



Praktijkvoorbeelden

Aan de hand van door de tuchtrechter geformuleerde [criteria \(pdf\)](#) kunnen notarissen toetsen of de aankoop van een registergoed is toegestaan of dat de verkoop in strijd kan zijn met de onafhankelijke en onpartijdige rol van de notaris. Vaak maakt een combinatie van deze criteria dat een belegging al dan niet wenselijk is. Om dit verder te verduidelijken stelt de KNB onderstaande (ook niet limitatieve) praktijkvoorbeelden beschikbaar.

Deze voorbeelden passen bij de huidige visie van het bestuur van de KNB. Bedacht moet worden dat in elk concreet geval altijd getoetst moet worden aan de daadwerkelijke situatie en feiten. Die kunnen telkens tot een ander oordeel leiden. Onderstaande voorbeelden zijn dan ook niets meer dan een leidraad en geen gericht advies.

Casus 1:

Afstand werkgebied

Een notaris die gevestigd is in de Randstad met een internationale ondernemingsrecht praktijk heeft een vakantiehuis in het zuidoosten van het land. Hij besluit nog 2 vakantiehuisen aan te kopen die gedeeltelijk gebruikt worden voor familie en die gedeeltelijk verhuurd worden aan derden met tussenkomst van een professioneel verhuurbedrijf welk bedrijf geen zakelijke relatie met de notaris onderhoudt.

Analyse

Er is hier mogelijk sprake van een belegging in vastgoed, zeker voor zover de vakantiehuisen aan derden worden verhuurd. De objecten bevinden zich duidelijk buiten het werkgebied van de notaris (Randstad/buitenland – zuidoost Nederland). Daar komt in dit geval bij dat de notaris ook niet in het vastgoed werkzaamheden verricht en geen zakelijke contacten onderhoudt met de betrokken makelaars of projectontwikkelaars. De vraag of een object gelegen is in het ambtsgebied van de notaris is afhankelijk van feitelijke situatie waaruit blijkt waar de notaris daadwerkelijk zijn diensten verleend. De KNB is dan ook van mening dat het de notaris is toegestaan om de vakantiehuisen aan te kopen als belegging en te verhuren omdat hiermee zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid niet in het geding is.

Relevante punten uit de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie voor deze casus zijn: financiële of publicitaire risico's, ligging, beheer en band met de praktijk.

Casus 2:

Gelijk aan casus 1 met dien verstande dat de vakantiehuisen (gedeeltelijk) worden gefinancierd door een hypothecaire lening van een bank.

Analyse

Aantrekken financiering: een bank zal bij het geven van financiering kijken naar de financiële situatie van de notaris en daar haar risicoanalyse op toetsen. In ruil voor het verlenen van de financiering is

het niet onlogisch dat de notaris een eerste recht van hypotheek op de betreffende vakantiehuizen moet vestigen ten behoeve van de bank. Hoeveel financiering de bank verstrekt (100% van de koopsom of een lager percentage) zal onder meer afhangen van de financiële situatie van de notaris alsmede de waarde van het object. Het aantrekken van financiering moet toegestaan zijn, mits de notaris als gevolg van het aantrekken van de financiering niet direct of op langere termijn daardoor niet aan zijn (financiële) verplichtingen kan voldoen.

Relevante punten uit de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie voor deze casus: financiële of publicitaire risico's, ligging, beheer en band met de praktijk.

Casus 3:

Verkregen uit erfenis

Een notaris erft een aantal (bedrijfs)panden die door een verhuurbedrijf worden verhuurd. De notaris heeft geen bemoeienis met de verhuur of met de huurders. Hij is enkel eigenaar van de objecten en ontvangt via het verhuurbedrijf de huurpenningen.

Analyse

Bij het verkrijgen van een erfenis geldt dat de notaris geen actieve actie onderneemt met het doel te gaan beleggen. Van de notaris kan niet verwacht worden dat als hij – al dan niet als enig erfgenaam – (beleggings)panden erft, hij deze erfenis om die reden verwerpt. Aannemende dat de onafhankelijkheid en de onpartijdigheid worden behouden of geregeld (bijvoorbeeld door een professioneel verhuurbedrijf in te schakelen) is er geen reden dat de notaris deze panden of zijn aandeel daarin zou moeten verkopen.

Relevante punten uit de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie voor deze casus: wijze van verkrijging, doel en belang, financiële omvang, financiële of publicitaire risico's en beheer.

Casus 4:

Woning ten behoeve van familie

Een notaris koopt een woning waarin hij zijn ouders of andere familieleden laat wonen. Hiervoor betalen de ouders of andere familieleden een (huur)vergoeding aan de notaris.

Analyse

In de toelichting op de regelgeving is opgemerkt dat een notaris een woning mag aankopen om een studerend kind in te laten wonen. Dit wordt niet gezien als een belegging die niet is toegestaan. De KNB is van mening dat dit ook geldt indien de notaris dit doet ten behoeve van andere familieleden. Ook de betaling van niet marktconforme huur is dan toegestaan. Als de betrokken familieleden de woning verlaten en de notaris houdt het pand aan, dan moet de notaris zijn positie herzien en kunnen de vereisten zoals geformuleerd in casus 1 en 2 gelden.

Relevante punten uit de thans geldende (tuchtrechtelijke) jurisprudentie voor deze casus: doel en belang, financiële omvang, ligging en band met de praktijk.

Casus 5:

Beleggen in aandelen

Een notaris koopt rechtstreeks aandelen in een onderneming die genoteerd staan aan een gereguleerde beurs (anders dan via vermogensbeheer of in een indirecte aandelen in een fonds).

Analyse

De vraag is hier of de betreffende onderneming een cliënt is van de notaris of dat de notaris uit hoofde van zijn werk andere (voor-)kennis heeft van informatie die zijn positie ten opzichte van andere beleggers bevooroordeeld. Als dat het geval is, dan mag de notaris niet beleggen in de aandelen van dit bedrijf. Als de notaris over dezelfde informatie beschikt als ieder ander en de betreffende onderneming is geen cliënt van de notaris dan is de betreffende belegging in beginsel toegestaan.

Casus 6:

Beleggen in een fonds of door via vermogensbeheer

Een notaris belegt in een fonds. Dit fonds bestaat uit een aantal verschillende aandelen waarop de notaris verder geen invloed kan uitoefenen. De notaris heeft via het vermogensbeheer zijn vermogensbeheerder de vrije hand gegeven om namens de notaris te beleggen.

Analyse

De notaris zal hier enkel moeten kijken of het bewuste fonds of daaraan gelieerde ondernemingen geen cliënt zijn van zijn kantoor. In geval van het handelen via de vrije hand en een vermogensbeheerder, wordt de notaris niet actief betrokken bij de aankoop en verkoop van aandelen.

Nu de notaris geen invloed uit kan oefenen uit de exacte samenstelling van het pakket aandelen in het fonds of niet kan beïnvloeden welke aandelen zijn vermogensbeheerder aankoopt en verkoopt en wanneer dit gebeurt, is niet langer relevant of de notaris de onderneming als cliënt heeft. Zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid zal – behoudens zeer specifieke wetenschap en voorkennis – minder snel in het geding komen.

Casus 7:

Beleggen door partner van de notaris.

De partner van de notaris belegt in aandelen. De notaris en de partner zijn getrouwd onder huwelijkse voorwaarden en de partner belegt met gelden uit zijn eigen vermogen.

Analyse

Als de partner zich houdt aan de handelwijze zoals hiervoor omschreven dan kan er geen discussie ontstaan over de vraag of de partner van de notaris mag beleggen. Als de notaris kan aantonen dat hij geen enkele (actieve) betrokkenheid heeft bij de beleggingsactiviteiten van de partner. Dit zal doorgaans lastig zijn omdat doorgaans wordt aangenomen dat partners dit soort zaken met elkaar bespreken.

Casus 8:

Beleggen door partner van de notaris.

De partner van de notaris belegt in aandelen. De notaris en de partner zijn getrouwd in gemeenschap van goederen en de partner belegt met gelden uit het gemeenschappelijk vermogen of gelden worden onttrokken van de gemeenschappelijke bankrekening.

Analyse

Als de partner zich houdt aan de handelwijze zoals hiervoor omschreven dan kan er geen discussie ontstaan over de vraag of de partner van de notaris mag beleggen. Als de notaris kan aantonen dat hij geen enkele (actieve) betrokkenheid heeft bij de beleggingsactiviteiten van de partner. Dit zal doorgaans lastig zijn omdat doorgaans wordt aangenomen dat partners dit soort zaken met elkaar bespreken. Het spreekt voor zich dat in een situatie waarin de partner en de notaris getrouwd zijn in een algehele gemeenschap van goederen het feitelijk zo is dat ook als de partner zelfstandig belegd, dat dit wordt geacht ook door de notaris te worden gedaan.