

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 692466 / NT 20-46

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 692466 / NT 20-46 van:

1. de erven van [erflater],

2. [A],

handelend als legataris (met de verplichting de erven [naam erflater] te compenseren bij overwaardering namens [X]BV, thans DeGrootSe Holding BV,

hierna: **klagers**,

tegen:

mr. [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 e-mail van 24 oktober 2020 hebben klagers een klaagschrift met bijlagen ingediend. De kamer heeft de stukken per post op 5 november 2020 ontvangen.

1.2. Op 14 januari 2021 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. De kamer heeft de zaak mondeling behandeld op de zitting van 22 april 2021. Daarbij waren partijen aanwezig; de notaris bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd, beiden aan de hand van een pleitnotitie. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. In de periode 2013-2017 zijn op het notariskantoor van de notaris (hierna: het notariskantoor) ten behoeve van wijlen [naam erflater], geboren op 13 december 1941, (hierna: erflater) in totaal meer dan 30 akten van levering van percelen (landbouw)grond gepasseerd, grotendeels door de notaris zelf. Erflater, voormalig (vastgoed)makelaar te Rotterdam, dan wel zijn (pensioen)BV, [X] BV (hierna: de BV), trad hierbij steeds op als kopende partij. Als verkopers traden (doorgaans) op ARMA Projecten (hierna ARMA) c.q. Vastgoedinvesteringen (hierna: VGI), handelsnamen van de in Heemstede geves-

tigde vennootschap De Twaalf Provinciën BV. De gekochte percelen zijn in de akten meestal aangeduid als landbouwgrond, maar ook wel als landbouwgrond/grasland, cultuurgrond, akkerbouwland en bouwgrond.

2.2. Op 8 mei 2013 heeft erflater, handelend namens de BV, een 'algemene volmacht aankoop gronden' gegeven aan de medewerkers van het notariskantoor om hem "te vertegenwoordigen bij het verlijden van notariële akten betreffende transacties van onroerende zaken, ter uitvoering van tussen ARMA en ondergetekende gesloten koopovereenkomsten, waarbij ondergetekende gronden van ARMA koopt, en voorts om al datgeen te verrichten wat ten deze nuttig of nodig zal blijken (...)"

Kort daarna is de eerste akte van levering gepasseerd.

2.3. In 2014 hebben geen leveringen als hiervoor bedoeld aan erflater of aan de BV plaatsgevonden.

2.4. Bij brief van 21 mei 2015 heeft de notaris aan erflater geschreven:

"Ik doe u dit schrijven toekomen naar aanleiding van uw besluit om een aantal percelen landbouwgrond van Vastgoedinvesteringen BV. aan te kopen. Door middel van deze brief wil ik u nogmaals attenderen op de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralsnog) een agrarische bestemming. Hoewel mijn taak als notaris zich bij de overdracht beperkt, naast de gebruikelijke onderzoeksplicht, tot het enkel vastleggen van de tussen partijen gemaakte afspraken in de akte van levering, alsmede het verzorgen van de financiële afwikkeling van de overdracht ontvang ik graag van u een schriftelijke bevestiging dat, gezien uw investering(en) in landbouwgrond (in samenhang met de door u voor die gronden betaalde prijs), u zich volledig bewust bent van de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralsnog) een agrarische bestemming. Dit heeft mede te maken met de constatering mijnerzijds dat u, gezien uw leeftijd (73 jaar), mogelijk een bestemmingsplanwijziging persoonlijk niet zult meemaken en een investering in landbouwgrond, zoals Vastgoedinvesteringen B.V. het ook aangeeft aan haar klanten, een investering is voor de lange termijn (tussen de 10 en 20 jaar (of langer)) en men niet moet rekenen op een bestemmingsplanwijziging op korte termijn. Daarnaast kan Vastgoedinvesteringen B.V. geen enkele garantie geven op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst.

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."

2.5. Erflater heeft voormelde brief op 22 mei 2015 met handtekening retour gezonden "voor akkoord en gelezen", met een daarop de handgeschreven notitie:

"Disclaimer

notaris i.v.m. lange termijn van het risico bij agrarische grond met idem bestemming"

Op de door hemzelf bewaarde versie van de brief heeft erflater nog genoteerd: "eeuwig bewaren".

2.6. Op 22 mei 2015 heeft de notaris telefonisch contact gehad met erflater naar aanleiding van de onder 2.4 aangehaalde brief. Van dit gesprek heeft de notaris aantekeningen in het dossier bewaard. Volgens deze aantekeningen heeft de notaris uitgebreid met erflater gesproken over het voornemen van erflater om meerdere percelen grond aan te kopen en hem gewezen op de risico's van zijn investering in landbouwgrond.

Als conclusie uit het gesprek heeft de notaris (aldus de aantekeningen) genoteerd dat erflater heel goed de risico's van zijn investeringen kon aangeven en inschatten.

2.7. Op 15 oktober 2015 heeft erflater (opnieuw) namens zichzelf en de BV volmachten verstrekt aan (medewerkers van) het notariskantoor ten behoeve van de aankoop van gronden.

2.8. Eind januari, begin februari 2017 heeft de notaris de laatste akten van levering gepasseerd.

2.9. In een artikel in Het Financieele Dagblad (hierna: het FD) van 13 april 2019 getiteld ' *Vergeefs wachten op de hijskranen* ' 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.'*

2.10. Erflater is op 21 april 2019 overleden. Na zijn overlijden zijn klagers op de hoogte geraakt van de aankoop van de gronden door erflater en de BV.

3. De klacht

De klacht bestaat uit 28 klachtonderdelen; enkele klachtonderdelen bestaan weer uit subonderdelen. In de kern komen deze klachten erop neer dat de notaris bij het passeren van de onder 2.1 bedoelde akten niet heeft gehandeld zoals van een bekwame, integere, ethische, zorgzame, maatschappelijk verantwoorde notaris mocht worden verwacht. Klagers menen dat de notaris op grond van meerdere redenen niet had mogen meewerken aan het passeren van de akten op zijn kantoor. De notaris had niet met een volmacht mogen passeren; hij heeft erflater nooit persoonlijk ontmoet, terwijl erflater al op leeftijd en dementerend was; erflater is uiteindelijk ook overleden aan de gevolgen van Alzheimer en vasculaire dementie. Gebleken is dat het om ABC(D)-transacties gaat met zeer grote en onverklaarbare waardeinstijgingen van de grond. De notaris had erflater moeten waarschuwen en de opdrachten moeten weigeren bij gebrek aan winstpotentie van de percelen. De beleggingen zullen pas op middellange termijn mogelijk rendement opleveren. De notaris heeft zijn onderzoeksplicht verzuimd en is onderdeel geworden van de zwendel in (land)bouwgronden, alles aldus (samengevat) klagers.

4. Het verweer

De notaris heeft zowel formeel als inhoudelijk verweer gevoerd. Allereerst stelt de notaris zich op het standpunt dat klagers niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard in hun klacht. Als al aan een inhoudelijke behandeling zou worden toegekomen, meent de notaris dat van klachtwaardig handelen geen sprake is geweest.

Erflater was een academisch geschoolde vastgoedmakelaar en was blijkens de veelvuldige telefonische contacten die de notaris met hem heeft gehad voldoende op de hoogte van de risico's van zijn investeringen, waarop de notaris hem ook nog uitdrukkelijk heeft gewezen. Van enige vorm van dementie is de notaris niet gebleken. Dat bij grondspeculatie als de onderhavige per definitie sprake is van 'windhandel' is verder een ongenueanceerde benadering; of klachten over de betrokkenheid van een notaris daarbij 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 klagers niet-ontvankelijk zijn in hun klacht onder meer aangevoerd dat hun recht op klagen, gelet op het bepaalde in artikel 99 lid 21 Wet op de notarisambt (hierna: Wna), is komen te vervallen. Ingevolge dit artikellid 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 nadat 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 (Tweede Kamer II, 1996-1997, 23 706, nr. 12) als volgt verwoord:

"(...) De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. (...)"

De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten 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.

5.2. Klagers handelen in deze zaak in de hoedanigheid van rechtsopvolgers onder algemene titel van erflater. Gelet op de hiervoor geschetste ratio van (het opnemen van) de vervaltermijn in de Wna, is de kamer van oordeel dat in een geval als het onderhavige, waarin het klachtrecht van erflater zelf ten aanzien van het handelen van de notaris met betrekking tot de levering van de percelen grond is komen te vervallen, geen plaats is voor een hernieuwd klachtrecht voor klagers sub 1 in hun hoedanigheid als erven of klager sub 2 als legataris. De klachttermijnen voor klagers met betrekking tot de (totstandkoming van de) leveringsakten zijn dus niet gaan lopen vanaf het moment dat klagers (redelijkerwijs) kennis hebben kunnen nemen van de betrokkenheid van de notaris bij de leveringsakten. Bepalend is welke vervaltermijn voor erflater zou hebben gegolden.

5.3. Voor erflater zou hebben gegolden dat hij eventuele klachten over de betrokkenheid van de notaris bij de leveringen in beginsel binnen drie jaar na het passeren van de betreffende akten had moeten indienen. Voor de aanvang van de vervaltermijn is 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, aldus vaste jurisprudentie van de notariskamer van het hof Amsterdam.

5.4. Sinds het passeren van de laatste akten, eind januari, begin februari 2017 tot aan het indienen van de klacht door klagers bij de kamer bij e-mail van 24 oktober 2020 zijn meer dan drie jaren verstreken; ten aanzien van de eerdere akten geldt dat de vervaltermijn van drie jaren al veel eerder is verstreken.

5.5. Volgens artikel 99 lid 21 Wna blijft niet-ontvankelijkverklaring echter achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas na verloop van de vervaltermijn bekend zijn geworden. In dat geval geldt een nadere vervaltermijn van één jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend worden zijn aan te merken.

5.6. Voor de beoordeling van de vraag of de klacht tegen deze achtergrond ontvankelijk is neemt de kamer veronderstellenderwijs aan dat erflater zelf tijdens zijn leven redelijkerwijs niet bekend is geworden met het feit dat er mogelijk sprake was van klachtwaardig handelen van de notaris. Daarbij houdt de kamer rekening met de mogelijkheid van een verminderde mentale gesteldheid van erflater in de laatste jaren van zijn leven. Dat betekent dat de vraag dient te worden beantwoord wanneer de erfgenamen, klagers, kennis hebben genomen of redelijkerwijs kennis hebben kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris, dan wel de (beweerde) gevolgen daarvan.

5.7. Klager sub 2 heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling verklaard dat klagers twee à drie maanden na het overlijden van erflater, dus uiterlijk eind juli 2019, tot de ontdekking zijn gekomen dat erflater dan wel zijn BV eigenaar was van de onder 2.1. genoemde percelen. Volgens klager sub 2 was het de erven na een half uur googelen al duidelijk dat erflater slachtoffer was geworden van oplichtingspraktijken die al sinds 2006 aan de gang zijn. Naar aanleiding van verschillende publicaties, waaronder het artikel in het FD van 13 april 2019, hebben zij nader onderzoek gesteld en vervolgens juridisch advies ingewonnen van een advocaat. Daarbij hebben zij zich in eerste instantie gericht op de verkoper van de percelen en pas later op de rol van de notaris, aldus steeds klager sub 2.

5.8. Op grond van het voorgaande komt de kamer tot de conclusie dat klagers in elk geval in juli 2019 al kennis hadden van het handelen dan wel nalaten van de notaris en de gevolgen daarvan. Klagers hebben echter pas bij e-mail van 24 oktober 2020 hun klacht tegen de notaris ingediend. De nadere vervaltermijn van één jaar voor het indienen van hun klacht ten aanzien van de door de notaris gepasseerde akten, voor zover verleden tot en met juli 2016, was toen, gelet op de voorgaande overwegingen, al verstreken. Ten aanzien van de nadien gepasseerde akten (in de periode augustus 2016 tot en met februari 2017) geldt dat de vermeende klachtwaardige gevolgen nog binnen de driejaarstermijn aan klagers bekend zijn geworden, zodat voor deze akten een beroep op de nadere vervaltermijn van één jaar niet aan de orde is.

5.9. Het voorgaande leidt tot de beslissing dat klagers niet ontvankelijk zijn in hun klacht. Aan een inhoudelijke bespreking van de klacht komt de kamer dan ook niet toe.

6. Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart klagers niet-ontvankelijk in hun klacht.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, W.S.J. Thijs, C.E. Jonker, E.F. van Bolhuis en A.J.H.M. Janssen, leden, en uitgesproken in het openbaar op 10 juni 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).