



Uitleg toepassing artikel 17 lid 3

Onafhankelijkheid is de basis

Er is de nodige discussie over de vraag of een notaris in aandelen of registergoederen mag beleggen of dat dit zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid in gevaar brengt. Hoe moet artikel 17 lid 3 van de Wet op het notarisambt (Wna) uitgelegd en toegepast worden? De KNB en BFT willen hiervoor concrete handvatten geven in dit bericht op basis van de wetsgeschiedenis, de huidige stand van zaken in de (tuchtrechtelijke) jurisprudentie en enkele concrete voorbeelden om de interpretatie van de handvatten inzichtelijk te maken.

LET OP:

- (1) In elke situatie waarin artikel 17 lid 3 van de Wna wordt getoetst, spelen alle omstandigheden van het geval een rol en dienen alle betrokken belangen in ogenschouw te worden genomen.
- (2) Hetgeen in dit memo wordt verwoord, geeft de huidige visie weer. Ontwikkelingen in de (tuchtrechtelijke) jurisprudentie kunnen aanleiding geven om deze visie aan te passen of aan te scherpen.

Achtergrond

Toepasselijke regelgeving

In artikel 17 lid 3 van de Wna staat het volgende:

3. Het is 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.

Het is in beginsel de notaris niet toegestaan om te beleggen in registergoederen en in aandelen. De wet kent een uitzondering op deze regel namelijk dat het wel mag als hierdoor **niet** te verwachten is dat de onpartijdigheid en onafhankelijkheid van de notaris kan worden beïnvloed door de betreffende belegging in registergoederen of aandelen.

Uit de wetsgeschiedenis volgt verder dat er een absoluut verbod op beleggen te ver gaat:

“[...] 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. Dit geldt ook voor de

kandidaat-notaris, omdat deze handelwijze ook een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt (artikel 98, eerste lid (lees: artikel 93, eerste lid, bew.)).

In verband met veranderde opvattingen omtrent zorgvuldige beroepsuitoefening en het wegnemen van vrees van voorwetenschap strekt het verbod zich ook uit tot de handel in effecten in ter beurze genoteerde vennootschappen.” (MvT II, 29 212, nr. 3, p. 4)

En

“[...] Een algeheel verbod om te handelen en te beleggen in registergoederen en effecten is dus niet nodig en zou ook een te ver strekkende maatregel zijn. Een notaris moet zowel voor zakelijke als privédoeleinden de mogelijkheid hebben om onroerend goed te bezitten of (een gedeelte van) zijn vermogen in effecten te beleggen. (NV, 29 212, nr. 7, p. 2)”.

Afweging notaris

Bij de eigen beoordeling van de notaris of het beleggen in registergoederen de onpartijdigheid of onafhankelijkheid van de notaris beïnvloedt of de eer of aanzien van het ambt schaadt, dienen alle omstandigheden van het geval in aanmerking te worden genomen en alle betrokken belangen te worden afgewogen. Relevante omstandigheden die in de afweging moeten worden betrokken volgen in ieder geval uit de jurisprudentie op dit punt. Welke hieronder zijn weergegeven. Het wijzigen van omstandigheden kan overigens voor de notaris aanleiding zijn om te heroverwegen.

Jurisprudentie

In de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie op dit punt zijn een aantal criteria geformuleerd die kunnen helpen bij het beantwoorden van de vraag of de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van een notaris bij een belegging in registergoederen in het geding zijn. Veelal zal een combinatie tussen deze criteria maken dat een dergelijke belegging al dan niet wenselijk is:

a) wijze van verwerving

Gekeken moet worden hoe de notaris het registergoed heeft verkregen. Als de notaris een registergoed verkrijgt uit een erfenis (al dan niet samen met meerdere erfgenamen) dan is de vraag eerder of het redelijk is hem dit bezit tegen te werpen.

b) doel en belang

Heeft de notaris het doel om speculatief te beleggen of zijn er ook andere doelen waar rekening mee moet worden gehouden? Is de basis dat er sprake is van een vakantiewoning die ook verhuurd wordt dan lijkt dit op basis van de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie niet direct tot handelen in strijd met artikel 17 lid 3 Wna.

c) financiële omvang

Van belang is wat de omvang is van de financiële inkomsten die voortvloeien uit de belegging in registergoederen. Bij een geringe financiële omvang is het aannemelijker dat het niet de intentie van een notaris was om registergoed als beleggingsobject aan te kopen.

d) financiële of publicitaire risico's

Beoordeeld moet worden welke risico's de notaris loopt op financieel of publicitair gebied. Voor een inschatting van deze risico's, wordt gekeken naar de partij die het registergoed exploiteert. De risico's zijn afhankelijk van het soort partij die de exploitatie onder zich heeft of dat dit de notaris zelf is.

e) ligging

Wat is de ligging van het registergoed en wat is de afstand tot het werkgebied van de notaris? Van belang is bij de beoordeling van de onpartijdigheid en onafhankelijkheid of het registergoed gelegen is in het ambtsgebied van de notaris of in haar woonplaats.

f) beheer

Welke partij beheert het registergoed ? Gaat dit buiten de notaris om of heeft de notaris hier een (actieve) rol in?

g) band met de praktijk

De reguliere praktijk van de notaris is voor de beoordeling van belang. Wanneer een notaris geen reguliere vastgoedpraktijk heeft, is het aannemelijker dat er geen sprake is van belangenverstrengeling met de betreffende belegging. Ook de schijn van partijdigheid en/of afhankelijkheid die door de belegging is ontstaan en welk risico dit geeft voor de eer en het aanzien van het ambt moet meegenomen worden in deze beoordeling.

Deze opsomming is niet limitatief. Het is aan de notaris om deze omstandigheden in zijn afweging of hij het registergoed al dan niet mag verwerven, te betrekken. Voor meer informatie met betrekking tot de genoemde criteria wordt u verwezen naar uitspraken: ECLI:NL:GHAMS:2023:105, ECLI:NL:GHAMS:2023:2879 en ECLI:NL:GHAMS:2024:183.

[Bekijk enkele \(niet limitatieve\) praktijkvoorbeelden \(pdf\)](#)