

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/388010 / KL RK 21-77

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/388010 / KL RK 21-77, C/05/388011 / KL RK 21-78

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[K.],

wonende te [...],

klager,

gemachtigde: mr. B. van Mieghem,

tegen

1) [N.]

oud-notaris te [...],

2) [Nn],

notaris te [...],

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

Partijen worden hierna respectievelijk klager, de oud-notaris en de notaris, dan wel tezamen de notarissen genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 13 december 2021 behandeld, waarbij zijn verschenen klager, bijgestaan door zijn gemachtigde enerzijds en anderzijds de oud-notaris en de notaris, bijgestaan door hun gemachtigde. Partijen hebben pleitnotities overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 9 juli 2018 heeft klager een perceel grond gekocht van [O. B.V.]. [O. B.V.] kreeg deze grond op 9 mei 2018 geleverd voor € 51,57 per vierkante meter. Aan klager is van deze grond een perceel geleverd aan [...] in [...], kadastraal bekend als [...], [...], groot 750 vierkante meter (hierna: het perceel). Klager betaalde hiervoor een bedrag van € 106,76 per vierkante meter, derhalve in totaal € 80.000.

2.2 Op 16 juli 2018 is door het kantoor van de notarissen aan klager onder meer bericht als volgt:

“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.”

“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.”

2.3 Op 19 juli 2018 schrijft klager in een e-mail aan het kantoor van de notarissen:

“Ik neem aan dat de door jullie verstuurde email een standard format is en naar mijn weten niet geheel strookt met het perceel dat ik aankoop in [...]. (...)

Naar mijn weten is dit perceel al in het bezit van een bouwvergunning. Kunnen jullie dat conformeren via de verkoper?”

2.4 Op 20 juli 2018 is hierop door (het kantoor van) de notaris gereageerd als volgt:

“Voor wat betreft uw vraag inzake de bestemmingswijziging verzoek ik u contact op te nemen met de verkoper.”

2.5 Op 29 augustus 2018 is het door klager gekochte perceel geleverd. De notaris heeft de akte van levering gepasseerd.

2.6 In de akte van levering, onder het kopje “A. Koop overeenkomst, levering, registergoed” staat onder meer vermeld:

“Blijkens schriftelijke koopovereenkomst heeft verkoper verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht, het hierna omschreven registergoed.

Ter uitvoering van gemelde koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt de eigendom van: een perceel landbouwgrond ter grootte zeven are en vijftig centiare (7.50 are), (...). ”

2.7 In de akte van levering onder het kopje “D. Kosten” staat onder meer vermeld:

“De notariële kosten en het kadastrale recht wegens juridische levering van het verkochte zijn voor rekening van verkoper.

Verkoper verklaart dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de

omzetbelasting 1968. Op veertien april tweeduizend veertien is een

omgevingsvergunning verleend voor het bouw- en woonrijp maken van het

verkochte. Het verkochte kwalificeert (mede) daarom als een bouwterrein,

zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder I juncto artikel 11 lid 4 van de--

Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de levering van het verkochte is verschuldigd.”

2.8 Bij brief van 5 maart 2021 heeft klager de notarissen (tuchtrechtelijk) aansprakelijk gesteld.

2.9 Bij brief van 7 april 2021 hebben de oud-notaris en de notaris deze aansprakelijkstelling van de hand gewezen.

3. De klacht en het verweer

3.1 De verwijten die klager de oud-notaris en de notaris maakt komen in de kern neer op een drietal verwijten, te weten: de notarissen hebben gehandeld in strijd met de onderzoeksplicht, de notarissen hebben gehandeld in strijd met de Belehringsplicht en de notarissen hebben gehandeld in strijd met de weigeringsplicht. Klager heeft deze verwijten onderbouwd aan de hand van feiten, beschouwingen, literatuur en rechtspraak.

3.2 De oud-notaris en de notaris hebben verweer gevoerd. Voor zover dit verweer voor de beoordeling van de zaak van belang is, zal de kamer daar hierna op in gaan.

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 dan wel van de kandidaat-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 Ter zitting is tussen partijen komen vast te staan dat de oud-notaris op geen enkele manier bij de behandeling van deze zaak betrokken is geweest. De notaris bevestigt dat hij de zaak volledig zelfstandig heeft behandeld. De klacht tegen de oud-notaris mist dus feitelijke grondslag. De klacht tegen de oud-notaris wordt daarom ongegrond verklaard.

4.8 Klager heeft de verwijten die hij de notaris in deze zaak maakt, tegen de achtergrond van de door hem aangehaalde rechtspraak en literatuur, feitelijk nader onderbouwd door te wijzen op het feit dat hij de notaris bij het passeren van de akte maar heel kort gesproken heeft. Ook wijst klager op de inconsistente terminologie van de akte (zie 2.6 en 2.7) waarin onder het kopje A het verkochte wordt omschreven als landbouwgrond en onder het kopje D het verkochte wordt aangemerkt als een bouwterrein.

4.9 De kamer is van oordeel dat klager hiermee terecht een onjuistheid in de tekst van de akte signaleert. Vraag is evenwel of deze onjuistheid en de kennelijk relatief korte duur van het gesprek (volgens klager vijf minuten en volgens de notaris twintig minuten) de conclusie rechtvaardigt dat de notaris klager in deze zaak onvoldoende zou hebben geïnformeerd of doen informeren, dan wel onvoldoende zou hebben beleert of doen belehren.

4.10 Bij de beoordeling van deze vraag, gelet op de normen als omschreven in 4.1 tot en met 4.6, betreft de kamer hetgeen uit de e-mail correspondentie tussen het kantoor van de notaris en klager (zie 2.2 tot en met 2.4) volgt, namelijk dat klager om te beginnen duidelijk is geweest op het speculatieve karakter van zijn aankoop. De notaris is dus voldoende oplettend geweest voor wat betreft de aard van de transactie en heeft klager daarvoor ook gewaarschuwd. Overigens heeft klager ter zitting zelf opgemerkt ervan overtuigd te zijn dat het perceel in de toekomst nog wel verkocht zal worden.

Al met al moet worden vastgesteld dat de notaris door de akte van levering te passeren heeft meegewerkt aan een transactie waarvan het speculatieve karakter voor beide partijen duidelijk was.

4.11 Verder blijkt uit de e-mail van klager van 19 juli 2018 dat klager voorafgaand aan het passeergesprek wel degelijk op de hoogte was van de bouwbestemming van de grond. Voor eventuele nadere informatie over de bestemming heeft het kantoor van de notaris klager terecht terugverwezen naar de verkoper. Redenen waarom de notaris hier zelf alsnog een nader onderzoek had moeten instellen, zijn door klager niet gesteld en deze zijn ook verder niet gebleken. Vervolgens heeft het nog meer dan een maand geduurd voordat de akte van levering is gepasseerd. Klager heeft, voor zover zijn vragen niet door de verkoper beantwoord zouden zijn, dus ook nog voldoende tijd gehad om nader onderzoek in te stellen, dan wel voorafgaand aan het passeren van de akte opnieuw met vragen bij de notaris aan te kloppen. Hiervan is echter ook niet gebleken.

4.12 Tegen de achtergrond van deze feiten en omstandigheden valt de notaris naar het oordeel van de kamer geen tuchtrechtelijk verwijt te maken van het feit dat en de wijze waarop hij de akte van levering van 29 augustus 2018 heeft gepasseerd. De klacht tegen de notaris moet daarom ongegrond verklaard worden.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht tegen de oud-notaris en tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. A.M.S. Kuipers, mr. M.R.H. Goossens, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 24 januari 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.