

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/401550 / KL RK 22-31

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/401550 / KL RK 22-31

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

Bureau Financieel Toezicht,

gevestigd te Utrecht,

klager,

tegen

[N.],

notaris te [...],

gemachtigde: mr. M.E. Boerwinkel.

Partijen worden hierna respectievelijk klager dan wel het BFT enerzijds en anderzijds de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 17 maart 2022
- het verweer van de notaris van 5 mei 2022

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 24 juni 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen namens klager mr. R. Wisse en mr. B.A. Schimmel enerzijds en anderzijds de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde.

2. De feiten

2.1 Uit de privé-jaarstukken van de notaris over 2019 volgt dat de notaris naast een eigen woning en een kantoorpand ook overige onroerende zaken bezit, in totaal voor een bedrag van € 1.416.000,00.

2.2 Het gaat hierbij om:

- Vier (ontwikkelde) woonappartementen aan [...] te [...];
- Eén commerciële ruimte aan [...] te [...];
- Eén woonappartement aan [...] te [...];
- Eén woonappartement aan [...] te [...];
- Eén woonappartement aan [...] te [...];
- Eén woonappartement aan [...] te [...];
- Eén woonappartement aan [...] te [...];
- Eén garagebox aan [...] te [...].

Afgezien van de voormalige woning van de notaris, waarin thans zijn ouders wonen, de eigen woning van de notaris, zijn kantoorpand en de praktijkruimte en het eigen appartement van zijn echtgenote, wordt het onroerend goed van de notaris door hem verhuurd aan derden.

2.3 Voor de verwerving van bedoelde panden heeft de notaris, afgezien van de lening van € 700.000,00 voor zijn eigen woning, in 2012 € 800.000,00 geleend. Dit bedrag was per 2020 afgelost tot een bedrag van € 200.000,00.

2.4 Het BFT heeft op basis van zijn toezichthoudende taak als bedoeld in artikel 110 van de Wet op het notarisambt op 5 augustus 2020, een onderzoek ingesteld bij de notaris. Het onderzoek is op 3 maart 2021 afgesloten en de bevindingen zijn neergelegd in het onderzoeksrapport van 6 mei 2021. Op basis van bedoelde bevindingen komt het BFT in dit rapport tot de conclusie dat de notaris handelt en of heeft gehandeld in strijd met het beleggingsverbod en het financieringsverbod.

2.5 Na laatstgenoemde datum heeft het BFT de handhaving van de geconstateerde normschending opgeschort in afwachting van de uitspraak van het gerechtshof van 21 juni 2021 (ECLI:NL:GHAMS:2021:1835). Nadien heeft het BFT op 23 juli 2021 via zijn website bekend gemaakt de handhaving op de naleving van het beleggingsverbod en de daarmee samenhangende voorschriften weer ter hand te nemen. Op 21 september 2021 heeft het BFT bovendien telefonisch en per e-mail bij klager aangedrongen op het ongedaan maken van de geconstateerde normschendingen.

2.6 Inmiddels is de onder 2.3 genoemde geldlening helemaal afgelost.

### 3. De klacht en het verweer

3.1 Het BFT, onder verwijzing naar het onderzoeksrapport van 6 mei 2021, verwijt de notaris schending van het verbod van artikel 17 lid 3 Wet op het Notarisambt (Wna) om te beleggen in registergoederen (klachtonderdeel 1) en van artikel 23 lid 2 aanhef en onder a Wna om leningen aan te gaan (klachtonderdeel 2). Ook verwijt het BFT de notaris dat hij geen gebruik heeft gemaakt van de gelegenheid om de door het BFT geconstateerde tekortkomingen/schendingen (volledig) op te heffen.

3.2 De notaris bestrijdt dat hij handelt in strijd met artikel 17 lid 3 Wna. Het bezit van de onroerende goederen beïnvloedt volgens de notaris zijn onpartijdigheid en onafhankelijkheid als notaris niet en evenmin schaadt het de eer of aanzien van zijn ambt.

De notaris stelt dat hij (tezamen met zijn echtgenote) bedoelde onroerende zaken heeft verworven niet voor de handel, maar voor eigen (familie-)huisvesting, voor zijn kantoor, voor de praktijkruimte van zijn echtgenote en daarnaast voor verhuur aan derden, om voor de langere termijn een blijvende oudedagsvoorziening te vormen. Voorts betwist de notaris dat hij in strijd met artikel 23 lid 2 aanhef en onder a Wna zou hebben gehandeld. De notaris wijst daarbij op het feit dat de onder 2.3. genoemde leningen, voor zover zij niet onder de vrijstelling van artikel 23 Wna zouden vallen, op eerste navraag en aanwijzing van het BFT per 1 oktober 2020 volledig zijn afgelost.

De notaris betwist aldus ook dat hij geen gebruik heeft gemaakt van de herstelmogelijkheid voor wat betreft de gestelde schending van artikel 23 lid 2 aanhef onder a Wna. Daarbij wijst de notaris voor wat betreft artikel 17 lid 3 Wna op het feit dat het BFT de klacht zou hebben ingediend zonder de uitkomst van het gesprek van BFT met de KNB af te wachten, wat volgens de notaris wel de toezegging van het BFT was, waardoor er feitelijk geen sprake zou zijn geweest van een door het BFT gegeven herstelmogelijkheid.

### 4. De beoordeling

#### 4.1 Norm

4.1.1 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. Daarbij zijn in dit geval de artikelen 17, in het bijzonder lid 3, en 23, in het bijzonder lid 2 sub a Wna in het bijzonder van belang.

4.1.2 Artikel 17 lid 3 Wna bepaalt dat het de notaris verboden is 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.

4.1.3 Artikel 23 lid 2 sub a) Wna bepaalt dat het de notaris is verboden leningen aan te gaan, behoudens voor zover deze redelijkerwijs nodig zijn voor de uitoefening van het ambt of door persoonlijke doeleinden.

#### 4.2 Toetsing

4.2.1 Klachtonderdeel 1) De notaris handelt in strijd met artikel 17 lid 3 Wna Tussen partijen staat vast dat het onroerend goed bezit van de notaris moet worden aangemerkt als een belegging in de zin van artikel 17 lid 3 Wna. In beginsel is er dan sprake van een verboden handeling. De vraag is of het toch is toegelaten.

4.2.2 De tuchtrechtelijke toelaatbaarheid van het bezit van de notaris moet dan worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of redelijkerwijs te verwachten valt dat het bezit de onafhankelijkheid of onpartijdigheid van de notaris beïnvloedt, dan wel de eer en het aanzien van zijn ambt schaadt.

4.2.3 Bij de beantwoording van deze vraag betreft de kamer zowel de relevante wetsgeschiedenis als de rechtspraak die hierna in 4.2.4 en 4.2.5 wordt weergegeven.

4.2.4 De Memorie van Toelichting (MvT) (Kamerstukken II 2003-2004, 29 212, nr. 3, blz. 3-4) op de bepaling van artikel 17 lid 3 Wna houdt onder meer in:

“Op grond van deze bepaling (artikel 17 lid 3 Wna) zal het bijvoorbeeld de notaris wel zijn toegestaan om incidenteel betrokken te zijn bij onroerendgoedtransacties als daar een goede reden voor is. Als hij bijvoorbeeld zijn woonhuis niet tegen een redelijke prijs kan verkopen, maar wel kan verhuren, is dat toegestaan. Als hij een nieuw woonhuis heeft gekocht, maar dat uiteindelijk toch niet wil betrekken, omdat bij nader inzien blijkt dat dit huis toch niet geschikt is, moet hij het huis van de hand kunnen doen. En uiteraard zijn transacties die redelijkerwijs nodig zijn met het oog op de ambtsuitoefening of voor persoonlijke doeleinden, zoals onroerendgoedtransacties betreffende de eigen kantooruimte, de eigen woning, een tweede woning of een woning voor de kinderen toegestaan. Niet geoorloofd is echter het kopen van (verhuurde) woningen met het oogmerk deze na verloop van tijd, eventueel nadat de huurder is vertrokken, met winst te verkopen. Het verbod van artikel 17, derde lid, is dan van toepassing.”

4.2.5 In recente rechtspraak (ECLI:NL:GHAMS:2021:1835) heeft de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van het gerechtshof Amsterdam gelet op de hiervoor genoemde toelichting in dit verband bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bezit van notarissen van onroerend goed de vraag centraal gesteld of aannemelijk is dat de notaris incidenteel betrokken is bij de onroerend goed transacties in kwestie, waarbij sprake is van een redelijke noodzaak daartoe voor de ambtsuitoefening of persoonlijke doeleinden als in de MvT aan de hand van voorbeelden omschreven.

4.2.6 Uit het voorgaande volgt, dat artikel 17 lid 3 Wna niet geldt voor de bezittingen van de notaris die op grond van de MvT kunnen worden aangemerkt als uitgezonderd van het beleggingsverbod omdat het gaat om persoonlijke doeleinden. Om deze reden worden het (voormalig) eigen woningbezit, het bezit van de notarispraktijk en de

praktijkruimte voor de echtgenote van de notaris hier daarom voor de beoordeling van deze klacht verder buiten beschouwing gelaten.

4.2.7 Echter voor wat betreft de overige bezittingen van de notaris komt de kamer tot de conclusie dat het niet gaat om persoonlijke doeleinden en dat de notaris niet aannemelijk heeft gemaakt dat redelijkerwijs te verwachten is, dat dit bezit geen invloed heeft op de onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de notaris en/of geen schade tot gevolg heeft voor de eer en aanzien van het ambt. De kamer overweegt in dit verband als volgt.

4.2.8 In de eerste plaats geldt dat de hoeveelheid en de omvang van de bezittingen waar het hier om gaat, niet kunnen worden aangemerkt als incidentele betrokkenheid als bedoeld in de hierboven aangehaalde rechtspraak. Een redelijke noodzaak is ook niet gebleken. Het gaat om beleggingen die dienen als een aanvulling op de pensioenvoorziening en die vallen naar hun aard niet onder de uitzondering op het beleggingsverbod, zoals ook reeds is geoordeeld door het hof in de hiervoor genoemde rechtspraak.

4.2.9 De panden waar het om gaat zijn bovendien allemaal gelegen in de vestigingsplaats van de notaris. De notaris stelt in dit verband dat hij de panden verhuurt aan huurders die niet direct tot de doelgroep van zijn notariskantoor behoren. Echter het verbod van artikel 17 lid 3 Wna dat hier aan de orde is, dient niet enkel ter bescherming van de klanten van de notaris, maar ziet op het volledige publieke belang. Met andere woorden, het gaat niet alleen om het voorkomen van een concrete situatie van belangenverstremming waarbij een cliënt van de notaris betrokken zou kunnen raken, maar ook om het voorkomen van de schijn van partijdigheid en afhankelijkheid die gewekt wordt wanneer de notaris, die openbaar ambtenaar is, zich anders dan incidenteel, als vastgoedverwerver en -aanbieder op de vastgoedmarkt begeeft.

4.2.10 Daarbij komt dat de notaris in dit geval ook op geen enkele manier duidelijk heeft gemaakt hoe hij in praktijk waarborgt dat van zijn niet incidentele vastgoedactiviteiten de hierboven bedoelde situaties van concrete belangenverstremming dan wel van de schijn van belangenverstremming worden voorkomen. Dit geldt te meer nu de notaris heeft aangevoerd dat zijn huurders hoofdzakelijk afkomstig zijn uit zijn persoonlijk netwerk.

4.2.11 De kamer constateert verder dat de notaris zowel in zijn contact met het BFT voorafgaand aan de indiening van de voorliggende klacht als in zijn verweerschrift, duidelijk te kennen heeft gegeven niet voornemens te zijn de beleggingen waar het hier om gaat van de hand te doen. Het BFT stelt zich dus terecht op het standpunt dat herstel is uitgebleven ondanks dat de notaris daartoe wel gelegenheid heeft gekregen. Daarbij kan dan in het midden blijven of BFT een toezegging heeft gedaan over het (tijdstip van het) indienen van de klacht. Waar het om gaat is dat de notaris er bewust voor heeft gekozen zijn handelen in stand te houden en dat hij geen maatregelen heeft getroffen om de beleggingen te beëindigen.

4.2.12 De kamer is daarom al met al van oordeel dat de notaris met de verwerving althans het behoud van de bezittingen als bedoeld in 4.2.7, heeft gehandeld in strijd met het verbod van artikel 17 lid 3 Wna en daarbij niet met succes een beroep kan doen op de uitzonderingsclausule.

4.2.13 De kamer zal klachtonderdeel 1) daarom gegrond verklaren.

4.2.14 Klachtonderdeel 2) De notaris handelde in strijd met artikel 23 lid 2 en onder a) Vast staat dat de notaris van 2012 tot 2019 geld heeft geleend om de hierboven bedoelde beleggingen mee te realiseren. Mede gelet op het hiervoor overwogene,

komt de kamer tot de conclusie dat ook dit klachtonderdeel gegrond moet worden verklaard.

4.2.15 De omstandigheid dat de notaris de desbetreffende leningen inmiddels heeft afgelost, doet niet af aan de geconstateerde normschendingen op dit punt.

#### 5. Maatregel

Vanwege de aard en de ernst van de geconstateerde normschendingen - die immers de kernwaarden van het notariaat betreffen - is de oplegging van de maatregel van berisping in combinatie met een geldboete van € 10.000,00 naar het oordeel van de kamer passend en geboden. De kamer weegt daarbij mee dat het de notaris in het licht van de inmiddels ontwikkelde rechtspraak duidelijk had moeten zijn dat in deze kwestie al eerder een principiële discussie gevoerd werd en dat de kans op tuchtrechtelijke gevolgen voor hem niet ondenkbeeldig geweest kan zijn. Voor wat betreft klachtonderdeel 2 wordt meegewogen dat de notaris de geldleningen als bedoeld in 2.3 inmiddels, nadat de notaris daarop door het BFT is aangesproken, tot aflossing is overgegaan.

#### 6. Kostenveroordeling en (boete)-betaling

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 zowel deze kosten als de opgelegde boete binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De 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 gegrond;
- bepaalt dat de notaris bij wijze van tuchtmaatregel een berisping met een geldboete van € 10.000,00 krijgt opgelegd;
- bepaalt dat de notaris de opgelegde boete en de kosten voor behandeling van deze zaak van € 2.000,00 betaalt op de wijze als bepaald onder 6.

Deze beslissing is gegeven door mr. D.T. Boks, voorzitter, mr. L.T. de Jonge, mr. M.R.H. Goossens, mr. C.G. Zijerveld en mr. A.J.H.M. Janssen, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 23 september 2022.

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.