

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 747284 / NT 24-6

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 8 augustus 2024 in de klacht met nummer 747284 / NT 24-6 van:

[Klaagster],

gevestigd te [vestigingsplaats],

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

tegen:

[notaris],

gemachtigde: mr. A.E. Sminck,

notaris te [vestigingsplaats].

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij e-mail/brief van 29 februari 2024 heeft klaagster een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij e-mail/brief van 18 maart 2024 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Bij brief van 6 juni 2024, ingekomen op 25 juni 2024, heeft klaagster productie 2 ingediend.

1.4. Bij e-mail/brief van 13 juni 2024 heeft de notaris bijlagen 2 en 3 ingediend.

1.5. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 27 juni 2024 zijn verschenen de heer [naam], bestuurder van klaagster (hierna: de bestuurder), vergezeld van de raadsman van klaagster en de notaris vergezeld van zijn raadvrouw. Als toehoorders zijn verschenen mevrouw [naam], echtgenote en medewerker van de notaris (hierna: de medewerker), en de echtgenote van de [bestuurder]. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Klaagster is de besloten vennootschap waarmee de heer [naam] (hierna: de bestuurder) in het verleden zijn onderneming dreef en waarin hij tegenwoordig zijn eigen pensioen beheert.

2.2. Op 31 januari 2023 heeft klaagster een koopovereenkomst gesloten voor een perceel grasland, gelegen te [adres], groot ongeveer 1700 m² voor een koopprijs van € 149.600. Verkoper is [naam] (hierna: de verkoper).

2.3. Bij e-mail van 15 februari 2023 heeft de medewerker aan de bestuurder geschreven:

“(...) In verband met uw aankoop van bovengenoemd perceel zend ik u hierbij:

- *Het concept van de akte van levering*
- *De nota van afrekening*
- *Een door u te ondertekenen volmacht*

(..)

Behalve wat u koopt en voor welke prijs is tevens nog van belang hetgeen staat in de artikelen 6 en 7 in de akte van levering. Bij deze wijs ik u er dan ook uitdrukkelijk op om deze artikelen aandachtig te lezen. En als u vragen heeft, bel ons dan. Het is namelijk belangrijk dat u zich realiseert dat uw aankoop een speculatief karakter heeft.

Ik wil u de mogelijkheid geven om bij volmacht de akte te tekenen.

Indien u daarvoor kiest verzoek ik u de volmacht te ondertekenen en te laten legaliseren op de wijze als is omschreven in de toelichting.

(...)”

2.4. In artikel 6 van de akte van levering is het volgende opgenomen:

“EXTRA VERKLARINGEN VAN KOPER

Artikel 6

Koper verklaart ermee bekend te zijn (aan hem door de verkoper meegedeeld):

1. dat de onderhavige levering een B-C transactie betreft, opvolgend aan een A-B levering.

2. dat tussen de verschillende transacties een waardestijging zit;

3. dat de onderhavige koop en levering niet valt onder de toezicht regeling van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), welke regeling raadpleegbaar is via www.afm.nl.

4. welke de gevolgen van de rechtshandeling(en), in en voortvloeiende uit deze akte kunnen zijn en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst, ondanks dat koper (zichzelf) niet meteen kwalificeert als een professionele belegger met de nodige kennis en ervaring in vastgoed en koper - voor zover van toepassing - tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie heeft ontvangen om zich een oordeel te vormen over het te leveren registergoed en de daaraan verbonden kosten en risico's.

5. het huidige bestemmingsplan welke is te raadplegen bij de gemeente waar het registergoed gelegen is.

6. dat er geen garanties zijn ten aanzien van de bestemmingsplanwijzigingen van het verkochte zodat er ook geen termijn vast te stellen is waarbinnen een bestemmingswijziging plaats zou kunnen vinden;

7. dat eventuele bestemmingswijzigingen op andere - vergelijkbare - locaties gerealiseerd in het verleden geen garanties geven voor de onderhavige locatie; Koper heeft vrij toegang tot internet en heeft hiervan gebruik gemaakt in verband met zijn eigen onderzoeksplicht in het kader van de aankoop van het registergoed.”

2.5. In artikel 7 van de akte van levering is - onder meer - het volgende opgenomen:

“VRIJWARING BEOOGD GEBRUIK

Artikel 7

1. Verkoper verklaart dat het verkochte thans een agrarische bestemming heeft en verklaart voorts geen enkele garantie te geven aan koper, dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging casu quo verklaart geen enkele garantie te geven dat de bestemming van het verkochte ook wordt gewijzigd in een andere dan een agrarische bestemming.

2. Koper verklaart met deze aankoop een investering te beogen en vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, in de ruimste zin van het woord, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, alsdan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging.

3. Met betrekking tot het op het verkochte van toepassing zijnde bestemmingsplan, heeft de koper een zelfstandige onderzoeksplicht.

(...)”

2.6. Een telefoonnotitie van de medewerker van 20 februari 2023 van het met de bestuurder gehouden telefoongesprek vermeldt het volgende:

“twijfels

[de bestuurder]....is 79 jaar en hij belde. artikel 6 en 7 met hem besproken. Hij schrok van het beheer en hoe lang alles kon duren. Gezegd dat de koopovereenkomst eigenlijk wel bindend is, dus dat hij met “stroop” eronder uit moet proberen te komen. Heb geprobeerd hem gerust te stellen en ga vragen of [verkoper] hem wilt bellen..”

2.7. Op 28 februari 2023 belde de bestuurder weer met de medewerker. Ook van dat gesprek is een telefoonnotitie gemaakt:

“(..) Hij wilde checken of alles goed ging (alle papieren binnen). Ik heb hem ook maar gecheckt. Hij heeft gesprek gehad met [verkoper] naar aanleiding van vorige vraag. “Ja, ik heb met hen gesproken. Alles is goed en ik heb nou eenmaal mijn handtekening gezet, dus we gaan nu maar door”

2.8. Op 3 maart 2023 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd, bij volmacht van zowel verkoper als klagster.

2.9. De koopovereenkomst is buitengerechtelijk vernietigd op grond van dwaling c.q. bedrog. De verkoper heeft de aankoopssom niet terugbetaald. Klagster heeft een civiele procedure aangespannen tegen de verkoper tot terugbetaling van het bedrag.

3. De klacht

3.1. Klagster verwijt de notaris - kort samengevat - tuchtrechtelijk verwijtbaar te hebben gehandeld bij het passeren van de leveringsakte van landbouwgrond op 3 maart 2023. De verwijten komen erop neer dat de notaris de belangen van klagster bij deze transactie niet op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft behartigd en dat hij zijn dienst had moeten weigeren. De notaris heeft niet voldaan aan zijn onderzoeksplicht, zijn informatieplicht en zijn waarschuwingsplicht.

De verwijten behelzen meer concreet het volgende.

De bestuurder van klagster is een consument ver voorbij de pensioengerechtigde leeftijd, die geen bijzondere kennis heeft op het gebied van vastgoed of beleggingen en met de handel in (beweerdelijk) ‘warme grond’ niet bekend is.

De notaris heeft geen onderzoek gedaan naar de omstandigheden van de bestuurder van klagster en zijn begrip van de uiterst summiere ‘Belehrung’. De notaris heeft met de bestuurder geen rechtstreeks contact gehad; de akte is bij volmacht van de bestuurder gepasseerd. De notaris heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de onderliggende (ABC-)transacties. Er is geen verklaring voor het grote verschil tussen de prijs waarvoor de verkoper de grond heeft aangekocht en de werkelijke waarde en anderzijds de prijs per m² die verkoper aan klagster heeft berekend.

De notaris had moeten weten dat de prijs die klaagster betaalde excessief was en had, nadat hij inlichtingen van partijen had verkregen, zijn diensten dienen te weigeren als er geen redelijke of afdoende verklaring was voor dat prijsverschil.

De bestuurder (althans klaagster) heeft als gevolg daarvan aanzienlijke schade geleden. De transactie is door de notaris uitgevoerd als onderdeel van de zeer vele transacties op dit gebied, zonder dat de notaris behoorlijk onderzoek heeft gedaan naar het bijzondere karakter ervan.

3.2. Naast de bovenstaande verwijten is namens klaagster ter zitting bepleit dat de notaris actief medewerking verleent aan het omzeilen van AFM-toezicht - wetende dat daarmee de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt overtreden - door in het draaiboek onder punt 5 *'het AFM-verhaal'* te vermelden, met daarin als toelichting *'dat er geen toezicht is zoals bij aandelen, maar ze doen alsof u zelf boer bent die grond koopt en daarom eigen beheer van grond'*. Desgevraagd heeft de raadsman van klaagster ter zitting verklaard dat hij daarmee refereert aan hetgeen in randnummer 22 in het klaagschrift is vermeld.

4. Het verweer

De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. De notaris heeft aangevoerd dat hij zorgvuldig te werk is gegaan en in de begeleidende brief bij het concept van de leveringsakte er uitdrukkelijk op heeft gewezen dat het gaat om een speculatieve aankoop. Verder heeft de notaris de nadruk gelegd op de artikelen 6 en 7 van de leveringsakte, met het verzoek aan (de bestuurder van) klaagster deze aandachtig te lezen. Aangezien het om een risicovolle investering gaat, wordt, als de cliënt niet op kantoor kan komen, met de cliënt gesproken via videobellen of telefonisch.

In dat gesprek legt de notaris de cliënt uit om wat voor transactie het gaat, dat hij investeert in grond met een agrarische bestemming die voorlopig niet wijzigt en misschien wel nooit, dat hij nu teveel betaalt voor die grond en er dus op gokt dat die grond in de toekomst meer waard zal worden. De gehele tekst van de akte wordt doorgenomen en cliënt wordt gevraagd of hij niet al zijn spaargeld voor de transactie gebruikt. Meestal duurt een dergelijk telefoongesprek drie kwartier of langer.

De hiervoor beschreven gang van zaken geldt ook voor klaagster. De bestuurder kreeg zijn twijfels niet zozeer vanwege het speculatieve karakter van de transactie, maar omdat hij zelf voor het beheer van de aangekochte grond moest gaan zorgen. De medewerker heeft toen aangeboden voor hem te bemiddelen bij de verkoper. Ruim een week later na het eerste gesprek heeft de bestuurder de medewerker in een telefoongesprek meegedeeld dat hij de overdracht toch wilde laten doorgaan.

Bij de vaststelling van de prijs van het perceel is er rekening mee gehouden dat de bestemming zal veranderen van agrarisch naar bouwgrond. De notaris heeft ook informatie bij de verkoper opgevraagd en wijst er in zijn verweerschrift op dat zij een afspraak hebben met de verkoper dat kopers te allen tijde de koop kunnen ontbinden.

5. De beoordeling

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak 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 niet betaamt. De kamer moet daarom onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2. De kamer is van oordeel dat het verwijt dat de notaris actief medewerking verleent aan het omzeilen van AFM-toezicht kwalificeert als een nieuw klachtonderdeel. Weliswaar heeft klaagster ter zitting verwezen naar randnummer 22 van zijn klaagschrift, maar de daarin opgenomen constatering dat *deze handelwijze op zichzelf al problematisch is*, is in de context van het negen pagina's tellende klaagschrift, onvoldoende expliciet als klachtonderdeel gepresenteerd. Ook de notaris heeft blijkens zijn verweerschrift dit verwijt niet als zelfstandig klachtonderdeel begrepen.

Uit het bepaalde in artikel 9 van het Reglement omtrent de werkwijze van de kamers voor het notariaat (zoals bedoeld in artikel 12 lid 5 van het Besluit op het notarisambt) volgt dat ter zitting de klacht niet meer kan worden uitgebreid door het stellen van nieuwe klacht(onderdelen). Klaagster zal dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard in dit ter zitting opgevoerde klachtonderdeel.

5.3. De kamer moet beoordelen of de notaris in deze zaak heeft voldaan aan zijn in art 43 Wna neergelegde verplichting om partijen tijdig en voldoende te informeren en hen te waarschuwen en voldoende te onderzoeken of klaagster de strekking van de Belehrungsclausule van artikel 6 van de leveringsakte begreep en deze transactie ook wilde (wilscontrole). Blijkens de wetsgeschiedenis mag de notaris aannemen dat hij aan zijn informatieplicht op juiste wijze heeft voldaan indien hij ervan overtuigd is dat de verschijnende personen hebben begrepen wat de inhoud van de akte is. Indien er gepasseerd wordt bij volmacht moet de notaris op een andere wijze die overtuiging hebben gekregen.

5.4. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris niet tot de overtuiging kunnen komen dat klaagster de inhoud van de akte heeft begrepen en dat zij de transactie ook wilde. Daarvoor is het volgende redengevend.

5.5. In de eerste plaats zijn de informatieverstopping en de verificatiegesprekken, anders dan de notaris ter zitting in zijn verweer naar voren heeft gebracht, niet door de notaris zelf verricht, maar uitsluitend door de medewerker. In tegenstelling tot hetgeen namens de notaris ter zitting is verklaard is uit het dossier niet gebleken dat klaagster is uitgenodigd om langs te komen op het kantoor van de notaris of dat op andere wijze op initiatief van de notaris contact met de bestuurder van klaagster is gezocht. Het betoog dat de bestuurder is uitgenodigd om per videoverbinding contact te hebben maar dat dit uitdrukkelijk is geweigerd is niet onderbouwd en door klaagster weersproken.

5.6. Ter zitting is ook gebleken dat de notaris uiteenlopende verklaringen heeft afgelegd omtrent het aantal en de inhoud van de telefonische besprekingen met klaagster. Vast is komen te staan dat door de notaris geen dossieraantekeningen zijn gemaakt van de (gestelde) telefonische contacten met klaagster, anders dan de twee notities van het telefonische contact dat de medewerker met de bestuurder van klaagster heeft gehad. Uit deze korte notities komt naar voren dat klaagster de transactie juist niet wilde. De medewerker heeft klaagster vervolgens naar de verkoper verwezen en daarbij kennelijk vermeld dat *de koopovereenkomst eigenlijk wel bindend is, dus dat hij met "stroop" eronder uit moet proberen te komen*. Dit strookt op geen enkele wijze met de stelling in het verweerschrift van de notaris dat er met de verkoper is afgesproken dat kopers te allen tijde de koop kunnen ontbinden.

5.7. In de periode voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte is er dus geen enkel persoonlijk contact geweest tussen (de bestuurder van) klaagster en de notaris. Het verweer van de notaris dat klaagster er zelf voor zou hebben gekozen om bij volmacht te passeren en dat de bestuurder niet naar het kantoor wilde komen, gaat niet op. In het door de notaris overgelegde draaiboek ~~€21~~ ~~€20~~ wordt kennelijk door de medewerker wordt gevolgd ~~€21~~ ~~€20~~ wordt alleen gesproken over een volmacht. Ook in de brief van 15 februari 2023 die aan klaagster zou zijn gestuurd met het concept van de akte van levering wordt aangestuurd op het passeren van de akte bij volmacht.

5.8. Gelet op de hoedanigheid van partijen en de aard van de transactie was de notaris tot meer gehouden dan de standaard zakelijke toelichting op de inhoud van de akte in de vorm van de begeleidende e-mail of brief van 15 februari 2023. Daarbij komt dat de kamer, evenals klaagster, van oordeel is dat de tekst van de akte misleidend is. De akte vermeldt een *waardestijging* tussen transacties A-B en B-C, terwijl slechts sprake is van een *prijsstijging*. Nergens in de akte of in de begeleidende correspondentie wordt gewaarschuwd dat klaagster zijn inleg (nagenoeg) geheel kwijt zal zijn als een bestemmingswijziging uitblijft. Van de notaris had mogen worden verwacht dat hij bij klaagster zou nagaan of deze van dat risico op de hoogte was. Het verweer van de notaris dat klaagster toch nakoming verlangde omdat de koopovereenkomst immers al gesloten was gaat niet op. Alleen al niet omdat dit de notaris niet ontslaat van zijn zorgplicht.

5.9. Daar komt nog bij dat de notaris klaagster in de akte zelf omschrijft als een koper die *'niet meteen kwalificeert als een professionele belegger met de nodige kennis en ervaring in vastgoed'* (artikel 6). In de akte is ook opgenomen dat klaagster *'tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie heeft ontvangen om zich een oordeel te vormen over het te leveren registergoed en de daaraan verbonden kosten en risico's.'* Niet gebleken is dat de notaris bij klaagster heeft geverifieerd of deze tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie heeft ontvangen en zich daadwerkelijk heeft vergewist van de ligging van de onroerende zaak die zij kocht, van de aard daarvan en/of heeft onderzocht of het überhaupt mogelijk zou zijn dat deze door een wijziging van de bestemming in waarde zou kunnen stijgen. Dat had de notaris wel moeten doen. Te meer nu de koopster een pensioenvennootschap is met een in beleggingen onervaren op leeftijd zijnde bestuurder.

5.10. In zijn verweer heeft de notaris aangevoerd dat de prijsstijging niet zo hoog was als klaagster doet voorkomen. De notaris verwijst daarbij naar een bijlage van het

verweerschrift van [verkoper], waarin volgens de notaris informatie over de totstandkoming van de prijs is opgenomen. De kamer stelt vast dat deze bijlage, wat daarvan verder zij, de stelling van de notaris dat klaagster een redelijke prijs voor de grond heeft betaald, niet ondersteunt. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt mee dat de notaris nagaat of het prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. In verband met het risico op misbruik bij ABC-transacties met ongebruikelijke prijsverschillen, zal de notaris alvorens zijn diensten te verlenen, partijen om (nadere) inlichtingen moeten vragen die het prijsverschil verklaren en, indien daartoe aanleiding bestaat, de overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen. De notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier. Dat alles heeft de notaris nagelaten. Hij is afgegaan op een weinig zeggende notitie van de medewerker zonder dat hij daar zelf ter zitting iets op kon toelichten.

5.11. Uit het voorgaande volgt dat de klacht op alle onderdelen gegrond is.

Maatregel

5.12. De gedragingen en het nalaten van de notaris zijn dermate tuchtrechtelijk verwijtbaar dat zij een zware maatregel rechtvaardigen. De notaris heeft volstrekt kritiekloos een praktijk gefaciliteerd waarbij klaagster ~~€21~~ met klaagster haar bestuurder - een zeer groot risico loopt ernstig benadeeld te worden. Daarbij heeft hij de op hem als notaris rustende zorgplicht volledig overgelaten aan zijn medewerker zonder enige deugdelijke controle op de uitvoering daarvan. Van een notaris wordt meer verwacht. Dat geldt te meer nu in de media en in de berichtgeving vanuit de KNB inmiddels ruimschoots aandacht is besteed aan het twijfelachtige karakter van dit soort grondspeculaties.

De kamer rekent het de notaris zwaar aan dat zijn verweer niet strookt met de feitelijke gang van zaken en dat hij ter zitting geen blijk heeft gegeven van enig inzicht in de ernst hiervan. Bovendien heeft de notaris onvoldoende blijk gegeven van inzicht in het verwijtbare van zijn handelen en nalaten jegens klaagster. Bij deze normovertredingen past een zware sanctie. Omdat niet gebleken is van kwade opzet wil de kamer de notaris echter een kans geven om zich in de toekomst te verbeteren. Daarbij speelt mee dat de notaris slechts eenmaal eerder een maatregel is opgelegd en dat dit meer dan tien jaar geleden is. De kamer ziet daarom aanleiding tot het opleggen van een schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twaalf weken.

Vergoeding griffierecht aan klaagster

5.13. Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klaagster betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klaagster te vergoeden.

Kostenveroordeling

5.14. Nu de kamer de klacht gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67893) veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50 forfaitaire vergoeding van kosten van klaagster;
- b. € 1.050 kosten van door derde aan klaagster beroepsmatig verleende bijstand;
- c. € 2.000 kosten van behandeling van de klacht door de kamer, wegingsfactor 1.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.15. De notaris dient de kosten van klaagster en het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te voldoen. Klaagster dient daartoe tijdig schriftelijk haar rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.16. De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

5.17. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart klaagster in het klachtonderdeel betreffende het omzeilen van AFM-toezicht niet-ontvankelijk;
- verklaart de klacht voor het overige in al haar onderdelen gegrond;
- legt de notaris de maatregel van schorsing op voor de duur van twaalf weken;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van de kosten van klaagster van € 50 en het griffierecht van € 50 op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.15 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van de kosten van klaagster van € 1.050, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.15 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 2.000 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.16 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici, E.F. van Bolhuis, W.A. Groen, en O. Schlaman, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 8 augustus 2024 door mr. W.S.J. Thijs, voorzitter, 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 (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).