

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/387977 / KL RK 21-75

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/387977 / KL RK 21-75

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

**1. [Kk.] B.V.,**

gevestigd te [...],

**2. [K.]**

wonend te [...]

gemachtigde: mr. B. van Mieghem,

tegen

**[N.]**

oud-notaris te [...],

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

Partijen worden hierna respectievelijk klagers dan wel klager sub 1) en/of 2) en de oud-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 sub 2) namens klager sub 1), bijgestaan door de hierboven genoemde gemachtigde enerzijds en de oud-notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde anderzijds. Beide gemachtigden hebben een pleitnota voorgedragen.

### **2. De feiten**

2.1 Op 25 april 2019 heeft klager sub 1) voor een prijs van € 55.000,00 een perceel landbouwgrond te [...] groot 10 are (hierna: het perceel) aangekocht van de besloten vennootschap [G. B.V.].

2.2 Op 26 april 2019 heeft een medewerker van de oud-notaris een e-mail gestuurd aan klagers:

*“Bij deze mail ik u:*

*Vriendelijk verzoek ik u om contact op te nemen met ons kantoor voor het maken van een afspraak om de akte op dit kantoor te tekenen. De notaris hecht er waarde aan om met u op ons kantoor de transactie door te nemen. Hij kan u daarbij onder meer wijzen op de eventuele (beleggings)risico's van deze overdracht en alle ins en outs nog eens onder uw aandacht brengen.*

*In voornoemd gesprek is de notaris tevens bereid u vrijblijvend te informeren over andere zaken, zoals bijvoorbeeld een testament.*

*Volledigheidshalve wijs ik nog op het volgende.*

*Zoals u weet heeft het perceel thans nog niet de bestemming welke door u verwacht wordt en waar u op speculeert. Veranderingen van gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging. Overigens moeten voor een ontwikkeling natuurlijk ook nog de vereiste vergunningen worden verleend.*

*(...)(...)(...)*

*Het zal u duidelijk zijn dat de verkoper geen garantie geeft dat het door u aangekochte perceel in aanmerking komt als eventuele ontwikkelingsgrond ten behoeve van woon-, kantoor-, industrie- en bedrijfsdoeleinden, of dat ten behoeve van deze ontwikkeling een omgevingsvergunning zal worden afgegeven. Ook wordt er geen enkele andere garantie gegeven over de periode waarbinnen één en ander zal plaatsvinden.*

*Ik verzoek u de toegezonden stukken aandachtig door te lezen en eventuele onjuistheden in uw personalia voor het passeren van de akte aan mij door te geven.”*

2.3 Nadat klager sub 2) op 3 mei 2019 per e-mail heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden om een afspraak te maken, laat een medewerker van de oud-notaris op 6 mei 2019 per e-mail weten dat klager telefonisch contact kan opnemen voor het maken van een afspraak.

2.4 Op 14 mei 2019 heeft een medewerker van de oud-notaris telefonisch contact gehad met klager sub 2). De aantekeningen die de medewerker van de oud-notaris van dit gesprek gemaakt heeft luiden als volgt:

*“Op verzoek van [Gg] (medewerker verkopende partij G.B.V., kamer) gebeld naar [K.] om een afspraak in te plannen.*

*-> Meneer heeft aangegeven toch geen tijd te hebben om langs te komen en dat hij per volm wil -> dus gezegd dat hij moet mailen met verzoek om volm”*

2.5 Een medewerker van de oud-notaris heeft klagers daarop bij e-mail van 15 mei 2019 bericht als volgt:

*“U heeft ons laten weten gebruik te willen maken van een volmacht voor de overdracht, deze treft u aan als bijlage. De volmacht zien wij graag na ondertekening van u retour. (...)*

*Toch willen wij u er op attent maken dat de notaris er waarde aan hecht om met u op dit kantoor de transactie door te nemen. Hij kan u daarbij onder meer wijzen op de eventuele (beleggings) risico's van deze overdracht en alle ins en outs nog eens onder uw aandacht brengen.*

*Mocht u toch een afspraak willen maken om de akte persoonlijk bij ons op kantoor te komen tekenen verzoek ik u een afspraak te maken op onderstaand telefoonnummer”*

2.6 Op 4 juni 2019 heeft klager sub 2) de volmacht ondertekend. De slotzin van deze volmacht luidt:

*“Ondergetekende is volledig op de hoogte van alle ins- en outs van de onderhavige aankoop, en is tot zijn tevredenheid door de notaris belehrt, en acht het niet nodig persoonlijk de akte op het notariskantoor te komen tekenen.”*

2.7 Op 6 juni 2019 is de aangekochte grond aan klager sub 1) geleverd middels een door de oud-notaris per volmacht gepasseerde akte.

2.8 Bij brief van 23 maart 2021 hebben klagers de oud-notaris (tuchtrechtelijk) aansprakelijk gesteld.

2.9 Bij brief van 23 april 2021 heeft de oud-notaris deze aansprakelijkstelling van de hand gewezen.

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

3.1 De verwijten die klagers de oud-notaris maken komen in de kern neer op een drietal verwijten, te weten: de oud-notaris heeft gehandeld in strijd met de onderzoeksplicht, de oud-notaris heeft gehandeld in strijd met de Belehringsplicht en

de oud-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 oud-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 oud-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*

##### *Ontvankelijkheid*

Ingevolge artikel 99 lid 1 Wna kan een klacht worden ingediend door een ieder met een redelijk belang. Het belang van klager sub 1) als partij bij de leveringsakte waar het hier om gaat, is evident. Dit geldt echter niet voor het belang van klager sub 2). De gevolgen van de aankoop en van het uitblijven van de verwachte prijsstijging raken

uitsluitend het vermogen van klager sub 1). Het vermogen van klager sub 2) bestaat weliswaar (deels) uit het vermogen van klager sub 1) maar van een daarvan te onderscheiden zelfstandig eigen belang van klager sub 2) is in deze zaak niet gebleken. Klager sub 2) kan daarom niet in zijn klacht worden ontvangen.

#### *Inhoudelijk*

4.7 De kamer stelt voorop dat de voorliggende zaak getoetst dient te worden aan de normen zoals die van toepassing waren ten tijde van de transactie waar het hier om gaat op

6 juni 2019.

De kamer komt daarbij al met al tot de conclusie dat de notaris in deze zaak zijn onderzoeks- en Belehrungsplicht onvoldoende zorgvuldig heeft ingevuld en dat de klacht om die reden gegrond moet worden verklaard. De kamer overweegt in dit verband als volgt.

4.7.1 Vaststaat dat de oud-notaris bekend was met het speculatieve karakter van de transactie. De oud-notaris heeft ter zitting verklaard dat hij om die reden klagers, althans klager sub 2) namens klager sub 1) persoonlijk had willen spreken om de beweegredenen voor de transactie te vernemen. Ook had de oud-notaris klagers voor wat betreft het risico persoonlijk willen belehren, echter klagers kozen ervoor de zaak bij volmacht te laten passeren.

4.7.2 De vraag waar het in deze zaak dus op aankomt is of de oud-notaris zich, gelet op het hem bekende speculatieve karakter van de zaak, voldoende heeft ingespannen om klagers, althans klager sub 2) namens klager sub 1) persoonlijk te spreken en/of hem bij gebreke van een gesprek dan in ieder geval schriftelijk te bereiken en de beoogde boodschap daadwerkelijk over te brengen. Een en ander diende ertoe te leiden dat de oud-notaris de overtuiging kon hebben dat klager(s) voldoende geïnformeerd, en in dit geval gewaarschuwd, waren op het moment dat de leveringsakte werd gepasseerd.

4.7.3 De kamer is van oordeel dat de oud-notaris in dit geval niet tot deze overtuiging heeft kunnen komen. Er is geen persoonlijk inhoudelijk relevant contact geweest tussen (het kantoor van) de oud-notaris en klager(s). Dit terwijl de oud-notaris dit, zo blijkt uit diens berichten en ook uit hetgeen tijdens de zitting hierover is verklaard, eigenlijk wel nodig vond. Uit de aantekeningen van het telefoongesprek op 14 mei 2019 van de medewerker van de oud-notaris met klager niet blijkt dat hier sprake zou zijn geweest van een inhoudelijk onderzoekend en of belehrend gesprek. Het gesprek vond bovendien plaats naar aanleiding van een vraag naar de stand van zaken van de verkopende partij.

4.7.4 Dat het contact niet heeft plaatsgevonden, is de oud-notaris op zichzelf niet te verwijten, hij kon klager sub 2) immers niet dwingen ten kantore te verschijnen, maar het maakte dat hij op andere wijze ervoor moest zorgen dat klager(s) voldoende (doordringend) geïnformeerd waren.

4.7.5 In dit verband geldt dat er weliswaar voorafgaand aan de ondertekening van de volmacht twee e-mails (26 april 2019 en 15 mei 2019) uit naam van de oud-notaris zijn verstuurd met schriftelijke waarschuwingen, echter deze waarschuwingen zijn vrij algemeen van toon en dragen meer het karakter van een standaardformule dan van een persoonlijke, gerichte vraag naar de achtergrond van klagers wensen en bedoelingen en/of zijn begrip en/of inschatting van het risico van de transactie dan wel een daarop (meer) toegesneden voorlichting. Hetzelfde geldt voor de hiervoor geciteerde clausule in de volmacht van 4 juni 2019.

4.7.6 Een en ander maakt dat de geconcludeerd moet worden dat de oud-notaris in dit geval niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij zijn beslissing om voor deze

(ABC-)transactie zijn ministerie te verlenen volledig naar de destijds geldende eisen van oplettendheid heeft voorbereid en afgewogen. De oud-notaris wist feitelijk heel weinig van de kennis en kunde van klagers, hun inschatting van de risico's van de transactie en eventuele gevolgen van het niet uitkomen van eventuele verwachtingen. De voorlichting op dit punt is gelet hierop in dit geval onvoldoende geweest. De notaris kon daarom in redelijkheid niet tot de overtuiging komen dat klager begreep of had kunnen begrijpen wat de mogelijke gevolgen van de transactie voor klager zouden zijn. De klacht wordt daarom gegrond verklaard.

#### *Maatregel*

4.8 Gelet op hetgeen de oud-notaris ter zitting heeft aangevoerd heeft de kamer de indruk dat zijn tekortschieten in deze zaak eerder is veroorzaakt door een ongelukkige samenloop van praktische omstandigheden, dan in een fundamenteel verzuimen. Immers voldoende aannemelijk is geworden dat de oud-notaris er wel degelijk op gericht was de vereiste werkzaamheden in het kader van onderzoek en Belehrung te verrichten, echter deze intentie is in deze zaak onvoldoende concreet tot uitdrukking gekomen, voor een belangrijk deel omdat klagers niet zijn ingegaan op het (dringende) aanbod van de oud-notaris om in een persoonlijk gesprek voorgelicht te worden. De kamer is daarom van oordeel dat in deze zaak met de oplegging van de maatregel van waarschuwing kan worden volstaan.

#### *Kostenveroordeling en terugbetaling griffierecht*

4.9.1 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de oud-notaris op grond van artikel

99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem te vergoeden.

4.9.2 De kamer ziet aanleiding om de oud-notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub a Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te veroordelen in de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;

4.9.3 De kamer ziet voorts gelet op bovengenoemde regelgeving aanleiding klager een vergoeding toe te kennen in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand. Daarvoor worden in dit geval 2 punten à € 525,00 met een wegingsfactor 1, derhalve een bedrag van € 1.050,00, toegekend. Eén voor het indienen van de klacht en één voor het bijwonen van de zitting.

4.9.4 De oud-notaris moet het griffierecht en de kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer schriftelijk door te geven aan de oud-notaris.

4.9.5 Verder ziet de kamer aanleiding om de oud-notaris, gelet op artikel 103b lid 1 aanhef en sub b Wna en de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat per 1 januari 2021, te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op € 2.000,00, met een wegingsfactor 1. De kamer bepaalt dat deze kosten binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing moeten worden betaald aan de kamer. De oud-notaris ontvangt hiervoor een nota van het LDCR te Utrecht.

4.10 Dit leidt tot de volgende beslissing.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- bepaalt dat de oud-notaris klager het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 en de gemaakte forfaitaire kosten van € 50,00, alsmede de vergoeding kosten

alsmede de vergoeding kosten rechtsbijstand van € 1.050,00 vergoedt op de wijze als bepaald onder 4.9.4;

- bepaalt dat de oud-notaris de kosten voor behandeling van deze zaak van € 2.000,00 betaalt op de wijze als bepaald onder 4.9.5.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.J.C. van Leeuwen, 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.