

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-29

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 15 februari 2023 inzake de klacht onder nummer 22-29 van:

Bureau Financieel Toezicht,

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

gemachtigde: mr. G.J. van Oosten, advocaat in Amsterdam.

1. Het procesverloop

1.1 De Kamer heeft kennisgenomen van de klacht, met bijlagen, ingekomen op 3 juni 2022.

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

1.3 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 7 december 2022. Daarbij waren aanwezig namens klager mr. B.A. Schimmel, en de notaris bijgestaan door mr. G.J. van Oosten. Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

2. De feiten

2.1 De notaris heeft de (mede) eigendom van de volgende registergoederen:

- een winkelpand aan het [adres 1] te [woonplaats 1] (1/4e eigendom);
- een winkelpand aan het [adres 2] te [woonplaats 1] (1/4e eigendom);
- een winkelpand aan de [adres 3] te [woonplaats 2] (1/2e eigendom);
- een winkelpand aan de [adres 4] te [woonplaats 2] (1/5e eigendom).

Alle panden zijn als winkelruimte verhuurd.

2.2 De winkelpanden te [woonplaats 1] betreft familiebezit. De notaris heeft deze panden in 1988 krachtens schenking verkregen. De deelneming in de winkelpanden te [woonplaats 2] heeft de notaris op 17 oktober 2019 geërfd.

2.3 Op grond van artikel 110 lid 1 Wna heeft het [klager] op 28 juli 2021 een onderzoek ingesteld bij de notaris.

2.4 Het BFT heeft zijn onderzoeksbevindingen vastgelegd in een rapportage van 4 oktober 2021. De klacht van het BFT tegen de notaris is gebaseerd op deze onderzoeksbevindingen.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de notaris schending van het bepaalde in artikel 17 lid 3 Wet op het notarisambt (Wna). De notaris heeft vier winkelpanden in (mede) eigendom die hij verhuurt aan derden. Hiermee heeft hij belegd in registergoederen en dit is de notaris op grond van genoemde bepaling verboden.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Daarop zal – voor zover van belang voor de beoordeling – hierna worden ingegaan.

5. De beoordeling van de ontvankelijkheid

5.1 Op grond van 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 een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-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 heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen en of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

5.2 De Kamer dient te beoordelen vanaf welk moment klager bekend was met de eigendom en verhuur van de winkelpanden of vanaf wanneer deze bekendheid aan klager kan worden toegerekend. Anders dan de notaris heeft aangevoerd, volstaat de algemene melding bij aanvaarden van het ambt niet om als beginpunt voor de bekendheid van het BFT met beleggingen te gelden.

5.3 De notaris heeft onbestreden aangevoerd dat hij tijdens de kredietcrisis onder verscherpt toezicht van klager stond. Daardoor rustte er op hem een verdergaande informatieplicht inzake zijn financiële positie. Indien in dat kader voldoende specifieke informatie over het bezit van onroerende zaken is gegeven, zou, juist vanwege de concrete aandacht voor de financiële handel en wandel van de notaris, daaruit bekendheid van het BFT met de eigendom van deze panden kunnen volgen. Onvoldoende is echter gebleken welke stukken met betrekking tot de eigendom en de verhuur van de winkelpanden door de notaris tijdens het verscherpt toezicht aan klager zijn overgelegd. Daardoor is niet komen vast te staan of klager op de hoogte was dat de winkelpanden verhuurd werden. Klager is derhalve ontvankelijk in zijn klacht.

6. De beoordeling van de klacht

6.1 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.

6.2 Artikel 17 lid 3 Wna luidt als volgt:

Het is 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.

Uit die bepaling vloeit voort dat het aan de notaris is om in geval van handel of belegging in dergelijke vermogensbestanddelen aan te tonen dat hij dat doet zonder dat onpartijdigheid of onafhankelijk in het geding komt en zonder mogelijke schade aan eer of aanzien van het ambt. Daarbij geldt echter de nuance dat het aan de klager is om in elk geval feiten en omstandigheden aan te voeren die een begin van aannemelijkheid vormen dat in het voorliggende geval de onpartijdigheid, de onafhankelijkheid, de eer of het aanzien in het geding is of zou kunnen komen. Een andere uitleg van de bepaling zou ertoe leiden dat een uittreksel uit de openbare registers of het handelsregister al genoeg zou zijn om de notaris in een klachtprocedure te betrekken.

6.3 Voor een dergelijk begin van aannemelijkheid is niet veel nodig. De risico's hoeven zich niet al te hebben verwezenlijkt, maar kunnen ook samenhangen met de

aard van de praktijk van de notaris, zijn ambtsgebied of de aard en omvang van de beleggingen. Het gaat echter verder dan het stellen van algemeenheden, ook als die aan de memorie van toelichting zijn ontleend. Het schetsen van een louter theoretisch risico is niet voldoende. De klacht zal, zeker bij een professionele onderzoeker als het BFT, ten minste summiere houvast moeten bieden voor het oordeel dat die risico's reëel zijn.

6.4 Vast is komen staan dat er hier sprake is van een belegging in de zin van artikel 17 lid 3 Wna. De vier winkelpanden zijn niet bedoeld voor eigen bewoning of gebruik, maar worden verhuurd aan derden. De panden te [woonplaats 1] had de notaris verkregen ruim voor de inwerkingtreding van artikel 17 lid 3 Wna in 2003.

6.5 In dit geval is klager echter niet verder gekomen dan het schetsen van theoretische risico's, zoals het risico dat de notaris onder invloed zou komen van vastgoedhandelaren. Enig concreet begin van aannemelijkheid ontbreekt. Dat leidt tot het oordeel dat de enkele betwisting van de notaris van de risico's reeds volstaat. De klacht is dan ook ongegrond.

6.6 Ten overvloede overweegt de Kamer dat niet gebleken is dat de panden gelegen zijn in het ambtsgebied van de notaris. Zij zijn verkregen door schenking, kort gezegd van familieleden, en door vererving. De notaris heeft niet de volledige eigendom maar is mede-eigenaar. Hij heeft ter zitting onweersproken toegelicht geen vastgoedhandelaar te zijn en niet zijn eigen akten te passeren. De onderhandeling over de verhuur van de panden wordt verricht door de makelaar en in zijn notarispraktijk komt de notaris de betreffende makelaar niet tegen. Daarbij komt dat de notaris gesteld heeft zijn aandeel in de panden ook niet zou kunnen verkopen, nu zijn deelgenoten niet in staat zijn hem uit te kopen.

6.7 Tegen deze achtergrond is niet gebleken van feiten of omstandigheden waaruit zou kunnen volgen dat het bezit en de verhuur van de winkelpanden in dit geval op enigerlei wijze de onafhankelijkheid of de onpartijdigheid van de notaris beïnvloedt of kan beïnvloeden of dat de eer of het aanzien van het ambt hierdoor wordt of kan worden geschaad.

6.8 Op grond van het vorenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris niet in strijd heeft gehandeld met artikel 17 lid 3 Wna. De klacht is ongegrond.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, J. Snoeijer en M.R.H. Krans, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 15 februari 2023.

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.