

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 698858/NT 21-20

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 698858 / NT 21-20 van:

[naam] B.V.,

gevestigd te Utrecht,

hierna: **klaagster,**

gemachtigde: mr. B. van Mieghem, advocaat te Rotterdam,

tegen:

[naam notaris],

notaris te [plaats],

hierna te noemen: **de notaris,**

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te Amsterdam.

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij brief van 8 maart 2021 heeft klaagster een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij brief van 24 maart 2021 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Bij brief van 27 september 2021 heeft de notaris een productie overgelegd.

1.4. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 12 oktober 2021. Daarbij waren aanwezig: de heer [naam] namens klaagster, bijgestaan door zijn gemachtigde en vergezeld door zijn echtgenote, en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. De vennootschap [naam] B.V. (klaagster), is de personal holding van de heer [naam] (hierna: [X]). Klaagster heeft in de jaren 2011 en 2012 percelen landbouwgrond gekocht van ARMA Projecten B.V. (hierna: ARMA).

2.2. De notaris, respectievelijk kandidaat-notaris [naam] als waarnemer voor de notaris, hebben de volgende aktes van levering gepasseerd:

2.3. Steeds na de aankoop van de percelen en voorafgaand aan het passeren heeft klaagster, ter attentie van [X], van een notarieel medewerker van het notariskantoor brieven ontvangen. In de eerste brief, met bevestiging van de ontvangst van de koopovereenkomst, werd [X] verzocht mee te delen of hij in persoon de akte zou komen tekenen of dat hij bij volmacht wilde tekenen. Ook is in die brief vermeld: *“Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.”* In de tweede brief, met onder meer de conceptakte van levering als bijlage, is daaraan toegevoegd: *“Bij een bestemmingswijziging is er voorts een contractuele aanbiedingsplicht in de akte opgenomen ten behoeve van ARMA Projecten B.V. U bent als koper derhalve verplicht het bij deze gekochte perceel weer terug aan te bieden aan ARMA Projecten B.V., of een door haar aan te wijzen derde*

*na een bestemmingswijziging. In de koopovereenkomst is verder een clause opgenomen dat de door u gekochte grond pachtvrij is en dat u zelf verantwoordelijk bent voor het beheer van de grond, hetgeen betekent dat u zelf voor onderhoud en verpachting van de grond dient zorg te dragen. Tevens zij vermeld dat de aanbieder van de grond niet vergunningsplichtig is ingevolge de Wet Financieel Toezicht (Wft) en derhalve niet onder toezicht staat van de AFM. Verder wordt eveneens gewezen op de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralsnog) een agrarische bestemming. Het zal u duidelijk zijn dat de verkoper of tussenpersoon geen garantie geeft op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst.(..)"*2.4. In een artikel in Het Financieele Dagblad (hierna: FD) van 13 april 2019 getiteld 'Vergeefs wachten op de hijskranen' (online te lezen via fd.nl/grondspeculatie) is aandacht besteed aan 'de dubieuze handel in kavels', die volgens het FD veel omvangrijker is dan gedacht: "Op meer dan vijfhonderd locaties, in meer dan de helft van de Nederlandse gemeenten, hebben handelaren bossen, weilanden en akkers gekocht en in kleine stukken gehakt. Vervolgens hebben ze de percelen met winst doorverkocht aan particulieren. (..) Toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) staat machteloos.(..) Pakweg een derde ligt in gebieden waar de bevolkingsaantallen nu of in de toekomst krimpen. De kans op woningbouw is daar vrijwel nihil. Bedrijven die de stukken grond aanbieden, houden in een reactie vol dat er in de toekomst nog steeds op gebouwd kan worden. Maar deskundigen zeggen dat beleggers om de tuin worden geleid. 'Ook al komt er een bestemmingsplan voor woningbouw, dan is het nog onmogelijk er te bouwen', zegt bestuursvoorzitter Walter de Boer van Nederlands grootste projectontwikkelaar, BPD. Bouwen op versnipperde grond is volgens experts simpelweg te duur. De Boer: 'Deze grondspeculatie is een rampzalig verschijnsel. Hier worden particulieren besodemieterd.'

2.5. Ook in een artikel in het FD van 15 april 2019 getiteld "Grondspeculant belemmert bouwplannen van gemeenten" is aan het fenomeen grondspeculatie aandacht besteed. Kort gezegd wordt ook in dit artikel geconcludeerd dat het versnipperen van grond als speculatieobject de kopers van de kavels bijna nooit geld oplevert en dat het omstreden handel betreft.

2.6. In een artikel van het FD van 8 februari 2021 getiteld "Notarissen voor rechter om rol bij grondhandel" is onder meer vermeld: "Een andere notaris werd begin vorig jaar in een civiele zaak nog vrijgepleit. Maar daarna kwamen andere juristen minder goed weg. Zo kreeg notaris [naam notaris] uit (...) in oktober een berisping van de Kamer vanwege het niet genoeg nakomen van zijn onderzoeksplicht."

2.7. Bij brief van 17 februari 2021 heeft de raadsman van klaagster de notaris aansprakelijk gesteld voor de door haar geleden schade ten bedrage van € 118.575, zijnde de totale door klaagster voor de percelen betaalde koopprijs.

2.8. Bij brief van 25 februari 2021 heeft de raadsman van (de beroeps-aansprakelijkheidsverzekeraar van) de notaris iedere aansprakelijkheid afgewezen.

3. De klacht

3.1. De notaris heeft onvoldoende invulling gegeven aan zijn zorgplicht met betrekking tot de wilscontroleplicht en de informatieplicht. De taakopvatting van de notaris lijkt bij de onderhavige transacties beperkt te zijn gebleven tot 'de dingen op papier zetten'. De akten zijn alle bij volmacht gepasseerd.

3.2. De notaris kon en moest begrijpen dat hier geen sprake was van een grondaankoop zoals die voor particulieren gebruikelijk is, maar van speculatieve transacties en risicovolle investeringen. Uit het onder 2.4. aangehaalde artikel in het

FD blijkt hoe deze handel in zijn werk gaat en waarom deze praktijken problematisch zijn. De notaris beschikte bij geen van de transacties over informatie over de juridische kennis en de ervaring van [X] met speculatieve grondtransacties, welke kennis en ervaring ontbraken. Het had op de weg van de notaris gelegen om [X] (die hij niet kende en nimmer heeft ontmoet) in een persoonlijk gesprek te wijzen op de aan de aankopen verbonden juridische en financiële risico's en/of om de door hem opgemaakte notariële aktes niet te verlijden totdat hij zich er zelf van had vergewist dat [X] zich van al deze risico's bewust was. De communicatie met klaagster is echter beperkt gebleven tot het toezenden van stukken en korte begeleidende brieven/e-mails, hetgeen daarvoor onvoldoende is. Daarbij wijst klaagster op het oordeel van de kamer in een – volgens klaagster – sterk vergelijkbare zaak (ECLI:NL:TNORAMS:2020:3), waarbij de klacht gegrond is verklaard en onder meer is overwogen: *“De notaris heeft immers actief medewerking verleend aan een praktijk die zich laat kenschetsen als ‘windhandel’ en waarbij hij tenminste moet hebben beseft dat onwetende particulieren hierbij ernstig benadeeld konden worden.”*

3.3. [X] is door recente publicaties daarover in de pers tot de ontdekking gekomen dat de percelen grond die hij kocht geen bijzondere potentie hadden of hebben. Een bestemmingswijziging heeft zich de afgelopen jaren niet voorgedaan en ligt ook niet in de lijn der verwachtingen. Zelfs als de percelen wel tot ontwikkeling zouden komen (hetgeen volgens klaagster uiterst onwaarschijnlijk is) is het te behalen rendement negatief of zeer beperkt. Naar aanleiding van die publicaties heeft [X] zich verdiept in de transacties en de rol van de notaris daarin. Pas op dat moment heeft [X] zich gerealiseerd dat de notaris een verwijt te maken valt, alles aldus klaagster.

4. Het verweer

4.1. De notaris heeft zowel formeel als inhoudelijk verweer gevoerd. Allereerst stelt de notaris zich op het standpunt dat klaagster niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in haar klacht.

4.2. Als al aan een inhoudelijke behandeling zou worden toegekomen, meent de notaris dat van klachtwaardig handelen geen sprake is geweest. [X] is een hoogopgeleide registeraccountant, met diverse hoge corporate toezichtfuncties. De stelling van klaagster dat hij een onwetende leek zou zijn is ongeloofwaardig en past niet bij een man van zijn statuur. Dat bij grondspeculatie als de onderhavige per definitie sprake is van ‘windhandel’, zoals klaagster doet voorkomen, is verder een ongenueanceerde benadering; of klachten over de betrokkenheid van een notaris bij dit soort handel in landbouwgronden terecht zijn, is sterk afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, zo blijkt uit de jurisprudentie, aldus steeds de notaris.

5. De beoordeling

5.1. De notaris heeft ter onderbouwing van zijn betoog dat klaagster niet-ontvankelijk is in de klacht onder meer aangevoerd dat het recht op klagen, gelet op het bepaalde in artikel 99 lid 21 Wet op de notarisambt (hierna: Wna), is komen te vervallen.

5.2. Ingevolge artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht over het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris slechts worden ingediend binnen drie jaar waarop de tot klacht gerechtigde van dat handelen of nalaten dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaar na de dag waarop klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard. Het motief van de wetgever voor het opnemen van deze termijn is in de wetsgeschiedenis (onder meer) als volgt verwoord: *“De hoofdregel is*

dat een klacht moet worden ingediend binnen drie jaren na de dag waarop klager kennis heeft genomen van gedragingen die tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kunnen geven. (...) Het stellen van een termijn is vanuit een oogpunt van rechtszekerheid nuttig en nodig omdat de notaris niet tot in lengte van jaren moet kunnen worden achtervolgd met onderzoeken over zijn handelen.”

5.3. Voor de aanvang van de vervaltermijn is, volgens vaste jurisprudentie van de notariskamer van het gerechtshof Amsterdam, bepalend de objectieve kennis van het handelen of nalaten van de notaris en niet de subjectieve kennis dat dit handelen of nalaten mogelijk tuchtrechtelijk onjuist zou kunnen zijn. Het is voor het gaan lopen van de driejaarstermijn dus niet relevant dat klaagster ten tijde van het verlijden van de akten nog geen kennis droeg van het (veronderstelde) nalaten van de notaris. De vervaltermijn is in dit geval reeds gaan lopen op of kort na 18 mei 2011, respectievelijk 19 juli 2011, 17 januari 2012 en 7 november 2012, zijnde de data waarop de akten zijn gepasseerd. De klacht is bij de kamer ingediend op 8 maart 2021. De driejaarstermijn was toen al geruime tijd verstreken.

5.4. De vervaltermijn van drie jaar geldt als hoofdregel. Artikel 99 lid 21 Wna bepaalt echter dat de beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring achterwege blijft indien de gevolgen van het handelen of nalaten van de notaris redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

5.5. Ter zitting heeft de gemachtigde van klaagster in dit verband verklaard dat [X] hem heeft benaderd (kort) na de onder 2.6. vermelde publicatie in het FD van 8 februari 2021. Na lezing van die publicatie zou bij [X] “een belletje zijn gaan rinkelen” en zouden hem de gevolgen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris zijn gebleken. Het nalaten van de notaris komt volgens klaagster - kort gezegd - neer op het niet, althans onvoldoende wijzen op de financiële en juridische risico's van het doen van speculatieve grondtransacties, met percelen grond waarvan is gebleken dat zij geen bijzondere potentie hadden of hebben. Als de notaris, na de koop van het eerste stukje grond, [X] op zijn kantoor of telefonisch had geïnformeerd over die risico's, dan had klaagster mogelijk de andere stukjes grond niet gekocht, zo heeft [X] ter zitting verklaard. In de door de notaris aan hem, althans aan klaagster, verzonden brieven, voorafgaand aan het passeren van de akten, was niet méér vermeld dan hetgeen [X] ook al van ARMA had begrepen; daarom is hij daarop niet aangeslagen. Op de uitnodiging van de notaris om de akten op kantoor te komen passeren is [X] niet ingegaan, omdat hij dacht dat het niet al te ingewikkeld kon zijn. [X] heeft ter zitting toegegeven al wel eerder dan de publicatie van 8 februari 2021 in het FD een onrustig gevoel te hebben gehad over de door hem aangegane transacties; bij hem was sprake van “voortschrijdend inzicht”. [X] had ook de eerdere publicaties in het FD over de grondhandel gelezen, maar bleef desondanks de hoop houden ‘dat het de goede kant uit zou gaan’.

5.6. De kamer dient de vraag te beantwoorden wanneer de gevolgen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris ‘redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken’. Anders dan klaagster meent, is dat niet op of kort na kennisname van de publicatie in het FD van 8 februari 2021. Met het ‘redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken’ is een objectief criterium gegeven; het gaat om de vraag wanneer klaagster redelijkerwijs kennis had kunnen nemen van de gevolgen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris. Dat moment ligt eerder dan klaagster stelt. [X] heeft aangevoerd dat hij in de jaren na 2011 en 2012 geen aanleiding zag om nader onderzoek te doen naar de transacties en de (mogelijke) rol van de notaris daarbij. De

kamer acht dat tot op zekere hoogte aannemelijk, gelet op de mededeling van de verkoper dat geen garantie werd gegeven *‘op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst’* en dat de gronden pas op een termijn van enkele jaren tot ontwikkeling zouden kunnen komen. Dat neemt niet weg dat van iemand die zelf investeert in percelen landbouwgrond, zeker naar mate meer tijd (zonder positief resultaat) verstrijkt, mag worden verwacht dat hij publicaties in de landelijke pers over de handel in deze gronden met meer dan gemiddelde belangstelling volgt. Daarbij komt dat, naast genoemde publicaties in het FD, in diezelfde periode ook op televisie aandacht aan het fenomeen van deze handel is besteed. Tot slot verdient vermelding dat, zoals namens de notaris onweersproken en onderbouwd is gesteld, de artikelen van het FD van 13 en 15 april 2019 en waarschuwingen van de AFM over de handel in landbouwgronden eenvoudig op internet te vinden waren. De kamer is dan ook van oordeel dat in elk geval na de publicaties in het FD van 13 (en 15) april 2019 - die naast de papieren versie ook online te lezen zijn - de gevolgen van het (veronderstelde) nalaten van de notaris als ‘redelijkerwijs als bekend geworden’ zijn aan te merken.

5.7. De nadere vervaltermijn was één jaar na de publicatie(s) in het FD van 13 en 15 april 2019 verstreken. De klacht dateert van 8 maart 2021, meer dan een jaar na deze publicatie(s). De klacht is dus te laat ingediend.

5.8. Het voorgaande leidt tot de beslissing dat klaagster niet-ontvankelijk is in haar klacht. Aan een inhoudelijke bespreking van de klacht komt de kamer dan ook niet toe.

6. Beslissing

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, W.S.J. Thijs, W.A. Groen, E.W. Oosterbaan en O. Schlaman, leden, en uitgesproken in het openbaar op 7 december 2021, in aanwezigheid van de secretaris.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam)