

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/347226/KL RK 18-185

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/347226/KL RK 18-185

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

Bureau Financieel Toezicht,
gevestigd te Utrecht,
klager,
gemachtigde: mr. E.B. Kruimel,

tegen

[de kandidaat-notaris],
kandidaat-notaris te [vestigingsplaats].

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de kandidaat-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 14 december 2018, ingekomen op 17 december 2018;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 1 februari 2019, ingekomen op 5 februari 2019, tevens per e-mail ontvangen op 1 februari 2019.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 17 april 2019 behandeld. Klager heeft zich ter zitting doen vertegenwoordigen door de gemachtigden mrs. Kruimel, Y. Oortwijn-Schilthuizen en J. Prins. Mr. Kruimel heeft ter zitting een pleitnota overgelegd. De kandidaat-notaris is in persoon verschenen.

2. De feiten

2.1 In de periode tussen 14 oktober 2011 en 13 juli 2018 heeft de kandidaat-notaris twintig registergoederen, alle gelegen te [woonplaats], geheel dan wel gedeeltelijk in eigendom verkregen. Deze registergoederen worden, met uitzondering van de eigen woning van de kandidaat-notaris, verhuurd aan derden. De registergoederen zijn weergegeven achter de nummers 1 tot en met 20, vermeld op het schema van pagina 2 van het klaagschrift.

2.2 De kandidaat-notaris is met ingang van 14 maart 2016 in dienst getreden bij het notariskantoor [naam notariskantoor], gevestigd te [vestigingsplaats].

2.3 Op 23 april 2018 heeft klager ingevolge artikel 110 lid 1 en verder van de Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) een bijzonder onderzoek ingesteld naar de naleving van de toepasselijke wet- en regelgeving door de kandidaat-notaris, meer in het bijzonder naar de privé-betrokkenheid van de kandidaat-notaris bij de aankoop en belegging in registergoederen.

2.4 Bij brief van 4 december 2018 heeft klager de definitieve rapportage aan de kandidaat-notaris toegezonden.

2.5 De kandidaat-notaris heeft zijn ontslag aangeboden per 15 mei 2019.

3. De klacht

3.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris de navolgende drie klachten.

Ten eerste verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij heeft gehandeld in strijd met artikel 17 lid 3 Wna, doordat hij (tenminste) 20 registergoederen geheel of gedeeltelijk in eigendom heeft verkregen.

Klager verwijst daartoe naar de op pagina 2 van het klaagschrift in het schema vermelde registergoederen, alle gelegen te [woonplaats]. Daaruit blijkt dat de kandidaat-notaris van vijf registergoederen de gehele eigendom heeft verkregen, en in 15 andere registergoederen een gedeeltelijk eigendomsaandeel, variërend in hoogte van 50%, 25% of 0,22%.

In het onderhavige geval kan derhalve geen sprake zijn van incidentele betrokkenheid in de zin van artikel 17 lid 3 Wna, aldus klager.

Klager verwijst voorts naar een arrest van het Gerechtshof Amsterdam (ECLI:GHAMS:2005:AT4603), waarin is bepaald dat het voor een kandidaat-notaris niet zonder meer toelaatbaar is om te participeren in de onroerend goed maatschap van haar familie. Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij in totaal € 2.571.083,- aan aankoopwaarde van registergoederen op zijn naam heeft staan. De registergoederen worden, met uitzondering van zijn eigen woning (nummer 10) en eventuele leegstand, verhuurd aan derden. De registergoederen zijn aangeschaft met hypotheek, onderhandse leningen en eigen geld, aldus klager.

3.2 Ten tweede verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij heeft gehandeld in strijd met artikel 17 lid 1 Wna, door niet op onpartijdige wijze en niet met de grootste zorgvuldigheid de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen te behartigen. In het onderhavige geval heeft klager zes dossiers onderzocht, waarvan in vijf dossiers is gebleken dat de kandidaat-notaris zelf betrokken is geweest bij de voorbereiding van

het passeren van de registergoederen, waarbij hij als (mede)koper ook een eigen belang had.

Klager verwijst daartoe naar de op pagina 4 van het klaagschrift in het schema opgenomen dossiers, waaruit is gebleken dat de kandidaat-notaris een gedeelte van de dossierbehandeling zelf heeft verricht.

Zo heeft de kandidaat-notaris bij de overdracht van het registergoed [adres en adres] (nummer 12) gecorrespondeerd met de desbetreffende bank, terwijl hij zelf een vierde eigendomsaandeel in dit registergoed heeft verkregen. Voorts zijn de initialen van de kandidaat-notaris op de desbetreffende leveringsakte van dit registergoed vermeld, aldus klager. De kandidaat-notaris heeft partijen ook niet bij deze leveringsakte geïnformeerd dat hij niet alleen koper maar ook medewerker van het notaris kantoor en derhalve gedeeltelijk dossier-behandelaar was.

Hetzelfde heeft te gelden voor de overdracht van het registergoed [adres en adres] (nummer 14), zij het dat de kandidaat-notaris in dit registergoed een 50% eigendomsaandeel heeft, aldus klager.

3.3 Het derde verwijt aan de kandidaat-notaris betreft het handelen in strijd met artikel 2 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (hierna: Vbg 2011), aldus klager.

De kandidaat-notaris heeft in tweeënhalf jaar tijd drie keer gebruik gemaakt van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: de NHG), terwijl hij in twee van deze woningen nooit heeft gewoond en de NHG alleen bedoeld is voor die gevallen waarin het registergoed als hoofdverblijf wordt gebruikt.

Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij in maart 2014 (nummer 2), in september 2014 (nummer 3) en in september 2016 (nummer 10) drie registergoederen in eigendom heeft verkregen, waarbij hij voor de financiering daarvan gebruik heeft gemaakt van de NHG.

Van de NHG mag echter alleen gebruik worden gemaakt als aan een aantal voorwaarden is voldaan, waaronder de eis dat het registergoed bestemd is voor hoofdverblijf, aldus klager. In onderhavig geval heeft de kandidaat-notaris niet in de eerste twee genoemde woningen gewoond. Daarmee heeft de kandidaat-notaris oneigenlijk gebruik gemaakt van de NHG en gehandeld in strijd met artikel 2 Vbg 2011.

3.4 De kandidaat-notaris heeft deels verweer gevoerd en de klachten deels erkend. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel overweegt de kamer het volgende. Ingevolge artikel 17 lid 3 Wna is het 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 het onderzoek van klager is naar het oordeel van de kamer voldoende komen vast te staan dat de kandidaat-notaris actief heeft belegd in voormelde registergoederen en dat deze belegging kan worden aangemerkt als belegging in de zin van artikel 17 lid 3 Wna, hetgeen ook niet door de kandidaat-notaris is weersproken.

De kamer constateert dat de kandidaat-notaris weliswaar de eerste zeven - in het schema van klager genoemde - registergoederen heeft verkregen op het moment dat hij nog niet in dienst was getreden van het notariskantoor, - dit was immers met ingang van 14 maart 2016 -, maar dat eveneens is vast komen te staan dat de kandidaat-notaris ook ná zijn indiensttreding de belegging in deze registergoederen heeft laten voortduren, terwijl niet is gebleken dat hij zich op enigerlei wijze moeite heeft getroost maatregelen te treffen om deze belegging te doen beëindigen.

De kandidaat-notaris heeft aangevoerd dat hij, voordat hij als kandidaat-notaris begon, samen met zijn vader enkele onroerende zaken heeft gekocht in het kader van 'estate-planning'. Het feit dat de regeling van artikel 17 lid 3 Wna ook na zijn indiensttreding op hem van toepassing zou kunnen zijn, was zowel hem als notaris [naam] niet bekend, aldus de kandidaat-notaris. De kandidaat-notaris heeft daarbij voorts aangevoerd dat in de letterlijke tekst van dit artikel alleen wordt gesproken over 'notaris' terwijl in artikel 1 Wna een uitdrukkelijk onderscheid wordt gemaakt tussen notaris en kandidaat-notaris. Bovendien is in het betreffende lid 3 van artikel 17 een bepaling opgenomen waardoor het verbod niet van toepassing lijkt als de belegging de onafhankelijkheid en/of onpartijdigheid niet beïnvloedt, aldus de kandidaat-notaris. Het aangehaalde arrest van het Gerechtshof was de kandidaat-notaris ook niet bekend. Evengoed erkent de kandidaat-notaris dat, met de wetenschap van nu, de bevindingen van klager omtrent dit wetsartikel juist zijn.

Desgevraagd heeft klager ter zitting verklaard de klacht gelet op de normschending te willen handhaven, ondanks het feit dat de kandidaat-notaris heeft meegedeeld dat hij zijn ontslag heeft ingediend per 15 mei 2019. Niet uit te sluiten is immers de mogelijkheid dat de kandidaat-notaris weer als zodanig in de toekomst werkzaam wenst te zijn, aldus klager.

4.3 Naar aanleiding van het gevoerde verweer van de kandidaat-notaris overweegt de kamer dat de kandidaat-notaris in het geheel heeft miskend dat de tuchtrechtspraak zoals deze is neergelegd in de Wna niet alleen van toepassing is op notarissen en toegevoegd notarissen, maar ook op kandidaat-notarissen ingevolge artikel 93 lid 1 Wna. Het in artikel 1 Wna neergelegde onderscheid tussen 'de notaris' en de 'de kandidaat-notaris' betreffende de begripsbepalingen van beide functies doet daaraan uiteraard niet af. Voorts blijkt ook uit de Memorie van toelichting behorende bij artikel 17 lid 3 Wna dat het daarin neergelegde verbod eveneens van toepassing is voor de kandidaat-notaris.

Gezien het grote aantal beleggingen in registergoederen waarin de kandidaat-notaris geheel dan wel gedeeltelijk heeft deelgenomen, concludeert de kamer dat de kandidaat-notaris heeft gehandeld in strijd met artikel 17 lid 3 Wna. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

4.4 Met betrekking tot het tweede klachtonderdeel overweegt de kamer als volgt. Ingevolge artikel 17 lid 1 Wna dient de (kandidaat-)notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uit te oefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te behartigen.

Klager verwijt de kandidaat-notaris de in acht te nemen onafhankelijkheid en onpartijdigheid te hebben miskend door in de eigen dossiers onder meer te corresponderen met partijen of de desbetreffende makelaar, concepten op te stellen en te verzenden, de eigen dossiers (gedeeltelijk) zelf te behandelen en partijen niet actief te informeren dat hij zelf niet alleen geheel dan wel gedeeltelijk koper was, maar ook betrokken bij de behandeling van de dossiers.

De kandidaat-notaris heeft ter zitting verklaard dat hij, gezien zijn goede kennis van de Duitse taal, vanuit het notariskantoor het verzoek had gekregen om de contacten met de grote Duitse banken - waaronder de Volksbank AG en de Sparkasse Westmünsterland - te onderhouden en dat de banken ook wisten dat hij in hoedanigheid van kandidaat-notaris optrad. Desgevraagd heeft de kandidaat-notaris voorts verklaard dat het achteraf gezien beter was geweest indien een ander notariskantoor deze zaken had behandeld.

Klager heeft naar aanleiding van het (gedeeltelijke) verweer van de kandidaat-notaris in zijn verweerschrift ter zitting verklaard dat in het dossier met nr. 2017.00165 ([adres] en [adres]) is gebleken dat de kandidaat-notaris het volledige dossier heeft behandeld, hetgeen niet door de kandidaat-notaris is weersproken.

4.5 Op grond van het vorenstaande overweegt de kamer dat, hoewel niet is komen vast te staan dat de kandidaat-notaris in alle vijf door klager genoemde dossiers de dossierbehandelaar is geweest, als onvoldoende weersproken vaststaat dat de kandidaat-notaris in tenminste één dossier (een gedeelte van) de dossierbehandeling heeft verricht en daarmee in strijd met artikel 17 lid 1 Wna heeft gehandeld. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

4.6 Ten aanzien van het derde klachtonderdeel overweegt de kamer het volgende. Ingevolge artikel 2 Vbg 2011 dient een (kandidaat-)notaris zich in de uitoefening van zijn beroep en daarbuiten zodanig te gedragen dat het vertrouwen in het notariaat en in zijn eigen beroepsuitoefening niet wordt geschaad. Klager verwijt de kandidaat-notaris overtreding van de voorwaarden voor verkrijging van de Nationale Hypotheek Garantie in twee van de drie door hem aangekochte woningen.

4.7 Ook dit klachtonderdeel acht de kamer gegrond.

Vaststaat dat de kandidaat-notaris noch in de woning aan [adres] noch in de woning aan [adres] heeft gewoond of daarvan gebruik heeft gemaakt, terwijl hij voor de financiering van beide registergoederen gebruik heeft gemaakt van de NHG. Als één van de voorwaarden voor het verkrijgen van de NHG dient de woning van de aanvrager van de NHG een in Nederland gelegen voor permanente bewoning bestemd en geschikt als hoofdverblijf dienend gebouw of een gedeelte daarvan te zijn, vrij van huur(koop) en/of vruchtgebruik van de woning.

De kamer merkt daarbij op dat de kandidaat-notaris beide woningen weliswaar heeft verkregen in een periode vóórdat hij in dienst van het notariskantoor trad, maar dat hij – evenals terzake het klachtonderdeel zoals hiervoor onder 4.2 vermeld - evenmin maatregelen nadien heeft getroffen om een einde aan dit oneigenlijke gebruik te maken.

4.8 Op grond van het voorgaande zijn alle klachtonderdelen terecht voorgesteld.

Maatregel

4.9 Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt de kamer het volgende. De kamer vindt de geground verklaarde klachten ernstig en rekent het de kandidaat-notaris aan dat hij gedurende een langere periode heeft gehandeld in overtreding van het eerste en derde lid van artikel 17 Wna. Met name het feit dat de kandidaat-notaris in een aanzienlijk aantal registergoederen heeft gehandeld en belegd, en daarmee het verbod van artikel 17 lid 3 Wna herhaaldelijk heeft overtreden, rekent de kamer hem aan. Ook het feit dat de kandidaat-notaris tot twee keer toe oneigenlijk gebruik heeft gemaakt van de NHG maakt dat naar het oordeel van de kamer van een integer handelen in de zin van artikel 2 Vbg 2011 op dat punt geen sprake is. Hierdoor heeft de kandidaat-notaris het vertrouwen in zijn eigen beroepsuitoefening en in het notariaat in het algemeen geschaad. Gelet op de sanctiemogelijkheden van artikel 103 lid 3 Wna acht de kamer de maatregel van berisping passend en geboden.

Kostenveroordeling

4.10 De kamer ziet aanleiding om de kandidaat-notaris, gelet op artikel 103b lid 1 Wna en de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 3.500,-. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De kandidaat-notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht in al haar onderdelen geground;
- legt de kandidaat-notaris de maatregel van berisping op;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling van de kosten in verband met de behandeling van de zaak, vastgesteld op € 3.500,-, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór in rechtsoverweging 4.10 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. I.C.J.I.M. van Dorp, mr. L.P. Oostveen-ter Braak, mr. A.W. Drijver en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 23 mei 2019.

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.