

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/367804 KL RK 20-35

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/367804 |KL RK 20 - 35

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

de stichting **[W]**,
gevestigd te [...],
klaagster,
gemachtigden: [G.] en [H.],

tegen

[N.],
oud-notaris te [...].

Partijen worden hierna respectievelijk klaagster en de oud-notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht met bijlagen ingekomen 12 maart 2020
- de volmacht ingekomen 29 april 2020
- het verweer met bijlagen van 19 juni 2020
- de repliek met bijlagen van 6 augustus 2020
- de dupliek ingekomen 25 augustus 2020.

2. De feiten

2.1 Op 7 juli 2016 is opgericht de Stichting [W.]. Deze stichting (hierna: [W.] of klaagster) stelt zich blijkens artikel 2 van haar statuten ten doel "(...) *het behartigen van de belan-*

gen van kopers en eigenaren van gronden in [I.] en het verrichten van al wat hiermee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.”

2.2 Op 20 november 2007 is de Stichting [F.] opgericht. De oprichtingsakte is gepasseerd door de oud-notaris.

2.3 Klaagster heeft ter behartiging van de haar toevertrouwde belangen onder meer onderzoek gedaan naar de structuur, doelstelling en rechtshandelingen van de stichting [F.].

2.4 In het kader van de aankoop van de onder 2.1 bedoelde gronden hebben diverse kopers een koopovereenkomst en een volmacht getekend. Bij de stukken bevindt zich een voorbeeld van de door kopers ondertekende overeenkomsten. In deze overeenkomst, die ziet op een perceel grasland, treedt de stichting [F.] op als “gevolmachtigde namens verkopers”.

In de overeenkomst is onder meer opgenomen:

“De grond wordt verkocht met een 12 jaargarantieregeling waarbij is vastgelegd, dat wanneer de grond 12 jaar na eigendomsoverdracht geen bouwbestemming heeft gekregen, de aankoop prijs + overdrachtsbelasting wordt terugbetaald door de Stichting [F.] aan de koper, onder behoud van het eigendomsrecht van de grond.”

2.5 Voor de overdracht van het hierboven bedoelde perceel grasland op 20 juli 2008 heeft de waarnemer van de oud-notaris een akte van levering gepasseerd. Daarbij is de [...] vennootschap [L.] als verkoper opgetreden. Enige dagen later heeft de oud-notaris zelf een identieke akte verleden waarbij aan een andere koper is geleverd. In totaal zijn gedurende de periode juli 2008 tot en met mei 2009 twaalf akten met de zogenaamde [F.]-garantie gepasseerd.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klaagster is op basis van het onder 2.3 genoemde onderzoek tot de conclusie gekomen dat verkopers zowel in de koopovereenkomsten als bij de akte van levering op basis van niet rechtsgeldige volmachten dan wel anderszins onbevoegd zijn opgetreden, waardoor er sprake zou zijn van niet rechtsgeldige akten. Een beroep op de [F.]-garantie biedt kopers feitelijk geen soelaas, omdat de toegezegde garantie niet alleen juridisch maar ook feitelijk niet deugt, aangezien de notaris de premie voor de garantieregeling niet aan de Stichting [F.] heeft betaald, maar op een andere bankrekening heeft gestort zodat de garantiakas van de Stichting [F.] leeg is, aldus klaagster.

3.2 Het verwijt dat klaagster de oud-notaris in dit verband in deze zaak maakt valt in verschillende klachtonderdelen uiteen. Deze klachtonderdelen worden bij de beoordeling besproken.

3.3 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 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.

4.1.2 Artikel 99 lid 1 Wna, voor zover hier van belang, bepaalt dat klachten tegen notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen, schriftelijk en met redenen omkleed, door een ieder met enig redelijk belang kunnen worden ingediend bij de kamer voor het notariaat.

4.1.3 Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde 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 of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.2. Voor zover de oud-notaris heeft betoogd dat klaagster geen redelijk belang heeft bij de klacht overweegt de kamer dat klaagster voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat zij gerechtigd is op te treden namens de kopers waarvan zij blijkens haar statutaire doelstelling de belangen behartigt. Dat klaagster ervoor heeft gekozen dit aan de hand van één voorbeelddossier te doen, doet hier niet aan af. Klaagster is in zo verre ontvankelijk.

Klachtonderdelen 1) en 4) Ongeldige koopovereenkomsten, volmachten en leveringsakten

4.3. De kamer overweegt dat het verwijt dat klaagster de oud-notaris op deze punten maakt, ziet op het handelen of nalaten van de notaris in 2006 en 2008 toen hij identieke akten als de akte in het voorbeelddossier heeft verleden. De kamer merkt hierbij op, dat niet is komen vast te staan dat de notaris zelf nog meer akten heeft verleden, nu klaagster enkel concreet de akten van [R.- S.] en [T.-U.] noemt. De kopers waren toen op de hoogte van het handelen van de notaris en dit leidt tot de conclusie dat de klacht buiten de reguliere driejaarstermijn van artikel 99 lid 21 Wna is ingediend.

Indien voor de aanvang van de driejaarstermijn zou moeten worden uitgegaan van de wetenschap van het handelen van de oud-notaris bij klaagster zelf, dan heeft te gelden dat blijkens de statutaire doelstelling van de stichting op het moment van oprichting van de stichting, dit handelen voor klaagster een feit was. De stichting is opgericht op

7 juli 2016 en dit is ruim drie jaar voor indiening van de klacht. Ook dan is de conclusie dat de klacht te laat is ingediend.

De omstandigheid dat de gevolgen van het handelen of nalaten van de oud-notaris wellicht redelijkerwijs eerst na onderzoek door klaagster bekend verondersteld mogen worden maakt het bovenstaande niet anders. In dat geval geldt namelijk ingevolge artikel 99 lid 21 Wna niet de reguliere termijn van drie jaar, maar de termijn van een jaar. De kamer overweegt hierover het volgende.

De stichting heeft een document in het geding gebracht met als opschrift: “Geschiedenis en feiten van de Stichting [F.] Het document is samengesteld op 16 juli 2018. Op deze datum was het verweten handelen van de oud-notaris bekend bij klaagster en gerekend vanaf die datum is ook de termijn van een jaar voor indiening van de klacht reeds verlopen.

Klachtonderdelen 2) en 3) Onvoldoende onderzoek naar en informatie over afgegeven garanties en het passeren van de stichtingsakte [F.]

4.4.1 Klaagster verwijt de oud-notaris dat hij onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar en informatie heeft gegeven over de rechtsgeldigheid van de afgegeven garantie. Ook heeft de oud-notaris niet onderzocht of de stichting [F.] wel voldeed aan de eisen die aan garantiefondsen gesteld worden. De oud-notaris heeft reeds voor het passeren van de oprichtingsakte kennis gehad van de gebreken in de afgegeven garanties, maar hij heeft deze kennis niet met de kopers gedeeld.

4.4.2 De kamer overweegt dat ook deze verwijten zien op het handelen dan wel nalaten van de oud-notaris voorafgaand aan en bij het passeren van de leveringsakte in 2008. Dit brengt mee dat de klacht is ingediend buiten de reguliere driejaarstermijn en buiten de uitzonderingstermijn van een jaar zoals overwogen onder 4.3.

4.5 Uit het voorgaande volgt dat de klachtonderdelen 1, 2, 3 en 4 niet ontvankelijk zullen worden verklaard.

Klachtonderdeel 5) Garantiegelden tbv stichting [F.] overgemaakt naar [L.].

4.6.1 Klaagster verwijt de oud-notaris garantiegelden, bestemd voor de stichting [F.] ten onrechte naar de bankrekening van [L.] te hebben overgemaakt. Zij heeft ter onderbouwing van dit klachtonderdeel rekeningafschriften overgelegd waaruit blijkt dat de oud-notaris garantiegelden “voor u in depot gehouden tbv St. [F.]” heeft overgemaakt aan [L.], in plaats van aan de stichting [F.] zelf.

Klaagster heeft bovendien aannemelijk gemaakt dat zij eerst in mei 2020 over deze rekeningafschriften kon beschikken. Deze informatie moet daarom naar het oordeel van de kamer worden aangemerkt als een “redelijkerwijs nadien bekend geworden gevolg” in de zin van artikel 99 lid 21 Wna, zodat dit onderdeel van haar klacht - die binnen een jaar na het bij klaagster bekend worden van de rekeningafschriften is ingediend - ontvankelijk is.

4.6.2 Inhoudelijk overweegt de kamer als volgt.

De oud-notaris heeft voor deze boekingen (in de overgelegde bankafschriften gaat het om een bedrag van € 9.00,00 en van € 13.500,00) geen andere verklaring gegeven dan dat hij in de desbetreffende periode langdurig ziek was en dat zijn praktijk werd waargenomen. Dit verklaart echter niet waarom bedoelde overboekingen kennelijk in strijd met de afspraken met kopers zijn uitgevoerd. Het neemt ook niet weg dat de oud-

notaris voor deze overboekingen verantwoordelijk moet worden gehouden. De klacht wordt daarom op dit onderdeel gegrond verklaard.

4.7 De aard en de ernst van de klacht, rechtvaardigen de oplegging van een zware maatregel.

De notaris heeft door zijn handelen het vertrouwen in het notariaat ernstig beschaamd en door zijn handelen het beroep van de kopers op de garantieregeling feitelijk onmogelijk gemaakt. De oud-notaris is inmiddels echter bij wijze van tuchtmaatregel reeds uit zijn ambt ontzet. De hier op te leggen tuchtmaatregel blijft daarom beperkt tot een boete. De kamer acht een boete van € 10.000,00 gepast.

Deze boete dient binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing te worden betaald. Voor de betaling van de boete ontvangt de oud-notaris een nota van het LDCR te Utrecht.

4.8 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de oud-notaris op grond van artikel

99 lid 5 Wna het door klaagster betaalde griffierecht van € 50,00 aan haar te vergoeden. De kamer ziet aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de tijdelijke richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat, te veroordelen in de kosten die klaagster in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;

De oud-notaris moet het griffierecht en de kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster vergoeden. Klaagster dient daarvoor tijdig haar rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de oud-notaris.

4.9 Verder ziet de kamer aanleiding om de notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub b 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 € 3.500,00. De kamer bepaalt dat deze kosten 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.

4.10 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klachtonderdelen 1 tot en met 4 niet-ontvankelijk;
- verklaart klachtonderdeel 5 gegrond;
- bepaalt dat de oud-notaris bij wijze van tuchtmaatregel een boete dient te betalen van € 10.000,00 op de wijze als bepaald onder 4.7;
- bepaalt dat de oud-notaris klaagster het door klaagster betaalde griffierecht en de gemaakte kosten vergoedt op de wijze als bepaald onder 4.8;

- bepaalt dat de notaris de kosten voor behandeling van deze zaak van € 3500,00 betaalt op de wijze als bepaald onder 4.9.

Deze beslissing is gegeven door mrs. I.C.J.I.M. van Dorp voorzitter, M.C.J. Heessels en H.J.T. Vos, leden en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 23 december 2020.

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.