



CCV Congres

De poortwachtersrol van de vastgoednotaris in de praktijk versterken

mr. dr. E.R. Helder
11 maart 2024



Universiteit Utrecht

Molengraaff Instituut voor Privaatrecht



Robert Helder

- 1991-2013 (kandidaat-)notaris
 - Sinds 2013 coördinator notarieel recht
Universiteit Utrecht
- &
- Sinds 2018 operationeel deskundige Politie



Universiteit Utrecht

Molengraaff Instituut voor Privaatrecht



De rol van de notaris

- Corebusiness: authentieke akten
 - Bewijskracht en
 - Executoriale kracht

De notaris vervult voor eigen rekening een overheidstaak

- De notaris 'handelt in rechtszekerheid'
 - Rechtsgeldigheid van rechtshandelingen
 - Zorgplicht jegens partijen
 - Zorgplicht jegens derde
 - Onpartijdigheid



Het wettelijk kader voor de notaris

- Wet op het notarisambt (Wna)
 - Met uitvoeringsregels uit twee bronnen:
 - De minister van justitie
 - De Kon.Not.Beroepsorganisatie (KNB)
- Wet ter voorkoming van witwassen en de financiering van terrorisme (Wwft)





Onderzoeksplicht van de notaris (1) ingevolge de Wna

- Wilsbekwaamheid van partijen
- Bevoegdheid van partijen
- Geoorloofdheid van de handeling
- Geoorloofdheid van het doel
- Vernietigingsgronden
- Ontbindende voorwaarden
- Rechten van derden

Kortom: de notaris heeft een zware zorgplicht dat de akte de rechtshandeling tussen partijen juist en volledig naar de ware aard beschrijft en dat het beoogde doel rechtsgeldig wordt bereikt.



Sanctie o.g.v. de Wna

- Art. 21 lid 2 Wna:
- De notaris moet dienst weigeren:
 - Indien de gevraagde rechtshandeling zelf illegaal is
 - Indien de notaris weet of vermoedt dat de gevraagde rechtshandeling een illegaal doel heeft
- *Dilemma:*
de notaris heeft ook een ministerieplicht,
de notaris heeft dus geen beleidsruimte





Onderzoeksplicht van de notaris (2) de Wwft

- Identiteit en achtergronden van partijen en andere belanghebbenden
- Doel van de gevraagde rechtshandelingen
- Herkomst van geldstromen
- Bestemming van geldstromen

Eenzijds is dit een hele logische taak, gezien de functie van de notaris in het rechtsverkeer.

Anderzijds heeft de notaris nauwelijks instrumenten voor deze taak, hoewel....



Instrumenten voor onderzoek

- Inlichtingen vragen aan cliënten
- Documenten opvragen bij cliënten
- Informatie uit de basisregisters
 - BRP, handelsregister, Kadaster, isolventieregister, curateleregister, boedelregister, enz.
- Internet en andere media
- Non-verbale communicatie van cliënten
- Waarneming ter plaatse

*Sleutelwoorden:
geloofwaardigheid en consistentie*

Sanctie o.g.v. de Wwft

- Art. 16 Wwft
- De notaris moet ongebruikelijke transacties melden bij de FIU
- Objectieve indicatoren: altijd een melding
- Subjectieve indicatoren: een melding indien er geen plausibele legitieme verklaring is





Vastgoed

De notaris ziet:

- Adviseurs
- Koopsom
- Wijze van financiering
- Verkrijging door de verkoper
 - Datum
 - Koopsom
 - Toenmalige verkoper + diens verkrijging
- Hypotheken en beslagen
- Actuele vorderingen van hypotheekhouders
- Geldverkeer normaliter via derdengeldrekening
(dit blijkt uit de akte, afwijking ook)





Geheimhoudingsplicht / verschoningsrecht

- De notaris heeft een geheimhoudingsplicht t.a.v. alles waar hij ambtshalve kennis van neemt (art. 22 Wna)
- Het verschoningsrecht is beperkter! (jurisprudentie)
- Afgeleid verschoningsrecht:
 - Medewerkers notaris
 - Door notaris ingeschakelde externe adviseurs
 - Medewerkers BFT



Uitzonderingen op de geheimhoudingsplicht

Wettelijke uitzonderingen

- Kadaster en Kamer van Koophandel
 - Wettelijk voorgeschreven inschrijvingen
- Opsporing (art. 25 lid 9 Wna)
 - Geldverkeer op de derdenrekening
- Belastingdienst (art. 25 lid 8 Wna)
 - Geldverkeer op de derdenrekening
- Bureau Financieel Toezicht (art. 5:17 Awb)
 - Alle informatie / documenten inzien en kopiëren
- FIU (art. 16 Wwft)
 - Ongebruikelijke transacties
- *Geen uitzondering: tuchtrechtprocedure*





Uitzonderingen op het verschoningsrecht

- Waarnemingen t.a.v. handelen van derden t.o.v. elkaar
 - HR 25-9-1992, NJ 1993, 467 (Tomol/Van Eijck)
 - Onderhandelingen i.a.v. de notaris
 - Feitelijke gedragingen
 - Wel verschoningsrecht v.w.b. eigen inbreng
- De notaris als 'postduif'
 - HR 13-1-2006, NJ 2006,480 (mr. Feikema)
- Rechten die derden rechtstreeks aan akten ontlenen
 - HR 11-3-1994, NJ 1995,3 (Killbar Corporation)





Vragen?

e.r.helder@uu.nl

robert.helder@politie.nl



Universiteit Utrecht

Molengraaff Instituut voor Privaatrecht