

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/388305/KL RK 21-82

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/388305 / KL RK 21-82  
**beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**[K.]**,

wonende te [...],

gemachtigde: mr. B. van Mieghem,  
tegen

**[N.]**,

notaris te [...],

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen.

Partijen worden hierna respectievelijk klager en de notaris genoemd.

### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 20 september 2021 behandeld, waarbij zijn verschenen klager, bijgestaan door zijn gemachtigde enerzijds en de notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde anderzijds. Beide gemachtigden hebben een pleitnota voorgedragen.

### 2. De feiten

2.1 Op 2 november 2018 heeft klager van de besloten vennootschap [G. B.V.] gekocht een perceel landbouwgrond van ongeveer 6 are aan [...] te [...].

2.2 Bij de aankoop heeft klager, eveneens op 2 november 2018 een zogenaamd “vragenformulier bij eerste aankoop” ingevuld. Bovenaan dit vragenformulier staat de volgende tekst:

*“(...)Middels dit vragenformulier trachten zij ([G.B.V.] en haar bemiddelaar, kamer) voor zichzelf maar vooral voor uzelf en indirect ten behoeve van de transporterende notaris, inzicht te krijgen of u weloverwogen investeert. Door het invullen van deze vragenlijst ontslaat u uzelf niet van uw eigen verantwoordelijkheid.*

*(...) [G. B.V.] en haar bemiddelaar registreren en verwerken deze informatie, net zo als overige informatie over u, ten behoeve van deze transactie en onze dienstverlening. Deze informatie delen wij met het betreffende notariaat en verder niet met andere partijen tenzij de wet ons daartoe verplicht. (...)*

*U gaat investeren in onroerend goed. Eigendomsoverdracht van onroerend goed kan alleen via een notaris lopen. Eigendom van onroerend goed wordt geregistreerd in het Kadaster. Een notaris wordt middels een koninklijk besluit benoemd. Middels het afleggen van een eed wordt een notaris beëdigd.*

*Een notaris moet zowel de belangen van de koper als de verkoper dienen. Een notaris moet vanuit zijn zorgplicht weten of u als koper (en [G.B.V.]als verkoper) weet wat u doet en of u doet wat u wilt. Het invullen van deze vragenlijst kan de notaris helpen om aan zijn zorgplicht te voldoen. Ondanks het beantwoorden van deze vragenlijst kan de notaris extra vragen stellen.*

*Mocht u deze vragenlijst in zijn geheel niet willen beantwoorden dan zal de notaris minimaal van u eisen dat u bij het transport van de akte aanwezig moet zijn."*

2.3 Op het vragenformulier van 2 november 2018 heeft klager onder meer opgeschreven dat hij tegenover het rendement dat hij van de transactie verwacht, het speculatieve karakter van de aankoop van 2 november 2018 als een negatief kenmerk beschouwt, dat hij voor de aankoop minder dan 5% van zijn vermogen aanwendt, dat hij een universitaire opleiding heeft genoten, dat de overwaarde op zijn woning ongeveer € 300.000 bedraagt en dat hij ongeveer een miljoen euro belegt in aandelen en obligaties. Verder heeft klager op dit formulier bevestigend geantwoord op de vraag:

*"Maakt u gebruik van het internet, zodat u in staat bent om naast de verkregen informatie*

*ook zelf o.a. op basis van de in de brochure vermelde bronnen te zoeken naar belangrijke kenmerken van deze investering? Zo ja, heeft u ook gezocht?"*

2.4 Verder vermeldt het vragenformulier:

*"[G.B.V.] heeft substantiële kosten voor selecteren, verwerven, bodemonderzoeken, verkavelen en het laten bemiddelen in de verkoop van haar gronden. Conform de huidige bestemming betaalt u dus, mede daar u relatief klein aankoopt, meer. Hoeveel procent van uw koopsom denkt u dat [G.B.V.]aan kosten heeft?"*

Hier heeft klager ingevuld: "66%".

2.5 Nog weer verder vermeldt het vragen formulier van 2 november 2018 de volgende, allemaal met "ja" door klager beantwoorde vragen:

*"Was het u bekend of is het u uitgelegd dat en heeft u begrepen dat:*

*a) deze investering speculatief is?*

*b) er een mogelijkheid is dat er misschien wel nooit een bestemmingswijziging zal plaatsvinden?*

*c) [G.B.V.](...) geen invloed hebben (heeft) op een bestemmingswijziging?*

*d) .... een bestemmingsplan een omschrijving is van het heden en dat een structuurvisie een beschrijving is van de toekomstige intenties (DUS GEEN GARANTIE) van een provincie en of gemeente?*

*(...)*

*l)[G. B.V.] het/de betreffende perce(e)l(en) recent (minder dan 3 jaar geleden) heeft aangekocht?"*

2.6 Tenslotte heeft klager nog bevestigend beantwoord de slotvraag van het formulier van

2 november 2021:

*"Heeft u genoeg tijd genomen om een weloverwogen beslissing te nemen en heeft u de vragen in deze vragenlijst naar eer en geweten beantwoord?"*

2.7 De koopovereenkomst van 2 november 2018 heeft geleid tot de bij volmacht van 9 november 2018 gepasseerde akte van levering van 26 november 2018. Deze akte is door de notaris gepasseerd op basis van volmacht.

2.8 De volmacht is door (het kantoor van) de notaris aan klager toegezonden bij brief van

9 november 2018. Daarin staat onder meer:

*“ In een eerder stadium heeft u reeds te kennen gegeven dat u zich bewust bent van het volgende:*

*a. het speculatieve karakter van uw aankoop en de prijsstijging tussen het moment van*

*levering aan verkoper en vervolgens aan u;*

*b. het feit dat u ‘slechts’ landbouwgrond koopt waarbij uw aankoopsom aanzienlijk hoger*

*ligt dan de gemiddelde prijs van omliggende landbouwgrond;*

*c. het feit dat de Autoriteit Financiële Markten (AFM) waarschuwt voor riskante beleggingen in grond;*

*d. het feit dat wanneer er ter zake van de aangekochte grond geen bestemmingswijziging*

*plaatsvindt de kans op verlies bij doorverkoop door u van deze grond bijzonder groot is*

*en dat dit risico volledig voor uw eigen rekening komt en dat u noch verkoper noch de behandelend notaris hiervoor kunt aanspreken.”*

2.9 In de volmacht en concept-akte is de volgende clausule opgenomen:

*“NOTARIËLE BELEHRUNG*

*Artikel 14*

*1. Koper verklaarde bekend te zijn met het feit (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat de onderhavige levering een D-E transactie betreft, opvolgend aan een A-B transactie, B-C transactie en een C-D transactie.*

*2. Koper verklaarde bekend te zijn (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat tussen voormelde transacties een waardestijging ten gunste van verkoper zit.*

*3. Koper verklaarde er mee bekend te zijn (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat de onderhavige koop en levering niet vallen onder de toezichtregeling van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), welke regeling, zoals aan koper bekend, raadpleegbaar is via [www.afm.nl](http://www.afm.nl).*

*4. Koper verklaarde er mee bekend te zijn – - op basis van eigen onderzoek – en koper is door de notaris voldoende geïnformeerd over de gevolgen van de rechtshandelingen, gelegen in en voortvloeiende uit deze akte van levering en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst met bijbehorende stukken, ondanks dat koper (zichzelf) niet onmiddellijk kwalificeert als een professionele belegger met de nodige kennis en ervaring in vastgoed en koper verklaarde – voor zover van belang – tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie te hebben ontvangen om zich een oordeel te (kunnen) vormen over het verkochte en de daaraan verbonden kosten en risico's.*

*5. Koper verklaarde zich er mee bekend (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat er geen garanties zijn of kunnen worden gegeven ten aanzien van het verkochte zodat er ook geen termijn valt vast te stellen waarbinnen een bestemmingswijziging plaats zou kunnen vinden.*

*6. Koper is er mee bekend (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat bestemmingswijzigingen op andere vergelijkbare locaties gelegaliseerd in het verleden geen garanties (kunnen) geven voor de onderhavige locatie waarvan het verkochte deel uitmaakt.*

*7. Koper is er mee bekend (hetwelk hem ook door verkoper is meegedeeld) dat het verkochte thans jaarlijks geen opbrengsten oplevert anders dan eventueel uit pacht.”*

2.10 Op 9 april 2019 heeft klager van [G. B.V.] nog een perceel landbouwgrond van ongeveer 6 are geleverd gekregen aan [...] te [...].

2.11 Voorafgaand aan de transactie van 9 april 2019 heeft klager het vragenformulier “bij vervolgaankoop” gedateerd 26 februari 2019 ingevuld. Dit formulier bevat veelal dezelfde als de hierboven aangehaalde vragen van het formulier van 2 november 2018.

2.12 Voorafgaand aan de transactie van 9 april 2019 zijn klager bij brief van (het kantoor van) de notaris van 8 maart 2019 dezelfde waarschuwingen voorgehouden als voorafgaand aan de transactie van 9 november 2018. De teksten van de hiervoor bedoelde volmacht en concept akte bevatten dezelfde Belehrungsclausule als de teksten van de volmacht en concept akte van 9 november 2018.

2.13 Tenslotte, eveneens voorafgaand aan de transactie van 9 april 2019 heeft, conform de per 6 december 2018 in werking getreden kantoorinstructie, een medewerker van de notaris tot drie maal toe telefonisch contact opgenomen met klager en zijn voice-mail ingesproken. Toen klager daarop niet reageerde heeft de medewerker klager per e-mail gevraagd schriftelijk te bevestigen dat hij (klager) geen vragen meer heeft en akkoord gaat met aktepassering. Klager heeft deze bevestiging bij e-mail van 9 april 2019 gegeven, waarna de akte diezelfde dag is gepasseerd.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 De verwijten die klagers de notaris maken komen in de kern neer op een drietal verwijten, te weten: de notaris heeft gehandeld in strijd met de onderzoeksplicht, de notaris heeft gehandeld in strijd met de Belehrungsplicht en de notaris heeft gehandeld in strijd met de weigeringsplicht. Klager heeft deze verwijten onderbouwd aan de hand van feiten, beschouwingen, literatuur en rechtspraak.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

#### *Norm*

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) bepaalt dat de notaris zijn ambt uitoefent in onafhankelijkheid en dat hij de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt.

4.3 Artikel 21 lid 1 en 2 bepalen enerzijds dat de notaris verplicht is de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten en anderzijds dat de notaris verplicht is zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt, leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

4.4 De hierboven bedoelde normen worden, voor wat betreft de voorliggende zaak nader ingevuld onder meer door de Checklist voor ABC- (“speculatieve”) transacties als gepubliceerd in het Notariaatmagazine (augustus 2007, nummer 8). Hierin wordt

gesteld dat de notaris in geval van ABC-transactie en bijkomende relevante omstandigheden, zal moeten overwegen dienst te weigeren.

4.5 De rechtspraak over ABC-transacties (zie onder meer ECLI:NL:GHAMS:2015:2092) stelt voorop dat een dergelijke transactie niet per definitie wordt aangemerkt als een transactie waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Uitgangspunt is dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen voor de notaris om zijn dienst te weigeren. Een gegronde reden kan zijn gelegen in een opmerkelijk prijsverschil, al dan niet in combinatie met andere signalen die extra oplettendheid van de betrokken notaris vereisen.

4.6 De eisen aan de oplettendheid van de notaris die bij speculatieve transacties gesteld worden, zijn ook op dit moment nog in ontwikkeling. Zo werden in 2021 over dit onderwerp kamervragen gesteld en wordt ook in de juridische literatuur regelmatig over dit onderwerp gepubliceerd.

#### *Toetsing*

4.7 De kamer stelt voorop dat de voorliggende zaak getoetst dient te worden aan de normen zoals die van toepassing en in ontwikkeling waren ten tijde van de transacties eind 2018/ begin 2019.

4.7.1 De kamer overweegt in dit verband als volgt. De notaris was bekend met het speculatieve karakter van de transactie. Gelet hierop is de te beoordelen vraag of de notaris de overtuiging kon hebben dat klager voldoende geïnformeerd, en in dit geval gewaarschuwd, was, steeds op het moment dat de leveringsaktes werden gepasseerd.

4.8 Uit de stukken blijkt dat de notaris bij de voorbereiding van de volmachten en concept-aktes van 9 november 2018 en 8 maart 2019 de beschikking had over de door klager ingevulde vragenlijsten als hiervoor (onder 2.2 en 2.11) vermeld. De notaris beschikte dus over informatie over de kennis en kunde van klager, diens inschatting van de risico's van de transactie en mogelijke gevolgen voor klager als geen waardevermeerdering werd gerealiseerd.

4.8.1 Uit de vragenlijst rijst een beeld van klager als een bemiddeldondernemer die, na eigen onderzoek, bekend is met de risico's van de transactie en deze (toch) wenst door te zetten. Klager heeft niet gesteld dat hij destijds onjuiste informatie heeft verstrekt, noch dat de notaris niet van deze informatie mocht uitgaan. Eveneens moet voor klager duidelijk zijn geweest (zie hiervoor onder 2.2), en dit is ook niet in discussie, dat de notaris zijn oordeel mede zou baseren op deze informatie. Ter zake de transactie in 2019 is daarnaast ook contact gezocht met klager om hem desgewenst nog nader mondeling voor te lichten, maar dit contact heeft klager afgehouden en hij heeft de notaris bericht dat zonder nadere voorlichting kon worden gepasseerd.

4.9 Verder heeft de notaris voorafgaand aan de transacties kennis genomen van rapporten afkomstig van [G. B.V.]. Deze rapporten bevatten analyses van de prijs van cultuurgrond als investeringsproduct. Klager merkt op dat vragen gesteld kunnen worden over de herkomst van de rapporten, maar de inhoud blijft onbestreden. In elk geval kon de notaris naar het oordeel van de kamer een zekere waarde hechten aan de conclusies uit deze rapporten en het is niet verwijtbaar dat hij in de waardestijging van de gronden in de aan de levering aan klager voorafgaande transacties geen grond heeft gezien zijn dienst te weigeren.

4.10 Ook heeft de notaris bij toezending van de volmachten en concept aktes met de brieven van respectievelijk 9 november 2018 en 8 maart 2019 klager uitdrukkelijk, op niet mis te verstane wijze, op het risico's van de aanstaande transacties gewezen.

Daarnaast bevatten ook de volmachtteksten en de akten zelf een Belehrungsclausule waarin het risicovolle karakter van de beoogde transacties van 26 november 2018 en 9 april 2019 voldoende duidelijk is verwoord.

4.11 Genoemde omstandigheden in onderlinge samenhang bezien brengen de kamer tot de conclusie dat in deze zaak bij de notaris geen tekortkoming voor wat betreft de onderzoeks- en Belehringsplicht kan worden vastgesteld. De notaris kon op grond van de hem ter beschikking staande informatie tot de overtuiging en het oordeel komen dat weliswaar sprake was een speculatieve transactie, maar dat klager deze geïnformeerd aanging en de eventuele negatieve gevolgen kon dragen en dat de prijsprongen in voorafgaande transacties niet maakten dat hij dienst moest weigeren. De notaris heeft klager vervolgens schriftelijk indringend geïnformeerd over de risico's ter zake van de transactie, hetgeen in het onderhavige geval voldoende was. De klacht moet daarom ongegrond verklaard worden.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden  
- verklaart de klacht ongegrond

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, voorzitter, mr. J.A.H. Bruggemann en mr. F. Drost, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 3 november 2021.

De secretaris

De voorzitter

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.