

Procedure MVT volledig heeft gevolgd en alle voorgeschreven stappen op de juiste wijze heeft doorlopen.

Het enkele feit dat het onderzoek door Veilig Thuis voortijdig is afgesloten omdat de huisarts van klagster geen aanleiding zag voor een melding, kan niet tot de gevolgtrekking leiden dat verweerder op onjuiste gronden een zorgmelding heeft gedaan. Het college heeft dit op basis van de stukken overigens ook niet kunnen vaststellen. Van enige incorrecte bejegening van klagster door verweerder is evenmin iets gebleken.

'Nu van onzorgvuldig en/of tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door verweerder niet is gebleken, dient de klacht kennelijk ongegrond te worden verklaard', aldus het Regionaal Tuchtcollege. De behandeling in beroep heeft het Centraal Tuchtcollege niet geleid tot de vaststelling van andere feiten en tot andere beschouwingen en beslissingen dan die van het college in eerste aanleg. Dit betekent dat klagster in het beroep, voor zover de klacht is uitgebreid of aangevuld, niet-ontvankelijk wordt verklaard en het beroep voor het overige wordt verworpen.

Mr. V.C.A.A.V. Daniels

Advocaat bij VvAA Rechtsbijstand en redactielid van Tijdschrift Tuchtrecht.

35

De Novitaris-maatstaf en het tuchtrecht: nog steeds weinig duidelijkheid

Gerechthof Amsterdam
23 februari 2021, 200.271.329/01 NOT ,
ECLI:NL:GHAMS:2021:545
(mr. A.D.R.M. Boumans, mr. A.R. Sturhoofd,
mr. B.J.M. Gehlen)
Noot Mr. E.J.M. van Rijckevorsel-Teeuwen

Notarieel tuchtrecht. Ministerieplicht notaris. Belangen van derden. Novitaris.

[art. 21 Wna]

Sinds jaar en dag worstelt de notariële praktijk met de vraag hoe om te gaan met rechten van derden bij een rechtshandeling waaraan de nota-

ris zijn medewerking wordt gevraagd. Drie jaar geleden leek daar meer duidelijkheid in te zijn gekomen. De Notariskamer heeft toen de door de Hoge Raad in het civiele recht al eerder ontwikkelde Novitaris-maatstaf alsnog integraal overgenomen en als maatstaf geformuleerd voor de beoordeling van het handelen in situaties waarin sprake is van botsende rechten van derden. Daarmee leek de door de praktijk gewenste duidelijkheid te zijn gegeven in het debat omtrent de ministerieplicht van de notaris.

Vanuit het notariaat bestaat behoefte aan uitspraken van de tuchtrechter waarin de Novitaris-maatstaf concreet wordt toegepast. Het valt mij echter op dat in een aantal uitspraken van de Notariskamer de Novitaris-maatstaf niet (expliciet) wordt toegepast, terwijl daar naar mijn mening wel reden toe was. Zo ook in de hieronder opgenomen uitspraak. Daar waar er naar mijn mening reden was het handelen van de verwerende kandidaat-notaris langs de lijn van de hiervoor vermelde Novitaris-maatstaf te beoordelen, laat het hof die maatstaf in zijn uitspraak buiten beschouwing. Ik meen dat dat een gemiste kans is om het notariaat wat meer handvatten te geven in de weerbarstige praktijk van botsende rechten.

[kandidaat-notaris],
kandidaat-notaris te [plaats],
appellant,
gemachtigde: mr. L.H. Rammeloo, advocaat te Amsterdam,
tegen
[klagster],
gevestigd te [vestigingsplaats],
geïntimeerde,
gemachtigde: mr. W.F.W. Timmer, advocaat te Groningen.
Partijen worden hierna de kandidaat-notaris en klagster genoemd.

Hof:

1 Het geding in hoger beroep

1.1. De kandidaat-notaris heeft op 20 december 2019 een beroepschrift en op 4 maart 2020 aanvullende gronden bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden (hierna: de kamer) van 27 november 2019 (ECLI:NL:TNORARL:2019:68).

1.2. Klaagster heeft op 6 april 2020 een verweerschrift bij het hof ingediend.

1.3. Het hof heeft de stukken van de eerste aanleg van de kamer ontvangen.

1.4. De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 10 december 2020. Verschenen zijn de heer [A] namens klaagster, de kandidaat-notaris en de gemachtigden van partijen. Allen hebben het woord gevoerd aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnota's.

2 Feiten

Het hof verwijst voor de feiten naar hetgeen de kamer in de bestreden beslissing heeft vastgesteld. Partijen hebben tegen de vaststelling van de feiten door de kamer geen bezwaar gemaakt, zodat ook het hof van die feiten uitgaat.

De feiten in deze zaak komen neer op het volgende.

2.1. Klaagster is een woningcorporatie en zij is eigenaar van woningen en andere registergoederen. Klaagster heeft met [X] B.V. (hierna te noemen: [X]) op 4 juni 2014 een koopovereenkomst gesloten volgens welke overeenkomst het gezondheidscentrum in [plaats] (hierna te noemen: het Gezondheidscentrum) door klaagster aan [X] is verkocht voor een bedrag van € 950.000,- kosten koper. Op 27 augustus 2014 is de akte van levering (hierna te noemen: leveringsakte A) verleden voor notaris [notaris 1] te [plaats] (hierna te noemen: de AB-transactie).

2.2. In leveringsakte A is op pagina 13 onder meer als volgt vermeld:

“Artikel 19 Anti-speculatiebeding (hierna te noemen: het anti-speculatiebeding)

a. Tot één (1) jaar na de datum van notariële levering zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet mogen worden vervreemd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek, behoudens vervreemding aan een aan koper gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap.

b. Bij overtreding of niet-nakoming van het sub a. bepaalde verbeurt koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van honderd-duizend Euro (€ 100.000,-), zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn.

Het hiervoor bepaalde is echter niet van toepassing in geval van verkoop bij wege van parate executie als bedoeld in artikel 268 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

c. Door verkoper zal alleen toestemming, zoals in lid a. vereist, worden verleend indien de gehele meeropbrengst van het verkochte aan de verkoper wordt uitgekeerd. Onder meeropbrengst wordt verstaan het verschil tussen de in deze akte vermelde koopprijs (te vermeerderen met de eventueel door de koper aantoonbaar betaalde kosten voor groot onderhoud) en de verkoopopbrengst.

d. In door de verkoper te bepalen bijzondere gevallen kan de verkoper besluiten af te zien van de aanspraak op de door de koper geheel uit te keren meeropbrengst van het verkochte, doch daarvoor in de plaats een lager door de koper uit te keren bedrag vaststellen.”

2.3. [X] heeft het Gezondheidscentrum op 9 juli 2014 aan [Y] B.V. (hierna te noemen: [Y]) verkocht voor een bedrag van € 1.211.574,-. De akte van levering (hierna te noemen: leveringsakte B) is op 27 augustus 2014 voor de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris gepasseerd (hierna te noemen: de BC-transactie).

2.4. Na het sluiten van een mondelinge koopovereenkomst heeft [Y] op 27 augustus 2014 de onverdeelde helft van het Gezondheidscentrum geleverd aan [B] (hierna te noemen: [B]) voor een bedrag van € 605.787,-. De akte van levering (hierna te noemen: leveringsakte C) is voor de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris gepasseerd (hierna te noemen: de CD-transactie) Op pagina 9 van leveringsakte C is als volgt opgenomen:

“Het hiervoor vermelde anti-speculatiebeding als bedoeld in artikel 19 is niet meer van toepassing aangezien de in dat artikel bedoelde termijn van één jaar is ingegaan op één februari tweeduizend acht blijkens akte op één februari tweeduizend acht verleden voor een waarnemer van mr. [notaris 2], notaris te [plaats].”

2.5. [Y] en [B] hebben het Gezondheidscentrum op 12 februari 2015 voor een bedrag van € 1.415.000,- verkocht aan [C] en [D].

2.6. In de e-mail van notaris [notaris] de heer [E] (hierna te noemen: de heer [E]) van 23 februari 2015 is als volgt opgenomen:

“Blijkens akte van aandelenoverdracht verleden op 11 oktober 2012 voor één van de notarissen van [Z] Notarissen te [plaats] zijn 6000 aandelen overgedragen aan [Y] B.V. in de [X] Groep B.V., waardoor [Y] Holding B.V. een gelieerde aandeelhouder is in de [X] Groep B.V. in casu [X] Vastgoed B.V.

Op grond hiervan is het hiervoor aangehaalde anti-speculatiebeding niet meer van toepassing aange-

zien door [X] Vastgoed is overgedragen aan een gelieerde aandeelhouder.”

2.7. Op 2 maart 2015 heeft notaris mr. [notaris 3] te [plaats] een akte van levering verleden. Daarbij hebben [Y] en [B] het Gezondheidscentrum aan [C] en [D] geleverd (hierna te noemen: leveringsakte D).

3 Standpunt van klaagster

De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

1) Volgens klaagster is de kandidaat-notaris ten onrechte voorbij gegaan aan het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in leveringsakte A. Het Gezondheidscentrum mocht tot een jaar na de datum van notariële levering – te weten tot 27 augustus 2015 – niet worden vervreemd zonder schriftelijke toestemming van klaagster (hierna te noemen: het vervreemdingsverbod). Klaagster is niet door de kandidaat-notaris benaderd met een verzoek om toestemming, dus de kandidaat-notaris had de leveringsakte niet mogen verlijden.

2) Voor zover er sprake was van een uitzondering op het vervreemdingsverbod omdat [Y] kan worden aangemerkt als een gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap van [X], is klaagster ten onrechte niet door de kandidaat-notaris op de hoogte gebracht van een zodanige uitzondering.

3) De kandidaat-notaris heeft in leveringsakte C ten onrechte opgenomen dat weliswaar sprake was van een anti-speculatiebeding maar dat dit beding toepassing miste omdat de in het speculatiebeding opgenomen termijn van een jaar was ingegaan op één februari 2008. Dit moest zijn 27 augustus 2014. De termijn van één jaar in het anti-speculatiebeding was derhalve nog niet verstreken.

4) Uit leveringsakte D volgt dat de notaris klerk een e-mailbericht heeft gestuurd naar notaris [notaris 3] in [plaats]. In deze e-mail is ten onrechte aangegeven dat het anti-speculatiebeding niet van toepassing was.

5) De kandidaat-notaris heeft bewust meegewerkt aan een ABC-transactie met als doel het maken van speculatieve winst op zeer korte termijn. Daarmee hebben zij het vertrouwen in het notariaat en het gehele stelsel geschaad.

4 Beoordeling

4.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing de klacht van klaagster ontvankelijk verklaard, de klachtonderdelen 1, 2 en 5 gegrond verklaard en de overige klachtonderdelen ongegrond ver-

klaard. Bij diezelfde beslissing is aan de kandidaat-notaris de maatregel van berisping opgelegd en is hij in de kosten veroordeeld.

Ontvankelijkheid

4.2. De kandidaat-notaris stelt zich in hoger beroep wederom op het standpunt dat de klacht niet-ontvankelijk is, omdat de driejarige klachttermijn van artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt (Wna) is verstreken. De handelingen van de kandidaat-notaris waarop de verwijten zien, dateren uit augustus 2014. Volgens de kandidaat-notaris heeft de kamer ten onrechte geoordeeld dat de klachttermijn pas is gaan lopen op 12 november 2018. Klaagster had als professionele vastgoedorganisatie redelijkerwijs eerder kennis kunnen nemen van de doorverkoop van het Gezondheidscentrum aan [X] door het doen van een Kadastrale recherche. Van klaagster had in dit verband een actieve(re) houding mogen worden verwacht. Daarnaast geldt dat door de ontvangst en accordering van de “[...] beslagbrief” van 27 augustus 2014 door het notaris kantoor in [plaats], dat de leveringsakte A had verleden, klaagster op de hoogte is geraakt van de doorlevering van het Gezondheidscentrum. De kennis van dat notaris kantoor over de doorlevering dient aan klaagster te worden toegerekend, aldus de kandidaat-notaris.

4.3. Niet gebleken is dat klaagster eerder dan in deze procedure kennis heeft genomen van de inhoud van voormelde brief van 27 augustus 2014. De brief is niet aan klaagster zelf toegezonden. Klaagster stelt zich terecht op het standpunt dat er geen grond bestaat om de vermeende kennis van het notaris kantoor in [plaats] aan klaagster toe te rekenen. Evenals de kamer is het hof verder van oordeel dat klaagster, gezien de inhoud en de strekking van het anti-speculatiebeding, erop mocht vertrouwen dat [X] als verkopende partij klaagster zou informeren over de doorverkoop. Het was niet aan klaagster om op enig moment (uit de stellingen van de kandidaat-notaris wordt niet duidelijk wanneer klaagster dat dan had moeten doen) een Kadastrale recherche te doen om na te gaan of het Gezondheidscentrum in strijd met het anti-speculatiebeding was verkocht en geleverd. Nu de kandidaat-notaris overigens niet heeft aangetoond dat klaagster binnen de door hem gestelde termijn van drie jaar kennis heeft genomen van de verkoop en levering van het Gezondheidscentrum aan een derde, onderschrijft het hof het oordeel van de kamer dat

klaagster eerst redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van de doorverkoop, toen zij daarover op 12 november 2018 werd geïnformeerd door de Autoriteit woningcorporaties. Nu de klachttermijn van artikel 99 lid 21 Wna per die datum is gaan lopen, is de klacht van klaagster tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

4.4. Klaagster stelt dat het hoger beroep van de kandidaat-notaris niet ontvankelijk is dan wel dat het aanvullende beroepschrift buiten behandeling dient te worden gelaten, omdat niet is voldaan aan de formele vereisten (termijnen voor indiening) die daarvoor gelden.

4.5. Het hof heeft het beroepschrift per e-mail ontvangen binnen de daarvoor geldende termijn op grond van artikel 107 lid 1 Wna. Dat het beroepschrift per post pas op 9 januari 2020 bij het hof is binnengekomen, maakt niet dat klaagster in haar verdediging is geschaad. Klaagster was immers vanaf 20 december 2019 op de hoogte van het hoger beroep, nu het beroepschrift op die datum ook aan haar per e-mail is toegezonden. Het hof heeft op 19 februari 2020 een termijn van twee weken voor de indiening van aanvullende gronden aan klaagster gegeven. Nu de aanvullende gronden op 4 maart 2020 bij het hof zijn binnengekomen, zijn ook die tijdig ingediend. De kandidaat-notaris kan dus worden ontvangen in zijn hoger beroep.

Omvang en wijze van behandeling van het hoger beroep

4.6. De kandidaat-notaris heeft in zijn beroepschrift gebruik gemaakt van grieven. Het grievensstelsel in notariële tuchtzaken is echter sinds de invoering van de Wet op het notarisambt in 1999 verlaten. Gelet op het bepaalde in artikel 107 lid 4 Wna wordt de zaak door het hof in volle omvang behandeld. In dat kader zal het hof, nu tegen de ongegrondverklaring van de klachtonderdelen 3 en 4 door geen van partijen bezwaren zijn aangevoerd, de klachtonderdelen 3 en 4 niet uitgebreid behandelen. Het hof ziet geen reden ten aanzien van die onderdelen van de klacht anders te oordelen dan de kamer heeft gedaan. Het hof volstaat dan ook ermee het oordeel van de kamer ter zake deze klachtonderdelen te bekrachtigen.

4.7. In hoger beroep heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat de kamer de klachtonderdelen 1, 2 en 5 ten onrechte gezamenlijk heeft behandeld. Het hof verwerpt dit bezwaar en overweegt daartoe dat het aan de tuchtrechter is te bepalen op welke wijze hij de aangevoerde klachtonderdelen

behandelt. Voornoemde klachtonderdelen zijn zo nauw met elkaar verweven dat deze - ook naar het oordeel van het hof - een gezamenlijke bespreking rechtvaardigen.

Klachtonderdelen 1, 2 en 5

4.8. De klachtonderdelen 1, 2 en 5 komen in de kern erop neer dat de kandidaat-notaris onvoldoende erop toegezien heeft dat het anti-speculatiebeding volledig door [X] en [Y] werd nagekomen. In dat kader heeft klaagster aangevoerd dat de kandidaat-notaris heeft nagelaten om bij deze partijen een verklaring van klaagster op te vragen, waaruit bleek dat klaagster van mening was dat de vrijstelling (sub a tweede zin van het beding) van toepassing was dan wel, ingeval die niet van toepassing was, dat klaagster toestemming voor de levering had verleend. Daarnaast hadden de levering van het Gezondheidscentrum tot drie maal toe op dezelfde dag en de aanzienlijke prijsstijgingen de nodige vragen dienen op te roepen bij de kandidaat-notaris. Die vragen zijn niet beantwoord. Daarbij is met de derde levering aan [B] (leveringsakte C) bewerkstelligd dat de eigendom van het Gezondheidscentrum buiten de [X]-groep kwam te liggen. Hierdoor is exact gebeurd hetgeen door het vervreemdingsverbod getracht werd te voorkomen.

4.9. De kandidaat-notaris heeft als verweer tegen deze klachtonderdelen aangevoerd dat geen toestemming van klaagster nodig was voor de doorlevering. Zelfs al zou toestemming wel nodig zijn geweest, dan vormde het ontbreken daarvan geen beletsel voor de kandidaat-notaris om de leveringsakte B te verlijden. Vóór het verlijden van leveringsakte B is de kandidaat-notaris gestuit op het anti-speculatiebeding. De kandidaat-notaris heeft vervolgens navraag gedaan bij [X] over dit beding. [X] heeft de kandidaat-notaris daarop meegedeeld dat zij met klaagster overeengekomen was dat leveringsakte B binnen de vrijstelling van het anti-speculatiebeding viel, omdat [Y] een aan [X] gelieerde aandeelhouder was. Gelet op deze afspraak lag het opnemen van contact door de kandidaat-notaris met klaagster niet in de rede. Bovendien verbood het notarieel ambtsgeheim van artikel 22 Wna de kandidaat-notaris om klaagster in te lichten over de ophanden zijnde doorlevering. De kandidaat-notaris benadrukt voorts dat hij de instructies voor leveringsakte B zorgvuldig heeft getoetst. Daarnaast heeft hij [X] nog gewezen op de mogelijke risico's van de door

haar gewenste doorlevering, voor het geval zij ten onrechte een beroep op de vrijstelling deed.

4.10. Over de prijsstijgingen tussen de leveringsakten A, B en C heeft de kandidaat-notaris in hoger beroep aangevoerd dat hij onderzoek heeft gedaan naar de reden en de toelaatbaarheid daarvan. Op basis van dit onderzoek heeft de kandidaat-notaris geconstateerd dat geen sprake was van op het eerste oog niet verklaarbare prijs- of waardeverschillen en evenmin van een mogelijke benadeling van een van de betrokkenen bij de transacties of van derden. Er was derhalve geen reden voor de door de kamer geopperde extra alertheid. De geheimhoudingsplicht jegens de partijen bij de leveringsakten B en C verhindert de kandidaat-notaris om zijn verweer te specificeren. De kandidaat-notaris wijst daarbij op het feit dat klaagster een zeer ervaren professionele partij is, die zich bovendien bij de transactie met [X] heeft laten adviseren door een eigen makelaar. Aldus is klaagster in volle bewustzijn tot een afspraak met [X] over de koopprijs gekomen. [X] en [Y] zijn eveneens ervaren en professionele partijen in de onroerend goed markt. Zij hebben aanleiding gezien om de waarde van het Gezondheidscentrum hoger in te schatten; de daartoe door hen gebruikte zakelijke methodiek hebben zij aan de kandidaat-notaris toegelicht.

4.11. Het hof stelt bij zijn beoordeling (evenals de kamer) voorop dat niet gezegd kan worden dat een ABC-transactie als zodanig een ongeoorloofde transactie betreft, waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Uitgangspunt is dan ook dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen op grond waarvan de notaris zijn dienst moet weigeren. Een en ander kan zich voordoen, indien sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte onroerend goed in opvolgende transacties. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt alsdan mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. In verband met het risico op misbruik bij ABC-transacties met ongebruikelijke prijsverschillen, zal de notaris van wie de medewerking wordt verzocht die transacties te effectueren, alvorens zijn diensten te verlenen,

partijen om (nadere) inlichtingen dienen te vragen en, indien daartoe aanleiding bestaat, de overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen. De notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier.

4.12. De kandidaat-notaris heeft ter zitting in hoger beroep erkend dat de heer [E] – de hiervoor onder 2.6 genoemde notarisklerk – het dossier voor de leveringsakten B en C heeft voorbereid en dat hij het dossier zelf pas in de middag van 27 augustus 2014 onder ogen kreeg. Diezelfde middag zijn beide akten gepasseerd. De kandidaat-notaris heeft op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat hij in de korte tijd, die hem nog restte alvorens hij tot het passeren van de leveringsakten B en C is overgegaan, heeft voldaan aan de op hem rustende verzwaarde onderzoeksplicht zoals hiervoor in 4.11 omschreven. De kandidaat-notaris heeft geen dossieraantekeningen of andere bescheiden overgelegd waaruit het tegendeel blijkt.

4.13. Uit het anti-speculatiebeding volgt dat het gezondheidscentrum tot één jaar na 9 juli 2014 niet mocht worden vervreemd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van klaagster, behoudens vervreemding aan een aan koper gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap. Uit het dossier blijkt niet dat [Y] een aan [X] gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap is. [Y] houdt slechts certificaten van een derde deel van het geplaatste aandelenkapitaal van [X]. Daarmee staat vast dat de doorlevering door [X] aan [Y] (leveringsakte B) niet onder de vrijstelling van het anti-speculatiebeding viel en dus dat voorafgaande toestemming van klaagster vereist was.

4.14. De stellingen van de kandidaat-notaris dat hij navraag bij partijen heeft gedaan over het beding en dat partijen hem voor het verlijden van de akte hadden meegedeeld dat zij waren overeengekomen dat [Y] wél onder de vrijstelling viel, zijn niet met bewijsstukken onderbouwd.

Ter zitting in hoger beroep heeft de kandidaat-notaris het hof meegedeeld dat hij dergelijke bewijsstukken niet kan overleggen, omdat deze onder de notariële geheimhouding vallen. Zijn geheimhoudingsplicht jegens de partijen bij de leveringsakten B en C verhindert hem tevens om het door hem verrichte onderzoek naar de prijsstijgingen uiteen te zetten, aldus de kandidaat-notaris.

Ten aanzien van dit beroep op de geheimhoudingsplicht overweegt het hof dat van een (kandi-

daat-)notaris, die stelt dat hij de instructies voor een te verlijden akte zorgvuldig heeft getoetst, mag worden verwacht dat hij dit zodanig verwerkt in het dossier dat hij eventuele vragen die daarover gesteld worden, kan beantwoorden zonder zijn geheimhouding te schenden. Nu de kandidaat-notaris dit heeft nagelaten, heeft hij niet de zorgvuldigheid betracht zoals voorgeschreven in artikel 93 lid 1 Wna.

Conclusie en maatregel

4.15. Uit het voorgaande volgt dat de klachtonderdelen 1, 2 en 5 gegrond zijn. De kandidaat-notaris heeft, alvorens de akten B en C te passeren, niet erop toegezien dat klaagster de vereiste schriftelijke toestemming had verleend terwijl binnen één jaar werd geleverd aan een niet gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap. Daarnaast heeft de kandidaat-notaris, zonder aanvullend onderzoek, meegewerkt aan een ABC-transactie waarbij op korte termijn winst werd gemaakt. De kandidaat-notaris heeft geen verklaring voor de prijsstijgingen kunnen geven, terwijl hij wist, althans had moeten weten dat dergelijke transacties onder een vergrootglas liggen. Evenals de kamer is het hof van oordeel dat de kandidaat-notaris tekort geschoten is in de op hem rustende onderzoeken- en zorgplicht jegens klaagster en acht de maatregel van berisping daarom passend en geboden.

Kostenveroordeling

4.16. In verband met de wijziging van de Wna per 1 januari 2018 heeft dit hof per die datum de Tijdelijke richtlijn kostenveroordeling notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer Gerechtshof Amsterdam (Staatscourant 2017, nr. 75085; hierna: de richtlijn) vastgesteld. De looptijd van deze richtlijn is verlengd tot in beginsel 1 januari 2021 (Staatscourant 2019, nr. 61782). Aangezien het beroepschrift voor 1 januari 2021 bij het hof is ingediend, is de richtlijn van toepassing.

4.17. Nu het hof de klacht gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal het hof de kandidaat-notaris op grond van de artikelen 103b lid 1 in verbinding met 107 lid 3 Wna en de richtlijn veroordelen in de volgende kosten in hoger beroep:

- a) € 50,- kosten van klaagster;
- b) € 1.000,- kosten van klaagster in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- c) € 3.000,- kosten van behandeling van de klacht door het hof.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

4.18. De kandidaat-notaris dient de kosten van klaagster in hoger beroep binnen vier weken na deze uitspraak aan klaagster te voldoen, hetgeen kan geschieden door betaling op een daartoe door klaagster aan de notaris op te geven rekeningnummer.

4.19. De kandidaat-notaris dient de kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 in verbinding met 107 lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

5 Beslissing

Het hof:

- bevestigt de bestreden beslissing;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van haar kosten in hoger beroep, bestaande uit € 50,- aan kosten klaagster en € 1.000,- aan kosten rechtsbijstand, derhalve in totaal € 1.050,-, binnen vier weken na heden;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.000,- aan kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep, te betalen aan het LDCR op de wijze en binnen de termijn als door het LDCR aan de notaris zal worden meegedeeld.

NOOT

Inleiding

1. Wat heeft een notaris te doen als hem wordt gevraagd medewerking te verlenen aan het vestigen van een tweede hypotheekrecht, terwijl hij weet dat de hypotheekverstrekker daarmee zijn eerdere afspraak met de eerste hypotheekhouder schendt dat enkel een tweede hypotheekrecht mag worden gevestigd na schriftelijke toestemming van de eerste hypotheekhouder? Wat heeft diezelfde notaris te doen in geval van een dubbele verkoop van een onroerende zaak en schending van een voorkeursrecht van of aanbiedingsplicht jegens een derde? In dergelijke gevallen van conflicterende rechten betekent het meewerken door de notaris dat mogelijk door een van de partijen jegens een derde wanprestatie wordt gepleegd of onrechtmatig wordt gehandeld.

2. De notariële praktijk worstelt al sinds jaar en dag met de vraag hoe om te gaan met rechten van derden bij een rechtshandeling waaraan de notaris zijn medewerking wordt gevraagd. Niet alleen de notariële praktijk worstelt met dergelijke situaties, ook de rechtspraak was hierover verdeeld.

3. In het Novitaris-arrest¹ uit 2015 heeft de Hoge Raad een duidelijke maatstaf geformuleerd. Daarin werd de civielrechtelijke lijn inzake het meewerken aan wanprestatie doorgetrokken naar de positie van de notaris. De Hoge Raad stelt in het Novitaris-arrest de ministerieplicht van de notaris voorop. Rechten van derden kunnen slechts tot ministerieweigering leiden (i) indien het recht van de derde door een wettelijke regel als sterker recht wordt aangewezen of (ii) indien de beoogd verkrijger onrechtmatig jegens de derde zou handelen door levering of bezwaring te verlangen. De Hoge Raad heeft in 2017 bovendien bevestigd dat deze maatstaf niet is beperkt tot de casuspositie van botsende rechten zoals in het Novitaris-arrest aan de orde was, maar zich uitstrekt tot alle gevallen waarin de belangen van derden geschaad kunnen worden.²

4. In 2017 kreeg de hoogste tuchtrechter in het notariaat, de Notariskamer van het gerechtshof Amsterdam, de gelegenheid haar oordeel in lijn te brengen met deze civielrechtelijk Novitaris-maatstaf, maar liet zij nogmaals (impliciet) weten vast te houden aan haar ingezette tuchrechtelijke koers dat een notaris in beginsel reden voor dienstweigering had indien de notaris wist dat zijn dienstverlening wanprestatie of een onrechtmatige daad van een van de partijen jegens een derde tot gevolg had.³

5. In 2018 is de Notariskamer echter teruggekomen op haar uitgezette tuchrechtelijke lijn. De Notariskamer heeft in haar uitspraak van 23 januari 2018 de door de Hoge Raad in het civiele recht ontwikkelde Novitaris-maatstaf alsnog integraal

overgenomen en als maatstaf geformuleerd voor de beoordeling van het handelen van een notaris in situaties waarin sprake is van botsende rechten van derden.⁴ Voor een bespreking van voormelde uitspraak en een uiteenzetting van de concrete toepassing van de Novitaris-maatstaf door het hof verwijs ik naar de noot die ik samen met mr. J. Mencke in *Tijdschrift Tucht recht* bij voormelde uitspraak schreef.⁵

6. In voormelde noot schreven wij dat wij de duidelijke koerswijziging van de Notariskamer toejuichten en dat met die uitspraak de rust in het debat omtrent de ministerieplicht van de notaris leek te zijn teruggekeerd. Als ik echter de hierboven gepubliceerde uitspraak van het hof lees, dan krijg ik daar weer twijfels over. Daar waar er naar mijn mening reden was het handelen van de verwerende kandidaat-notaris langs de lijn van de hiervoor vermelde Novitaris-maatstaf te beoordelen, laat het hof die maatstaf in de uitspraak buiten beschouwing. Hoewel het hof de Novitaris-maatstaf mogelijk impliciet aan zijn oordeel ten grondslag heeft gelegd, blijkt dit niet uit de uitspraak.

Achtergronden van deze zaak

7. Eerst de casus van deze zaak. Klaagster in deze zaak is een woningcorporatie die op 4 juni 2014 een gezondheidscentrum aan X heeft verkocht voor een bedrag van € 950.000. Op 27 augustus 2014 is bij een notaris de akte van levering gepasseerd (**Leveringsakte A**). In Leveringsakte A is een anti-speculatiebeding opgenomen, inhoudende dat *'tot één (1) jaar na de datum van notariële levering (...) het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper niet [zal] mogen worden vervreemd, (...) behoudens vervreemding aan een aan koper gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap'* en dat *'bij overtreding of niet-nakoming van het [hier-*

1 Hoge Raad 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:831, NJ 2015/479, m.nt. S. Perrick.

2 Hoge Raad 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2850, JA 2018/2, m.nt. H.J. Delhaas.

3 Hof Amsterdam 4 april 2017, «JOR» 2017/219, m.nt. H.W. Heyman.

4 Zie voor eerdere commentaren bij deze uitspraak A. Steneker, «JOR» 2018/88 en L.C. Dufour & H.J. Delhaas 'Meewerken aan wanprestatie: het handelen van de notaris wordt ook tuchrechtelijk getoetst aan de Novitaris-maatstaf', «JBN» 2018/3, vindplaats 2018/12.

5 E.J.M. van Rijckevorsel-Teeuwen & J. Mencke, 'Tuchrechtelijke maatstaf wordt aangepast aan civielrechtelijke maatstaf zoals geformuleerd in Novitaris-arrest, «TT» 2018/24.

voor] bepaalde (...) koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete [verbeurt] ten bedrage van honderdduizend Euro (€ 100.000,-) (...)'

8. X heeft het gezondheidscentrum op 4 juli 2014 verkocht aan Y voor een bedrag van € 1.211.574. Op 27 augustus 2014 heeft de kandidaat-notaris tegen wie onderhavige klacht zich richt (**de kandidaat-notaris**) de akte van levering gepasseerd (**Leveringsakte B**).

9. Eveneens heeft de kandidaat-notaris op 27 augustus 2014 **Leveringsakte C** gepasseerd waarbij Y de onverdeelde helft van het gezondheidscentrum voor een bedrag van € 605.787 leverde aan B. In de akte is onder meer opgenomen dat het anti-speculatiebeding niet meer van toepassing is omdat de termijn van één jaar zou zijn verstreken.

10. Y en B hebben het gezondheidscentrum op 12 februari 2015 voor een bedrag van € 1.415.000 verkocht aan C en D. De akte van levering is op 2 maart 2015 door een andere notaris gepasseerd (**Leveringsakte D**). Hoewel de kandidaat-notaris derhalve met Leveringsakte D geen bemoeienissen heeft gehad, heeft de notarisklerk van de kandidaat-notaris wel nog op 23 februari 2015 aan de transporterende notaris gemaild dat het anti-speculatiebeding niet meer van toepassing was aangezien Y een aan X gelieerde holding was, zodat met Leveringsakte B door X vastgoed was overgedragen aan een *gelieerde* vennootschap (als gevolg waarvan de in Leveringsakte A opgenomen uitzondering op het vervreemdingsverbod zich voordeed).

11. In onderhavige zaak heeft de woningcorporatie meerdere klachten ingediend tegen de kandidaat-notaris. Klachtonderdelen 1, 2 en 5 zijn relevant voor deze noot. Ik citeer:

'1) Volgens klaagster is de kandidaat-notaris ten onrechte voorbij gegaan aan het anti-speculatiebeding zoals opgenomen in leveringsakte A. Het Gezondheidscentrum mocht tot een jaar na de datum van notariële levering – te weten tot 27 augustus 2015 – niet worden vervreemd zonder schriftelijke toestemming van klaagster (hierna te noemen: het vervreemdingsverbod). Klaagster is niet door de kandidaat-notaris benaderd met een verzoek om toestemming, dus de kandi-

daat-notaris had de leveringsakte niet mogen verkrijgen.

2) Voor zover er sprake was van een uitzondering op het vervreemdingsverbod omdat Y kan worden aangemerkt als een gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap van X, is klaagster ten onrechte niet door de kandidaat-notaris op de hoogte gebracht van een zodanige uitzondering. (...)

5) De kandidaat-notaris heeft bewust meegewerkt aan een ABC-transactie met als doel het maken van speculatieve winst op zeer korte termijn. Daarmee hebben zij het vertrouwen in het notariaat en het gehele stelsel geschaad.⁶

Bespreking oordeel notariskamer

12. Het hof heeft klachtonderdelen 1, 2 en 5 – anders dan de kandidaat-notaris in appel had verzocht – gezamenlijk behandeld en heeft geoordeeld dat deze in de kern erop neerkomen dat de kandidaat-notaris onvoldoende erop heeft toegezien dat het anti-speculatiebeding volledig door X en Y werd nagekomen. De Notariskamer heeft geoordeeld dat nu uit het dossier niet was gebleken dat Y een aan X gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap betrof, daarmee was komen vast te staan dat de doorlevering door X aan Y niet onder de vrijstelling van het anti-speculatiebeding viel en dus de voorafgaande toestemming van klaagster vereist was.⁷ Het hof heeft vervolgens – in lijn met de beslissing van de Kamer voor het Notariaat⁸ – alle drie de klachtonderdelen gegrond verklaard, nu de kandidaat-notaris, alvorens Leveringsakten B en C te passeren, niet erop had toegezien dat klaagster de vereiste schriftelijke toestemming had verleend terwijl binnen één jaar werd geleverd aan een niet gelieerde aandeelhouder of dochtervennootschap. Daarnaast oordeelde het hof dat de kandidaat-notaris, zonder aanvullend onderzoek, had meegewerkt aan een ABC-transactie waarbij op korte termijn winst werd gemaakt, terwijl de kandidaat-notaris geen verklaring voor de prijsstijgingen had kunnen geven.⁹ De kandidaat-notaris had blijkbaar ter zitting in hoger beroep er-

6 Zie beslissing onder hfdst. 3.

7 Beslissing r.o. 4.13.

8 Kamer voor Notariaat Arnhem-Leeuwarden 27 november 2019, ECLI:NL:TNOTARL:2019:68.

9 Beslissing r.o. 4.15.

kend dat zijn notarisklerk het dossier voor de Leveringsakten B en C had voorbereid en dat hij zelf pas het dossier in de middag van 27 augustus 2014 onder ogen had gekregen. Daarmee had de kandidaat-notaris naar het oordeel van het hof op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat hij in de korte tijd die hem nog restte tot het passeren van Leveringsakten B en C had voldaan aan de zware onderzoekplicht die geldt bij ABC-transacties.¹⁰ Het hof heeft geoordeeld dat de kandidaat-notaris was tekortgeschoten in de op hem rustende onderzoeks- en zorgplicht jegens klaagster en heeft de maatregel van een berisping passend en geboden geacht.¹¹

13. Mr. B.C.M. Waaijer heeft op bovenvermelde uitspraak kritiek geuit.¹² Hij schrijft dat als hij de kandidaat-notaris tevoren had moeten adviseren, hij had gezegd dat hij Leveringsakte B (tussen X en Y) ook had moeten passeren als het anti-speculatiebeding wel werking had gehad.

14. Ik kan de kritiek van Waaijer volgen, vooral waar het gaat om de door hem terecht opgeworpen vraag waarom de Notariskamer het handelen van de kandidaat-notaris niet aan de hand van de Novitaris-maatstaf heeft beoordeeld. Drie jaar geleden oordeelde de Notariskamer zelf nog dat als een notaris medewerking wordt gevraagd aan een rechtshandeling waar rechten van derden in het geding zijn, de rechten van derden slechts tot ministerieweigering kunnen leiden indien het recht van de derde een beletsel vormt voor de beoogde levering of bezwaring hetgeen het geval is als (i) het recht van de derde door een wettelijke regel als sterker recht wordt aangewezen of als (ii) de beoogd verkrijger onrechtmatig jegens de derde zou handelen door levering of bezwaring te verlangen. Hoewel het op grond van de informatie uit de uitspraak lastig is een eenduidig antwoord te geven op de vraag of *in casu* de kandidaat-notaris voldoende redenen had zijn ministerie te weigeren, sluit ik niet uit dat een beoordeling langs de lijn van de Novitaris-maatstaf tot een ander oordeel zou hebben geleid.

15. De kandidaat-notaris zag zich immers enerzijds gesteld voor een reeds gesloten koopovereenkomst tussen X en Y en anderzijds was hij bekend met het anti-speculatiebeding zoals dat was opgenomen in Leveringsakte A. De kandidaat-notaris kon derhalve vermoeden dat het passeren van de Leveringsakte B mogelijk tot gevolg had dat X zou wanpresteren jegens klaagster, de woningcorporatie. Hoe had toepassing van de verschillende stappen van de Novitaris-maatstaf concreet eruitgezien?¹³ De kandidaat-notaris had in de eerste plaats met partijen X en Y overleg moeten hebben en zo nodig nader onderzoek moeten doen naar de rechten van de woningcorporatie. Nadien had hij moeten beoordelen of het recht van de woningcorporatie een beletsel vormde voor de beoogde levering. Van dat laatste zou sprake zijn indien het recht van de woningcorporatie door een wettelijke regel als sterker recht werd aangewezen of als Y onrechtmatig jegens de woningcorporatie zou handelen door levering te verlangen. Voor dit laatste zou onvoldoende zijn dat X met de levering wanprestatie zou plegen jegens de woningcorporatie.

16. Het recht van de woningcorporatie op het verlenen van goedkeuring lijkt mij geen sterker recht dan het recht van Y op levering. Van een in door art. 3:298 BW bestreken situatie was zodoende geen sprake. Voor de kandidaat-notaris resteerde derhalve de vraag of Y onrechtmatig jegens de woningcorporatie zou handelen door levering te verlangen. Het zal voor een notaris in de praktijk niet altijd eenvoudig zijn vast te stellen of zich een dergelijke situatie voordoet. Er zullen concrete aanvullende omstandigheden moeten zijn die maken dat het afdwingen van levering of bezwaring door de verkrijger onrechtmatig handelen jegens de derde oplevert.¹⁴ Blijken de rechtspraak op het gebied van meewerken aan wanprestatie kan worden gedacht aan situaties waarin de verkrijger de wanprestatie

10 Beslissing r.o. 4.12.

11 Beslissing r.o. 4.15.

12 Zie zijn lezenswaardige noot B.C.M. Waaijer, 'Wijs de weg bij de novitarisproblematiek; de notariskamer als het orakel van Delphi'. *WPNR* 2021 (7323).

13 Zie voor een uitvoerige bespreking van de verschillende stappen van de Novitaris-maatstaf de hiervoor reeds aangehaalde noot van mr. Mencke en mijzelf 'Tuchtrechtelijke maatstaf wordt aangepast aan civielrechtelijke maatstaf zoals geformuleerd in Novitaris-arrest', «TT» 2018/24 onder 15 e.v.

14 Hoge Raad 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2850, «JA» 2018/2, m.nt. H.J. Delhaas.

uitlokt c.q. bevordert of wanneer het nadeel van de derde – afgezet tegen de belangen van de verkrijger – het verlangen van nakoming onrechtmatig maakt.¹⁵

17. Of de kandidaat-notaris *in casu* voldoende redenen had om zijn ministerie te weigeren omdat Y onrechtmatig zou handelen jegens de woningcorporatie door levering te verlangen, kan ik op grond van de informatie uit de beslissing moeilijk beoordelen. Het enkele feit dat met het passeren van Leveringsakte B X zou wanpresteren jegens de woningcorporatie is daarvoor in ieder geval onvoldoende. Ik zie in de uitspraak op zich wel enkele omstandigheden die voor de kandidaat-notaris aanleiding zouden hebben moeten geven tot het doen van nader onderzoek, althans het stellen van nadere vragen aan partijen. Mogelijk zijn die vragen ook gesteld, dat kan ik uit de uitspraak echter niet opmaken.

18. Zo heeft de kandidaat-notaris zelf aangevoerd dat X en Y aan elkaar gelieerde partijen waren – als gevolg waarvan de uitzondering van het anti-speculatiebeding zou gelden. Hoewel het hof van oordeel was dat X en Y geen gelieerde partijen waren – als gevolg waarvan de doorlevering niet onder de vrijstelling van het anti-speculatiebeding viel – maak ik uit de beslissing wel op dat Y certificaten van een derde deel van het geplaatste aandelenkapitaal van X hield.¹⁶ Dat gegeven was naar mijn mening voor de kandidaat-notaris een punt om nadere vragen aan partijen over te stellen.

19. Een ander punt dat nadere aandacht van de kandidaat-notaris behoeft, waren de prijsstijgingen tussen Leveringsakten A, B en C. Hierover heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat hij onderzoek heeft gedaan naar de redenen en de toelaatbaarheid daarvan en dat hij op basis van dit onderzoek had geconstateerd dat geen sprake was van op het eerste oog niet verklaarbare prijs- of waardeverschillen en evenmin van een mogelijke benadeling van een van de betrokkenen bij de transacties of van derden. Zijn geheimhoudingsplicht jegens de leveringsakten B en C verhinderde hem echter om zijn verweer op dit punt nader te specificeren, aldus de kandidaat-notaris.¹⁷

20. Het hof gaat niet mee in dit verweer. Het hof heeft geoordeeld dat de kandidaat-notaris geen verklaring heeft kunnen geven voor de prijsstijgingen. Opvallend is dat het hof ten aanzien van het beroep op de geheimhoudingsplicht overweegt dat van een (kandidaat-)notaris, die stelt dat hij de instructies voor een te verlijden akte zorgvuldig heeft getoetst, mag worden verwacht dat hij dit zodanig verwerkt in het dossier dat hij eventuele vragen daarover kan beantwoorden zonder zijn geheimhouding te schenden. Nu de kandidaat-notaris dit heeft nagelaten, heeft hij naar het oordeel van het hof niet de zorgvuldigheid betracht zoals voorgeschreven in art. 93 lid 1 Wna.

21. Mijn algehele indruk is dat het hof met name is gevallen over het feit dat de kandidaat-notaris heeft erkend dat zijn klerk de Leveringsakten B en C heeft voorbereid en dat hij zelf deze dossiers pas in de middag van 27 augustus 2014 – de dag van het passeren van de akten – onder ogen kreeg.¹⁸ Naar het oordeel van het hof heeft de kandidaat-notaris niet aannemelijk kunnen maken dat hij in de korte tijd die nog restte heeft voldaan aan de verzwaarde onderzoeksplicht aangaande het passeren van ABC-transacties. Al met al lijkt tussen de regels door te lezen dat het hof met klagster van oordeel is dat de ABC-transactie in dit geval van meet af aan een onrechtmatige benadeling van klagster opleverde, omdat X het vastgoed, ondanks het met klag-

15 Hoge Raad 4 juni 1965, ECLI:NL:HR:1965:AB6841, NJ 1965/381 (*Kamsteeg/Caltex*); Hoge Raad 17 november 1967, ECLI:NL:HR:1967:AC4789, NJ 1968/42, m.nt. G.J. Scholten (*Pos/Van den Bosch*); Hoge Raad 17 mei 1985, ECLI:NL:HR:1985:AG5024, NJ 1986/760, m.nt. C.J.H. Brunner & W.M. Kleijn (*Curaçao/Boyé*); Hoge Raad 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU5682, NJ 2006/33 (*Van Oosterom/Baas*); Hoge Raad 26 januari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ1084, NJ 2007/78 (*Van de Ven/Sleegers c.s.*); Hoge Raad 8 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BJ9352, NJ 2010/187, m.nt. M.R. Mok (*ARN/Multicar*) en Hoge Raad 28 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:740, NJ 2014/194 (*Joba Trust*).

16 Beslissing r.o. 4.13.

17 Beslissing r.o. 4.10.

18 Beslissing r.o. 4.12.

ster overeengekomen anti-speculatiebeding, al met aanzienlijke winst had doorverkocht nog voordat het vastgoed door klaagster aan X was geleverd. Denkbaar is dat dit zou kunnen passen binnen de Novitaris-maatstaf. Het hof verzuimt dit echter te onderbouwen, waardoor het gissen blijft naar de exacte redenering die het hof heeft gehanteerd. Dit is wat mij betreft een gemiste kans, primair voor de kandidaat-notaris in kwestie maar ook omdat de praktijk is gediend met concrete voorbeelden waarin de Novitaris-maatstaf wordt toegepast.

22. Wat mij voorts opviel, was dat het hof onderdelen 1, 2 en 5 gezamenlijk heeft behandeld. Wat mij betreft is het met klachtonderdeel 5 aan de orde gestelde vraagstuk over de prijsstijgingen van de ABC-transactie echter een andere dan de met klachtonderdelen 1 en 2 aan de orde gestelde vragen ten aanzien van het anti-speculatiebeding. Het was mijns inziens logischer geweest als het hof klachtonderdeel 5 apart van klachtonderdelen 1 en 2 had behandeld. Het is immers best goed mogelijk dat de kandidaat-notaris naar het oordeel van het hof na nader onderzoek tot de conclusie had moeten komen dat het anti-speculatiebeding in Leveringsakte A op zichzelf geen reden was dienst te weigeren, maar dat de prijsstijgingen hiertoe wel aanleiding gaven (of andersom). Het zijn verschillende vragen die mijns inziens beter los van elkaar behandeld hadden kunnen worden.

23. Ten slotte is opvallend dat het hof zonder nadere motivering klachtonderdeel 2 gegrond heeft verklaard. Klachtonderdeel 2 klaagt erover dat, voor zover sprake was van een uitzondering op het vervreemdingsverbod omdat Y kon worden aangemerkt als een gelieerde vennootschap van X, klaagster ten onrechte niet door de kandidaat-notaris op de hoogte is gebracht van een zodanige uitzondering. Uit de gegrondbevinding van deze klacht maak ik op dat de kandidaat-notaris naar het oordeel van het hof de woningcorporatie had moeten inlichten als hij van oordeel was dat Y een aan X gelieerde vennootschap was en derhalve onder de uitzondering op het vervreemdingsverbod viel. Het lijkt mij echter dat de kandidaat-notaris met het actief benaderen van de woningcorporatie (en zonder toestemming van partijen) zou hebben gehandeld in strijd met zijn geheimhoudingsplicht. Mogelijk heeft het hof be-

doeld te zeggen dat de kandidaat-notaris heeft nagelaten via partijen X en Y een verklaring van klaagster op te vragen – zo lijkt het hof dit tweede klachtonderdeel te interpreteren¹⁹ –, maar dat is niet conform de klacht en wordt door het hof ook niet duidelijk toegelicht.

Conclusie

24. Hoewel er naar mijn mening voldoende aanleiding was voor het hof het handelen van de kandidaat-notaris in onderhavige kwestie langs de lijn van de Novitaris-maatstaf te beoordelen, laat het hof die maatstaf in zijn uitspraak buiten beschouwing. Dat is teleurstellend omdat de praktijk – zo blijkt wel uit het artikel van Waaijer – behoefte heeft aan concrete voorbeelden waarin de Novitaris-maatstaf wordt toegepast. Alleen dan zal het notariaat wat meer duidelijkheid krijgen hoe om te gaan met botsende rechten van derden.

Mr. E.J.M. van Rijckevorsel-Teeuwen
Advocaat bij Van Rijckevorsel Mencke en redactielid van Tijdschrift Tucht recht.

36

Notaris ging volgens de Notariskamer zijn boekje te buiten als gemachtigde in een procedure bij de kantonrechter

Gerechtshof Amsterdam
23 februari 2021, 200.272.540/01 NOT,
ECLI:NL:GHAMS:2021:317
(mr. A.D.R.M. Boumans, mr. A.R. Sturhoofd,
mr. B.J.M. Gehlen)
Noot Mr. J.D. Kraaikamp

Notarieel tucht recht. Procesgemachtigde. Notaris als partijadviseur. Norm.

Ook als een notaris in rechte optreedt als gemachtigde van zijn cliënten is hij, in dat geval als partijadviseur, onderworpen aan het tucht recht. De hier geannoteerde uitspraak illustreert dat hij in dergelijke situaties op zijn woorden moet letten.

¹⁹ Beslissing r.o. 4.8.