aanbevolen door de koninklijke beroepsorganisatie notarissen (KNB) en gepubliceerd in het Notariaat Magazine nummer 8, augustus 2007.

4.4 Volgens deze publicatie dient in geval van een ABC-transactie en bijkomende relevante omstandigheden de notaris te overwegen dienst te weigeren. De rechtspraak over ABC-transacties (zie onder meer ECLI:NL:GHAMS:2016:2834) stelt voorop dat een dergelijke transactie niet per definitie wordt aangemerkt als een transactie waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Uitgangspunt is dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen voor de notaris om zijn dienst te weigeren. Dit kan zich voordoen, indien sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte onroerend goed in opvolgende transacties. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt dan mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is.

4.5 In de voorliggende zaak is als niet of onvoldoende weersproken komen vast te staan dat de notaris overeenkomstig de hierboven genoemde checklist ABC-transacties is nagegaan of het prijsverschil tussen de transacties A-B en B-C op goede gronden verklaarbaar is. De notaris heeft hierover immers navraag gedaan bij zijn opdrachtgever, die daarop een toelichting op het prijsverschil gegeven heeft. De notaris wijst in dit verband op het feit dat de verkoopprijs in de transactie A-B blijkens de destijds opgestelde verkoopbrochure mede was gebaseerd op de te verwachten huurinkomsten. In de koopovereenkomst van 14 april 2021 is het doel van de transactie A-B evenwel ruimer omschreven namelijk met de term: “belegging”. Ook is de overdraagbaarheid van het pand in de koopovereenkomst van 14 april 2021 niet beperkt. Verder ging het hier om een transactie tussen professionele partijen. Het feit dat klager geen vastgoedhandelaar is, neemt niet weg dat hij dit pand toch als ondernemer geëxploiteerd en verkocht heeft. Bij deze stand van zaken is na de verkoop van 14 april 2021 door architectenbureau [A.] een rapport opgesteld over de ontwikkelmogelijkheden van het pand. Deze ontwikkelmogelijkheden bleken potentieel positief (zie 2.4). De kamer is daarom al met al van oordeel dat de notaris gegeven genoemde feiten en omstandigheden in redelijkheid tot de conclusie heeft kunnen komen dat de prijsstijging die met de speculatieve transactie B-C gerealiseerd werd, op goede gronden verklaarbaar was.

Gelet op de checklist ABC- transacties waren er dus en verder voor de notaris geen objectief aanwijsbare redenen zijn medewerking aan de levering B-C te weigeren. De klacht wordt daarom op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Klachtonderdeel 2) Kopers leveringsakte A-B verschillen van kopers 14 april 2021

4.6 De notaris erkent dat hij klager op dit punt niet naar behoren heeft geïnformeerd. Waar in de ontwerpakte van 17 juni 2021 overeenkomstig de koopovereenkomst van 14 april 2021 als kopende partijen nog worden genoemd [L. B.V.] en [B.G.S.B. B.V.], worden in de ontwerpakte van 28 juni 2021 als kopende partijen genoemd [L. B.V.] en [H.S.G. B.V.]

De gewijzigde ontwerpakte is echter door de notaris niet aan klager toegestuurd en ook is klager door de notaris niet anderszins geïnformeerd over de intrede van een nieuwe partij aan de zijde van kopers. Hiermee heeft de notaris klager belangrijke informatie onthouden over de identiteit van de koper. De omstandigheid dat de nieuwe contractspartij [H.S.G. B.V.] evenals de oorspronkelijke contractspartij [B.G.S.B. B.V.] is gelieerd aan de heer [B.G.S.] brengt hierin geen verandering, immers het was aan

klager geweest te bepalen of hij, al dan niet rekening houdende met de hier bedoelde onderlinge relaties, met [H.S.G. B.V.] wilde contracteren en aan hen wilde leveren. De kamer is daarom van oordeel dat de klacht op dit onderdeel gegrond is en een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris oplevert waarvoor om hierna te melden redenen een maatregel dient te worden opgelegd.

Klachtonderdeel 3) Klager niet over onmiddellijke doorverkoop en -levering geïnformeerd

4.7 Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer voorop dat als niet of onvoldoende weersproken is komen vast te staan dat de notaris eerst na totstandkoming van de koopovereenkomst van 19 mei 2021 van deze koopovereenkomst op de hoogte was en gevraagd is de leveringsakte B-C op te stellen. Voor wat betreft de informatie die de notaris vanaf dit moment had geldt echter dat hij zich naar het oordeel van de kamer terecht op zijn geheimhoudingsverplichting beroept. Dit zou slechts anders geweest zijn wanneer de met de leveringsakte gerealiseerde prijsstijging niet op goede gronden verklaarbaar zou zijn geweest. In dat geval had de notaris als gevolg van een nader door hem te maken afweging, gelet ook op de richtlijn van de checklist ABC-transacties, genoodzaakt kunnen zijn geweest zijn geheimhoudingsverplichting te doorbreken. Een dergelijke meldingsverplichting zou dan in eerste instantie niet klager betreffen maar bijvoorbeeld de Financial Intelligence Unit (FIU). Een situatie dat klager moest worden geïnformeerd is hier, zie hierboven ook 4.3 tot en met 4.5, naar het oordeel van de kamer niet komen vast te staan. De klacht op dit onderdeel treft daarom geen doel.

Klachtonderdeel 4)[R. B.V.] is opgericht op de dag van de levering A-B-C

4.8 Klager heeft niet weersproken het verweer van de notaris op dit punt, namelijk dat het niet ongebruikelijk is om vastgoed onder te brengen in een speciaal daarvoor opgerichte vennootschap. Daarbij heeft de notaris eveneens onweersproken gesteld dat de aandeelhouders van de vennootschap de natuurlijke personen zijn die bij de koopovereenkomst van 19 mei 2021 betrokken zijn geweest. De kamer is daarom, gelet ook op hetgeen hierboven ten aanzien van de klachtonderdelen 1) en 3) is overwogen van oordeel dat de notaris geen verwijt te maken valt van het feit dat de leveringsakte B-C en de oprichtingsakte [R. B.V.] op de zelfde dag gepasseerd zijn.

Klachtonderdeel 5) Transactie A-B gefinancierd met gelden C

4.9 De kamer overweegt dat de notaris gehouden is om in voorkomend geval extra aandacht te besteden aan de vraag op welke wijze partijen hun transacties financieren. De notaris heeft onweersproken gesteld dat hij de in dit verband van belang zijnde controles heeft uitgevoerd en bovendien dat de gevolgde wijze van financieren niet ongebruikelijk is. De kamer ziet daarom, gelet ook op hetgeen hier eerder ten aanzien van de klachtonderdelen 1) en 3) is overwogen, geen aanleiding voor een tuchtrechtelijk verwijt aan het adres van de notaris.

Maatregel

4.10 Nu de klacht op onderdeel 2) gegrond moet worden verklaard, dient daarvoor naar het oordeel van de kamer aan de notaris een maatregel te worden opgelegd. Bij de bepaling van de zwaarte van de maatregel weegt de kamer het volgende mee. Het gaat hier weliswaar om een verzuim op een wezenlijk onderdeel van de informatieverplichting van de notaris, echter uit de verklaring van de notaris ter zitting leidt de kamer af dat dit verzuim gevolg is geweest van een eenmalige vergissing en een samenloop van omstandigheden, die gelet op de normale werkwijze binnen zijn kantoor normaal gesproken uitgesloten is. Aan de notaris is bovendien niet eerder een tuchtmaatregel opgelegd. De op te leggen maatregel kan daarom tot een waarschuwing beperkt blijven.

Kostenveroordeling

4.11 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 te vergoeden.

4.12 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 kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00.

4.13 De notaris dient het griffierecht en de forfaitaire kosten, hiervoor genoemd onder 4.11 en 4.12, binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.14 De kamer ziet verder 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. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. 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 op de onderdelen 1), 3), 4) en 5) ongegrond;
- verklaart de klacht op onderdeel 2) gegrond;
- legt de notaris de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van het griffierecht van € 50,00 en de forfaitaire kosten van € 50,00, derhalve van € 100,00 in totaal, op de wijze en binnen de termijn als hiervoor onder 4.13 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan de kamer van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 2.000,00, op de wijze en binnen de termijn als hiervoor onder 4.14 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. A.E. Zweers, mr. H.R. Grievink, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 7 april 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.