

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/399171/KL RK 22-13

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/399171 / KL RK 22-13

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

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

[N.],

notaris te [...],

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

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 mei 2022 behandeld, waarbij zijn verschenen klager en de notaris.

2. De feiten

2.1 Klager heeft op 9 augustus 2019 twee kavels grond gekocht van [R. B.V.]. De kavels zijn gelegen in [...]

Klager betaalde voor de twee percelen € 122 per vierkante meter.

2.2 [R. B.V.] had voormelde percelen kort daarvoor zelf gekocht. Zij betaalde een prijs van € 10 per vierkante meter.

2.3 Op 19 augustus 2019 heeft een medewerker van de notaris klager bericht als volgt:

“ 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.

(...)

Volledigheidshalve wijs ik u 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.

(...)

(...)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 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 garantie gegeven over de periode waarbinnen één en ander zal plaatsvinden.
(...)"

2.4 In de concept akte van levering is onder meer opgenomen onder de kop "Slotverklaring koper"

- *Koper is bekend met het feit dat er door verkoper géén enkele garantie wordt gegeven dat het verkochte in aanmerking komt als eventuele toekomstige ontwikkelingsgrond ten behoeve van woon-, kantoor-, industrie- en bedrijfsdoeleinden cum annexis, of dat ten behoeve van deze ontwikkeling een omgevingsvergunning zal worden afgegeven of verleed, zodat deze overdracht een speculatief karakter heeft, welk geheel voor rekening en risico van koper komt.*

Koper verklaarde hiermee bekend te zijn, dit bewust te hebben aanvaard, en door verkoper en de notaris te zijn gewezen op dit feit.

(...)

- *Partijen zijn ermee bekend dat het onderhavige registergoed onderdeel uitmaakt van een zogenaamde A-B-C transactie (...). Verkoper en koper stemmen hiermee in en realiseren zich dat de koopsom(men) in de opvolgende en voorgaande transactie(s) kan/kunnen afwijken van de koopsom in de onderhavige transactie. (...)"*

2.5 Op 26 augustus 2019 bericht klager aan het kantoor van de notaris:

"Excuus voor deze late reactie maar uw mail was in de spam gekomen en was mij nog niet opgevallen!

Maar bij deze dan toch het antwoord! Wij willen graag voor de volmachtig tekennen. En wij zijn ons bewust van de risico's die er aan hangen!

(...)"

2.6 Daarop, bij e-mail eveneens van 26 augustus 2019, bericht een medewerker van de notaris klager 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. Ik verzoek u vriendelijk de volmacht te laten legaliseren bij een notaris. Bij ondertekening op ons kantoor zullen er geen extra kosten in rekening worden gebracht.

Toch willen wij u erop 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 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 tekennen verzoek ik u een afspraak te maken op onderstaand telefoonnummer.

(...)"

2.7 Op 29 augustus 2019 is de akte van levering gepasseerd door de notaris.

3. De klacht en het verweer

3.1 Een klaagschrift moet ingevolge het bepaalde in artikel 5 van het Reglement omtrent de werkwijze van de kamers voor het notariaat, onder meer een duidelijke

omschrijving van de klacht omvatten. In het klaagschrift in deze zaak worden diverse feiten en omstandigheden benoemd, die een mogelijk verwijt aan het adres van de notaris behelzen. Het is evenwel niet aan de kamer - en de notaris - om de concrete klachtonderdelen tussen alle genoemde feiten en omstandigheden uit het - uitvoerige - klaagschrift te destilleren. Dit is voor de kamer redengevend geweest bij gelegenheid van de mondelinge behandeling de gemachtigde van klager te vragen de klacht exact te omschrijven of samen te vatten.

De gemachtigde heeft hierop aangegeven dat de kern van de klacht is weergegeven onder 58 van het klaagschrift, onder de kop "conclusie".

De kamer stelt vast dat ook in deze conclusie diverse feiten en omstandigheden de revue passeren. De kamer gaat ervan uit, de conclusie zelf samenvattend, dat klager de notaris verwijt dat deze er niet voor heeft gezorgd dat klager voldoende geïnformeerd over en gewaarschuwd was voor het speculatieve en risicovolle van de transactie, op het moment dat de leveringsakte gepasseerd werd.

Klager heeft voorts bij gelegenheid van de mondelinge behandeling aangegeven dat de notaris wordt verweten dat hij te weinig onderzoek heeft gedaan naar de achtergrond van de prijsstijging tussen de transactie waarbij [R. B.V.] de percelen heeft gekocht en die waarbij [R. B.V.] de percelen aan klager heeft verkocht en, zo begrijpt de kamer, dat de notaris ten onrechte heeft nagelaten klager te wijzen op de prijssprongen.

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

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 behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

4.2 De kamer moet daarom onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.3 In het eerste lid van artikel 17 Wna is onder meer bepaald dat de notaris de belangen van de bij de rechtshandeling betrokken partijen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigt. In artikel 43 lid 1 Wna is onder meer vastgelegd dat de notaris voor het verlijden van een akte partijen zo nodig wijst op de gevolgen die voor een partij uit de inhoud van de akte voortvloeit.

4.4 De kamer is van oordeel dat het handelen van de notaris in deze zaak de toetsing aan genoemde normen doorstaat. Hiervoor is het volgende redengevend.

4.4.1 de (ontwikkeling van) de koopprijs

Vast staat dat de notaris op de hoogte was van de prijs die [R. B.V.] voor de percelen heeft betaald. De notaris heeft aangevoerd dat in de tussen [R. B.V.] en klager overeengekomen koopprijs het speculatief element in de koopprijs is verdisconteerd. De achtergrond van de prijsontwikkeling was hiermee vanwege de aard van de transactie, op goede gronden verklaarbaar. Daarbij heeft de notaris aangegeven dat de overeengekomen prijs, waarin begrepen de door in dit geval [R. B.V.] gemaakte kosten en een winststopslag, niet per se exorbitant is. Klager heeft hiertegenover niet

verder onderbouwd waarom de notaris niettemin nader onderzoek had moeten doen en ook niet waarom de notaris klager over de prijsontwikkeling had moeten inlichten. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

4.4.2 het informeren over en waarschuwen voor het speculatieve en risicovolle van de transactie

In de e-mail van 19 augustus 2022 is klager in duidelijke bewoordingen gewezen op het speculatieve karakter van de voorgenomen transactie en op de daarmee samenhangende risico's. Bij deze e-mail was een concept leveringsakte gevoegd, waarin is opgenomen dat geen enkele garantie wordt gegeven dat de percelen in de toekomst een andere bestemming zullen krijgen en waarin benoemd is dat de overdracht een speculatief karakter heeft.

Klager geeft in zijn e-mail van 26 augustus 2022 aan, dat hij zich bewust is van de risico's "die eraan hangen", waarmee klager niet anders kan hebben bedoeld dan de aan de transactie verbonden risico's.

In de beide e-mails van de notaris, van 19 en 26 augustus 2022 wordt aan klager te kennen gegeven dat de notaris er waarde aan hecht dat klager naar kantoor komt teneinde de transactie door te nemen en te wijzen op eventuele risico's van de transactie.

Op grond van het voorgaande komt de kamer tot de conclusie dat de notaris zich voldoende heeft ingespannen om klager toereikend te informeren en te waarschuwen. Dat klager geen gebruik heeft gemaakt van de hem meermaals en uitdrukkelijk geboden gelegenheid de transactie met de notaris door te nemen, kan de notaris niet worden verweten.

Hetgeen meer of anders door klager in dit verband naar voren is gebracht, kan niet tot een ander oordeel leiden. Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

4.5 Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, voorzitter, R.C.C. van Leest,

H.R. Grievink, M.M.M. Oors en V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 22 juni 2022.

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.