

Aan wie mag de notaris gelden uitbetalen?

In het kader van de bestrijding van malafide praktijken is het belangrijk dat de geldstromen helder verlopen. Strakkere regels inzake het uitbetalen van gelden vanuit de derdenrekening geven duidelijkheid in de geldstroom vanuit het notariskantoor. Dit voorkomt belastingfraude en andere malafide praktijken. Daarom mag de notaris in beginsel alleen aan de bij de transactie betrokken partijen uitbetalen.

REGLEMENT BEPERKING UITBETALING DEDENGELDEN (BUD)

Het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie KNB;

Overwegende dat het gewenst is nadere regels te stellen over de uitbetaling van derdengelden;
Gelet op artikel 2 en 20 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011;
Gelet op de raadpleging van de ledenraad;

Stelt de navolgende regels vast:

Reglement van het bestuur van de KNB van 13 juli 2011, inw. tr. 1 augustus 2011, en aangepast op 25 januari 2012.

Inleiding:

In het kader van de bestrijding van malafide praktijken is het belangrijk dat de geldstromen helder verlopen. Strakkere regels inzake het uitbetalen van gelden vanuit de derdenrekening geven duidelijkheid in de geldstroom vanuit het notariskantoor. Dit voorkomt belastingfraude en andere malafide praktijken. Op 1 januari 2008 is de *beleidsregel beperking uitbetaling derdengelden bij onroerend goedtransacties* in werking getreden. Aan de hand van de ervaringen die de afgelopen jaren zijn opgedaan en het advies van de ledenraad aan het bestuur van de KNB van 22 juni 2011 zijn de tekst en de toelichting op enkele plaatsen aangepast, is qua formele opzet gekozen voor een reglement in plaats van een beleidsregel en is het reglement niet beperkt tot onroerend goed transacties, maar van toepassing op alle transacties waarbij een notaris is betrokken.

Nadere uitleg:

De notaris is verplicht de opbrengst over te maken naar het rekeningnummer van de partij die krachtens de in de akte neergelegde transactie recht heeft op betaling (hierna te noemen: de rechthebbende). Het bedrag dient te worden overgemaakt naar een rekeningnummer van de rechthebbende bij een bankinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht dan wel een bankinstelling in het land waar de rechthebbende zijn woonplaats heeft.

Onder bepaalde omstandigheden mag op het reglement een uitzondering worden gemaakt. Het betreft dan betalingen die in nauw verband staan met de transactie zelf en waarvan het bestaan ook eenvoudig controleerbaar is.

Als uitzonderingen worden genoemd:

Betalingen ingevolge een hypotheek-, pand- of ander beperkt recht en een beslag gelegd op een (on)roerende zaak of vordering dan wel onder de notaris;

Betalingen in opdracht van de rechthebbende mits dit betreft een betaling:

- aan (de bestuurder van) de Vereniging van Eigenaars;
- aan de gemeente dan wel een ander publiekrechtelijk orgaan;
- aan semi-overheden (denk aan NS, Schiphol, Havenbedrijf Rotterdam; nutsbedrijven);
- aan een woningbouwcorporatie;
- aan degene die recht heeft op achterstallige erfpachtscanon dan wel retributie;
- aan de bemiddelaar of adviseur, die bij de akte is betrokken geweest;
- aan degene die een overbruggingskrediet heeft verstrekt voor zover dit afkomstig is van een door het AFM of gelijkwaardig buitenlands instituut gesanctioneerde instelling;
- aan de aannemer bij een koop/aannemingsovereenkomst bij nieuwbouw voor zo ver het vervallen termijnen betreft;
- betalingen aan een collega notaris.

Wat de vermelde uitzonderingen betreft kan worden gedacht aan een boete die is verbeurd aan de gemeente in het kader van een antispeculatiebeding of voorkeursrecht en aan achterstallige schulden bij de Vereniging van Eigenaars of de betaling van een erfpachtscanon of retributie. Ook is mogelijk dat de notaris geld uitbetaalt aan een andere notaris in verband met een samenhangende transactie. Het betreffende honorarium van een adviseur die bij de akte is betrokken (bijvoorbeeld een makelaar, hypotheekbemiddelaar, onteigeningsdeskundige, tolk, taxateur, advocaat etc.) kan worden uitbetaald aan de adviseur.

Het bovenstaande betekent dat het de notaris niet is toegestaan van de geldsom andere leningen dan die van hypotheek, pand of bepaalde overbruggingskredieten af te lossen dan wel openstaande schulden te voldoen. Evenmin mag geld worden overgemaakt ten titel van schenking aan bijvoorbeeld de kinderen of in een andere verhouding dan waarin partijen zijn gerechtigd (bijvoorbeeld bij gezamenlijke eigendom ieder voor de helft mag niet aan de éne gerechtigde 100% worden uitbetaald; zijn partijen in het kader van een verrekening bij het einde van een huwelijk of samenleving anders overeengekomen, dan mag overeenkomstig die verrekening worden uitbetaald, mits van deze verrekening blijkt uit een door partijen ondertekend stuk). Ook mag bij een overdracht door een dochtermaatschappij de opbrengst niet naar de holding of een andere dochter worden overgemaakt. Dit geldt ook bij buitenlandse rechthebbenden.

NB: Het reglement staat wel toe dat de notaris schulden aflost, indien deze aflossing door de hypothecaire kredietverstrekker als voorwaarde wordt gesteld voor het passeren van de akte. Dit brengt met zich mee dat premies voor opstalverzekeringen, woonlastenbeschermers etc., rekeningen van keukens, badkamers, auto's

etc. niet door de notaris worden voldaan tenzij betaling daarvan door de hypothecaire kredietverstrekker wordt verlangd.

Het bestuur beveelt aan op elke afrekening te vermelden naar welk(e) bankrekeningnummer(s) geld wordt overgeboekt.

Artikel 1

Bij transacties waarbij een notaris is betrokken betaalt de notaris alleen geld uit aan degene die als partij optreedt bij de akte en aanspraak kan maken op de uitbetaling op grond van de rechtshandeling die in de akte is neergelegd. Er kunnen omstandigheden zijn waarbij (een deel van) het geld dat de notaris onder zich heeft, moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen. In een dergelijk geval mag de notaris aan een ander dan de rechthebbende uitbetalen.

Zijn de in de toelichting op het Reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD) geformuleerde uitzonderingen op de hoofdregel van artikel 1 van het reglement limitatief?

In artikel 1 van het reglement is bepaald dat er omstandigheden kunnen zijn waarbij (een deel van) het geld dat de notaris onder zich heeft, moet worden aangewend om bepaalde schulden te voldoen en dat de notaris in een dergelijk geval aan een ander dan de rechthebbende mag uitbetalen. Het is dan aan de notaris om te beoordelen of deze omstandigheden een afwijking van de hoofdregel van artikel 1 rechtvaardigen. De in de toelichting geformuleerde uitzonderingen op het reglement mogen aldus worden verstaan dat deze niet limitatief zijn noch afbreuk doen aan de beoordelingsruimte van de notaris om in voorkomend geval af te wijken van het reglement en de toelichting daarop.

Als praktijkvoorbeelden die een afwijking van de hoofdregel van artikel 1 kunnen rechtvaardigen, worden genoemd:

betaling van de afkoopsom wegens de beëindiging van een managementovereenkomst in het kader van het opheffen van een joint-venture door levering van aandelen en afstand pandrechten;

betaling van een verkoopopbrengst die niet kan geschieden aan de verkopende aandeelhouder (een tussenhoudster in een groot concern), omdat die geen afzonderlijke bankrekening heeft of geen bankrekening in de desbetreffende valuta;

aanhouding van een escrowbedrag t.b.v. een derde die een mogelijke claim heeft, bijvoorbeeld de Belastingdienst;

het 'licht' maken van een targetvennootschap in het kader van een transactie d.m.v. een dividenduitkering aan de koper;

uitbetaling aan de corporate finance adviseur die bij de totstandkoming van de transactie heeft bemiddeld;

NOTARISSEN HOUWING VAN BEEK

betaling van een bonus aan werknemers die in het kader van een transactie is toegekend;

betaling aan optiehouders in het kader van een transactie;

betalingen aan een groepsvennootschap van een verkoper op grond van een cashpool agreement binnen de groep, waarbij de desbetreffende

vennootschap als treasurer is aangewezen;

terugbetaling van aandeelhoudersleningen in het kader van een transactie.

(bew.)

Artikel 2

Dit reglement kan worden aangehaald als 'Reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD)'.

Artikel 3

Het reglement treedt in werking op 1 augustus 2011.

Bron: KNB