

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/420858 KL RK 23-60

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/420858 / KL RK 23-60
beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

tegen

[N.],

notaris te [...].

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 12 juni 2023

- het verweer van de notaris van 20 juli 2023

- de pleitnotitie van klager met bijlagen van 8 september 2023

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 8 september 2023 behandeld, waarbij zijn
verschenen klager en de notaris, vergezeld van zijn kantoorgenoot [Nn.].

2. De feiten

2.1 Klager en [G.] zijn tot medio 2023 gezamenlijk eigenaar geweest van een stuk
grond te [...]. Vanaf 2017 hebben klager en [G.] over de verkoop van hun grond
onderhandelingen gevoerd met [H.] [H.] is enig aandeelhouder van de besloten
vennootschap [H. B.V.].

2.2 Op 25 juni 2018 hebben [H.] per e-mail contact gehad met [G.] over de
voorgenomen verkoop. [H.] laten [G.] daarbij onder meer weten:

*“ (...) Om in de verkoopakte hetzelfde bedrag te krijgen als dat van [K.] splitsen we de
betaling in twee delen.*

*De prijs waarvoor [K.] het heeft aangeboden (€ 106.736,40) komt in het koopcontract,
loopt via de notaris en wordt betaald door het bedrijf van [H.].*

De resterend deel, iets meer dan € 18.000,00 wordt apart betaald door onszelf.

Aan wie en welk deel wordt overgemaakt is de keuze van [G.] (...)”.

2.3 In 2022 hebben [H.] en/of [H.B.V.] in twee afzonderlijke procedures klager en [G.]
aangesproken op nakoming van de koopovereenkomsten die volgens [H.] en [H.B.V.]
uit de genoemde onderhandelingen zijn voortgevloeid.

2.4 Bij verstekvonnis van 29 juni 2022 (hierna: het vonnis van 29 juni 2022) heeft de
rechtbank Overijssel, locatie Almelo, onder meer voor recht verklaard dat tussen
[H.B.V.] en [G.] een bindende koopovereenkomst tot stand is gekomen en is [G.]
veroordeeld tot nakoming van de verbintenissen uit die overeenkomst door het

verlenen van medewerking aan de notariële overdracht aan [H.B.V.] tegen de overeengekomen verkoopprijs van € 125.000,00. Dit vonnis, voor zover hier van belang, is in verzet bevestigd.

2.5 Bij vonnis van 21 december 2022 (hierna: het vonnis van 21 december 2022) heeft de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, voor recht verklaard dat tussen klager en [H.] een koopovereenkomst tot stand is gekomen en klager veroordeeld tot medewerking aan de nakoming van de verbintenissen uit die koopovereenkomst door het verlenen van medewerking aan het notarieel overdragen van zijn aandeel in de grond tegen de overeengekomen prijs van € 106.736,40.

2.6 [H.] en [H.B.V.] hebben de notaris opdracht gegeven ter uitvoering van de vonnissen de leveringsakten te passeren.

2.7 Klager heeft voorafgaand aan het passeren zijn bankrekeningnummer opgegeven als bankrekeningnummer waarop het door klager te ontvangen restant van de verkoopopbrengst kan worden uitbetaald.

2.8 Op 9 juni 2023 hebben klager en de notaris verschillende e-mails gewisseld naar aanleiding van de vraag van klager aan de notaris om de verkoopopbrengst uit te betalen op een ander rekeningnummer.

2.9 In bedoelde e-mailcorrespondentie van vrijdag 9 juni 2023 heeft de notaris klager onder meer laten weten:

“ (...) Het later doorgegeven rekeningnummer betreft (...) een nieuwe - na de transactie geopende - rekening die ook op naam van een andere gerechtigde staat die geen partij is bij de transactie. Wij zullen het bedrag overboeken naar het oorspronkelijk opgegeven rekeningnummer, daarna kunt u het doorboeken naar eigen wens.(...)”

2.10 Na verdere correspondentie over de (on)mogelijkheden van het overboeken naar een andere rekeningnummer dan het opgegeven rekeningnummer, heeft de notaris het restant van de verkoopopbrengst op maandag 12 juni 2023 overgeboekt naar het oorspronkelijk opgegeven rekeningnummer.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klager formuleert in zijn klacht vier klachtonderdelen, waarbij hij de notaris de volgende verwijten maakt.

- 1) De notaris werkt mee aan de verwerking van niet-transparante geldstromen
- 2) De notaris repareert frauduleuze handelingen
- 3) De notaris verstrekt onjuiste informatie over uitbetalingsvoorschriften
- 4) De notaris houdt onnodig en ongeoorloofd geld onder zich.

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 ziet in deze zaak aanleiding de klachtonderdelen deels gezamenlijk te bespreken.

4.3 Klachtonderdelen 1) en 2)

4.3.1 Aannemend dat klager in deze klachtonderdelen kan worden ontvangen, is de kamer van oordeel dat de klachten waar het hier om gaat, ongegrond zijn. Het volgende is hiervoor redengevend.

4.3.2 Klager stelt ter onderbouwing van de klachtonderdelen 1) en 2) dat de notaris uit de onderliggende stukken in deze zaak had kunnen afleiden dat [H.] zich bezighield met frauduleuze handelingen (belastingontduiking) door middel van niet-transparante geldstromen. De notaris had daarom volgens klager niet de aktes mogen passeren.

4.3.3 De notaris voert naar aanleiding van de klachtonderdelen 1) en 2) aan dat de hele koopsom voor [G.], zoals vastgesteld in het vonnis, via zijn kwaliteitsrekening is uitbetaald. Er is niet meegewerkt aan een betaling buiten de akte om. Bovendien voert hij aan dat hij niet betrokken was bij de voorafgaande onderhandelingen en het aanvankelijke plan om € 18.000,00 buiten de akte tussen [G.] en [H.] te houden. De notaris is pas na het vonnis van 29 juni 2022 bij de transactie(s) betrokken geraakt.

4.3.4 De kamer volgt klager in zoverre, dat uit de stukken inderdaad blijkt dat [H.] en [G.] hebben voorgesteld een deel van de koopsom niet via de notaris te laten lopen, maar onder de tafel te laten voldoen. Deze poging tot belastingontduiking is echter verijdeld en in het vonnis van de rechtbank is bepaald dat de volledige koopsom van € 125.000,00 zal dienen te worden betaald, zodat er geen bedrag meer onder de tafel betaald zal worden. Van frauduleuze handelingen was dus ten tijde van de door de notaris gepasseerde akte van levering al geen sprake meer, zodat er wat dat betreft naar het oordeel van de kamer voor de notaris ook geen beletsel bestond de leveringsakte te passeren. Zodoende gaf hij bovendien uitvoering aan een vonnis.

4.3.5 Naar het oordeel van de kamer kan de notaris daarom niet met succes worden beticht van het verwerken van niet-transparante geldstromen. Bovendien is ook verder niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan aannemelijk zou zijn dat de notaris zou hebben gehandeld in strijd met de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De betaling van de hele koopsom is volledig via de kwaliteitsrekening gelopen. De notaris treft dus volstrekt geen verwijt.

4.4 Klachtonderdelen 3) en 4)

4.4.1 Ook deze klachtonderdelen zijn naar het oordeel van de kamer ongegrond. Ter toelichting het volgende.

4.4.2 Voor wat betreft het verwijt dat de notaris klager niet juist heeft geïnformeerd, geldt dat hiervan uit de door klager overgelegde correspondentie niet is gebleken. De notaris beroept zich in deze correspondentie naar het oordeel van de kamer terecht op het Reglement BUD (hierna: het Reglement). Uitgangspunt van het Reglement is immers dat uitbetaling plaatsvindt op een bankrekeningnummer van degene die als partij optreedt bij de akte (waar de uitbetaling uit voortvloeit). Dit was voor de notaris voldoende grond om te weigeren het bedrag over te maken naar de bankrekening van een voor hem onbekende derde en de raadsman van klager. Alhoewel de notaris op grond van het Reglement strikt genomen niet verplicht was het verzoek tot uitbetaling op de en/of rekening van klager te weigeren, valt dit naar het oordeel van de kamer hier wel te billijken. De en/of-bankrekening is door klager pas na het passeren van de akte van levering geopend en door klager eerst een dag na het passeren aan de notaris voorgelegd als alternatief voor het eerder door klager opgegeven eigen bankrekeningnummer.

Gegeven deze feiten en omstandigheden valt de notaris dus ook geen tuchtrechtelijk verwijt te maken van het feit dat hij in dit geval heeft vastgehouden aan uitbetaling op het oorspronkelijk door klager opgegeven bankrekeningnummer, waarmee klager vervolgens ook (nogmaals) toestemming heeft gegeven.

4.4.3 Ook ziet de kamer geen grond voor het verwijt van klager dat de notaris onnodig en/of ongeoorloofd geld onder zich zou hebben gehouden. Uit de stukken volgt immers dat uitbetaling op het door klager opgegeven bankrekeningnummer door de notaris heeft plaatsgevonden de eerste werkdag volgend op de correspondentie van 9 juni 2023.

4.5 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. G.J. Meijer, voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. H.R. Grievink, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 oktober 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.