

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 740208 / NT 23-38

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummers 740208 / NT 23-38 en 743543 / NT 23-45 van:

[naam klaagster],

wonende te [plaats];

tegen:

1. [naam notaris 1],
notaris te [plaats],

en

2. [naam notaris 2],
notaris te [plaats],
gemachtigde: mr. H. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klaagster en de notarissen (en notaris 1 respectievelijk notaris 2) genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het klaagschrift met bijlagen van 27 september 2023;
- het verweerschrift met bijlagen van 24 november 2023;
- e-mails van de kamer aan partijen van 11 december 2023 en 16 januari 2024;
- productie overgelegd door de notarissen bij e-mail van 25 maart 2024.

1.2. De kamer heeft de zaak mondeling behandeld op de openbare zitting van 9 april 2024. Partijen waren aanwezig, de notarissen werden bijgestaan door hun gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd, de notarissen aan de hand van spreekantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Klaagster is sedert 9 september 2022 eigenaar van een (horeca-)bedrijfsruimte met woonhuis c.a. aan [naam adres]. In die bedrijfsruimte was een Indiaas restaurant genaamd Thali gevestigd.

2.2. Bij akte van 24 augustus 2023 heeft notaris 1 voor de heer [naam] (hierna: [A]) de besloten vennootschap Thali Restaurant B.V. (hierna: de besloten vennootschap) opgericht.

2.3. Op 28 augustus 2023 heeft notaris 1 de besloten vennootschap ingeschreven in de Kamer van Koophandel, met als vestigingsadres [adres onder 2.1.] (hierna: het adres).

2.4. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is als activiteit van de besloten vennootschap vermeld: *“Het exploiteren van een of meerdere horecagelegenheden middels een Indiaas restaurant en het verlenen van afhaal- en bezorgdiensten in de horeca.”*

2.5. Bij e-mail van 27 september 2023 heeft notaris 2 aan klaagster geschreven: *Naar aanleiding van het met u gevoerde telefoongesprek, waarin u vroeg om de klachtenprocedure, kan ik u het volgende meedelen, te weten: Wat jammer dat u niet bereid was om de klacht in eerste instantie mondeling met mij te delen, opdat ik daarmee u wellicht al had kunnen helpen om uw vervelende gevoel weg te nemen. Wij streven naar tevreden cliënten ook, als u geen cliënt van ons bent zoals u aangaf. Ik betreur ten zeerste dat u de stap van een klacht moet maken. In onze algemene voorwaarden is in artikel 13 het navolgende met betrekking tot de klachtenprocedure opgenomen:*

“Artikel 13.

Klachten en Geschillenregeling

Overeenkomstig de Verordening Klachten- en Geschillenregeling van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) is de daarin opgenomen klachten- en geschillenregeling op de dienstverlening van de notaris van toepassing”

De algemene voorwaarden kunt u op de website van [het notariskantoor] o.a. terugvinden onder aan het tabblad “contact”, voor de volledigheid heb ik de voorwaarden ook als bijlage toegevoegd(..)”

Vervolgens vermeldt de notaris een link naar de website, met daaronder een uitleg van de procedure.

Aan het slot van de e-mail schrijft de notaris: *“Wanneer u de klacht schriftelijk wilt indienen mag u dit te allen tijde via mij doen (zodat u één aanspreekpunt heeft).*

Vanzelfsprekend mag u de klacht ook via [e-mailadres notariskantoor] toezenden(..)”

2.6. Klaagster heeft daarop bij e-mail van dezelfde dag notaris 2 bericht dat zij de klacht inmiddels had ingediend bij de kamer. Klaagster schreef: *“Wat jammer dat u mijn voorkeur om de klacht schriftelijk te communiceren gelijk als onbetamelijk kwalificeerde. U gaat er bij voorbaat al vanuit dat er sprake is van slechts een ‘vervelend gevoel’ in plaats van een gegronde klacht die de kern van uw beroeps ethiek raakt. Hiermee is er onvoldoende basis voor mij om te vertrouwen op een behoorlijke klachten behandeling die niet voorbij gaat aan juridische- of fatsoensnormen.”*

Daarop heeft notaris 2 nog diezelfde dag bij e-mail gereageerd: *“(..) De “onbetamelijkheid” zoals u deze omschrijft zit hem niet in het feit dat u de klacht*

schriftelijk wil indienen. Dat vind ik juist bijzonder prettig. Wat ik onplezierig vind is dat u mij, of het kantoor, of de andere notaris, van iets beticht wat ik, wij, helemaal niet weet/weten of kan/kunnen vermoeden en u dit ook niet aan mij wilt aangeven. Dan wordt het zoeken naar een oplossing om er in gezamenlijkheid uit te komen zeer lastig. (...)”

3. De klacht

3.1. De kamer verstaat de klacht tegen notaris 1 (in het klaagschrift klacht 1 en klacht 2 genoemd) aldus dat notaris 1 zijn zorgplicht heeft verzaakt door geen of ondeugdelijk onderzoek te doen naar de persoon [A] en zijn recht een onderneming te vestigen op het adres. Door de onzorgvuldige handelwijze van notaris 1 kon [A] de besloten vennootschap oprichten en is de besloten vennootschap ingeschreven op het adres zonder toestemming van de rechthebbende (klaagster). Het is algemeen bekend en eenvoudig te achterhalen dat [A] een oplichter is.

3.2. Klaagster verwijt de notarissen dat het notaris kantoor niet beschikt over een klachtenprocedure of dat zij weigeren om die inzichtelijk te maken voor het indienen van een klacht.

3.3. Klaagster wilde haar klacht schriftelijk toelichten na ontvangst van de van toepassing zijnde klachtenprocedure. Notaris 2 heeft zich onwaardig gedragen door van klaagster te eisen dat zij de klacht mondeling met hem zou bespreken.

4. Het verweer

De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd. Hun standpunt wordt hierna, voor zover relevant, besproken.

5. De beoordeling

5.1. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Klacht tegen notaris 1 (klachtonderdeel 3.1.)

5.2. De notarissen hebben ter zitting betoogd dat klaagster niet als belanghebbende bij een klacht over de oprichting van de besloten vennootschap kan worden beschouwd. De kamer is echter van oordeel dat klaagster ontvankelijk is in haar klacht zoals die onder 3.1. is omschreven. De klacht ziet niet louter op de oprichting van de besloten vennootschap, maar moet worden gezien in samenhang met het gegeven dat de besloten vennootschap is ingeschreven op het adres. Ter zitting heeft klaagster verklaard dat zij daar veel last van heeft gehad. Ook heeft het haar veel tijd en moeite gekost om de besloten vennootschap van het adres uitgeschreven te krijgen. Daarmee heeft zij voldoende belang bij de klacht.

5.3. Notaris 1 heeft aangevoerd dat het systeem dat het notariskantoor gebruikt om objectief cliëntenonderzoek uit te voeren geen meldingen gaf die aanleiding gaven voor een verscherpt cliëntenonderzoek naar [A]. [A] is op het notariskantoor uitgenodigd waar notaris 1 hem uitvoerig heeft gesproken over zijn werkzaamheden. Verder heeft notaris 1 naar de eigen website van [A] gekeken. Notaris 1 heeft vertrouwd op de informatie van [A] en diens accountant; de onderneming paste in het profiel van de werkzaamheden van [A] als sekwester, zoals ook op diens website vermeld. Tijdens het gesprek heeft notaris 1 [A] gevraagd naar de huurovereenkomst voor het adres, nodig voor de inschrijving.

Die huurovereenkomst zou volgens [A] zo spoedig mogelijk volgen.

Omdat hij het verhaal van [A] aannemelijk vond en op het adres blijkens 'google street view' een 'Thali restaurant' te vinden was, overeenkomstig de naam van de op te richten onderneming, heeft notaris 1 de besloten vennootschap, ondanks het ontbreken van enig bewijs, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

[A] had hem meegedeeld dat hij het huidige restaurant zou doorstarten "in een nieuwe juridische entiteit met als doel alle belangen van betrokken partijen te behartigen."

Notaris 1 geeft toe dat hij naïef is geweest, zo heeft hij ter zitting verklaard.

5.4. De kamer zal dit klachtonderdeel gegrond verklaren.

Op grond van artikel 21 lid 1 Wna heeft een notaris een ministerieplicht, tenzij hij een gegronde reden heeft om zijn diensten te weigeren.

Notaris 1 heeft allereerst onvoldoende onderzoek gedaan naar de persoon van [A]. Hij heeft volstaan met het raadplegen van het eigen 'compliance' systeem van het notariskantoor, terwijl een eenvoudige zoektocht op het internet alle alarmbellen had moeten doen afgaan. Het resultaat van die zoektocht had voor hem aanleiding moeten vormen zijn ministerie te weigeren. Notaris 1 heeft verder de inschrijving van de besloten vennootschap op het adres doorgezet, hoewel nergens uit bleek dat de onderneming een band had met het adres. Notaris 1 is uitsluitend afgegaan op de informatie die [A] hem heeft gegeven. [A] beschikte niet over een huurovereenkomst met betrekking tot het adres, maar notaris 1 heeft – naar eigen zeggen – vertrouwd op de mededeling van [A] dat die nog zou volgen. Volgens notaris 1 is het beleid van zijn kantoor om bij de oprichting van een vennootschap de huurovereenkomst op te vragen; dat beleid heeft hij dus niet gevolgd.

Maatregel

5.5. Op de gegrondverklaring van een klacht(onderdeel) volgt in beginsel een tuchtrechtelijke maatregel. Notaris 1 heeft niet met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gehandeld bij de oprichting van de besloten vennootschap en de inschrijving daarvan op het adres. Terwijl ook het interne kantoorbeleid anders voorschreef en hij zich bewust was van het belang van het overleggen van (in dit geval) een huurovereenkomst, heeft hij de besloten vennootschap ingeschreven. Door slechts de website van [A] te bekijken en geen verder onderzoek te doen naar de persoon [A] heeft hij de ogen gesloten voor mogelijke risico's verbonden aan (i) de oprichting van de BV en (ii) inschrijving op een door [A] opgegeven adres, zonder huurovereenkomst of toestemming van klaagster. De notaris heeft zijn functie van poortwachter veronachtzaamd. Naar het oordeel van de kamer is sprake van ernstig tekortschieten, wat het opleggen van de maatregel van berisping rechtvaardigt.

Klacht tegen notarissen over klachtenprocedure notariskantoor (klachtonderdeel 3.2.)

5.6. Dit klachtonderdeel zal de kamer ongegrond verklaren. Het ontbeert feitelijke grondslag. De notarissen hadden in hun algemene voorwaarden verwezen naar de klachten- en geschillenregeling van de KNB. Ter zitting hebben de notarissen verklaard dat zij onlangs een aparte klachtenregeling op hun website hebben geplaatst.

Klacht tegen notaris 2 over bejegening (klachtonderdeel 3.3.)

5.7. De kamer zal deze klacht tegen notaris 2 ongegrond verklaren. Er is sprake van een misverstand. Het was niet de bedoeling van notaris 2 om klaagster te weerhouden van het indienen van een schriftelijke klacht. Wel had notaris 2 klaagster graag gesproken, zodat ze samen actie hadden kunnen ondernemen. Toen klaagster belde had notaris 2 geen idee waarover het ging. Eerder contact van klaagster met het notariskantoor was hem niet bekend, zo heeft notaris 2 ter zitting verklaard.

Griffierecht

5.8. Omdat de kamer de klacht genoemd onder 3.1. tegen notaris 1 gegrond verklaart, dient notaris 1 het door klaagster betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klaagster te vergoeden, binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing. Klaagster dient daarvoor tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan notaris 1 door te geven.

Kostenveroordeling

5.9. Nu de kamer de klacht tegen notaris 1 gegrond verklaart en notaris 1 tevens een maatregel oplegt, zal de kamer notaris 1 op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2019, nr. 35649), veroordelen in de kosten van klaagster, forfaitair vastgesteld op € 50. De kamer bepaalt dat dit bedrag binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster moet worden betaald. Klaagster dient daarvoor tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan notaris 1 door te geven.

5.10. Verder ziet de kamer aanleiding om notaris 1 te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000 (wegingsfactor 1). De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan de kamer moeten worden betaald. Notaris 1 ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht onder 3.1. tegen notaris 1 gegrond;
- legt notaris 1 de maatregel van berisping op;
- veroordeelt notaris 1 tot betaling aan klaagster van € 50 griffierecht en € 50 aan andere kosten, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.8. en 5.9. bepaald;

- veroordeelt notaris 1 tot betaling van € 2.000 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als onder 5.10. bepaald;
- verklaart de klacht onder 3.2. tegen de notarissen ongegrond;
- verklaart de klacht onder 3.3. tegen notaris 2 ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. T.H. van Voorst Vader, voorzitter, S.P. Pompe, C. Holdinga, A.C. Stroeve en O. Schlaman, leden, en uitgesproken in het openbaar op 28 mei 2024, in aanwezigheid van de secretaris.

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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).