

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2024/11

Klachtnummer : SHE/2024/11

Datum uitspraak : 18 november 2024

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

[klaagster] (hierna: klaagster)

gevestigd in [vestigingsplaats]

gemachtigde: de heer mr. P.C. Veerman, advocaat in Amsterdam

tegen

[de notaris] (hierna:de notaris)

gevestigd in [vestigingsplaats]

gemachtigde: de heer mr. V.J.N. van Oijen, advocaat in Amsterdam

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

- de klacht (met bijlagen 1 tot en met 5), door de kamer per e-mail ontvangen op 26 april 2024;
- het verweerschrift (met bijlagen 1 tot en met 3) van de notaris;
- de e-mail van de gemachtigde van klaagster van 20 augustus 2024, waarbij de bijlagen 1 tot en 5 nogmaals zijn ingediend, omdat van de eerder ingediende versies een aantal pagina's ontbrak;
- de e-mail van mr. V.J.N. van Oijen van 30 augustus 2024, waarin hij meedeelt dat hij de notaris zal bijstaan.

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 16 september 2024. De gemachtigde van klaagster, de notaris en de gemachtigde van de notaris waren daarbij aanwezig en hebben de standpunten van partijen over en weer toegelicht. De gemachtigden van klaagster en de notaris hebben dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities, die zij aan de kamer hebben overhandigd.

2. De feiten

De klacht gaat over de door de notaris gepasseerde akten van levering in het kader van een A-B-, B-C- en B-D-transactie. Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klaagster was eigenaar van een perceel grond met een bedrijfspand en een parkeerterrein aan [straatnaam en huisnummers] te [plaatsnaam] (hierna: het registergoed). Het bedrijfspand werd door klaagster verhuurd aan verschillende huurders, onder wie [naam huurder] (hierna: [B BV]).

2.2. Op 10 september 2023 heeft klaagster het registergoed in verhuurde staat aan [B BV] verkocht, maar deze koopovereenkomst is ontbonden op grond van een financieringsvoorbehoud.

2.3. Op 13 oktober 2023 heeft klaagster het registergoed (opnieuw) in verhuurde staat verkocht aan [B BV] voor een koopprijs van € 2.995.000,--. Deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de koopovereenkomst A-B en de akte van levering ter uitvoering van deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de leveringsakte A-B.

2.4. Vóórdat de koopovereenkomst A-B was gesloten, had [B BV] op 20 juli 2023 al een gedeelte van het registergoed - bestaande uit twee delen van het oorspronkelijke perceel grond mét het parkeerterrein (hierna: het parkeerterrein) - verkocht aan [naam koper] (hierna: [C BV]) voor een koopprijs van € 537.501,-- exclusief 21% omzetbelasting. Deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de koopovereenkomst B-C en de akte van levering ter uitvoering van deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de leveringsakte B-C.

2.5. Op 25 november 2023 heeft [B BV] het resterende gedeelte van het registergoed, bestaande uit het overgebleven deel van het oorspronkelijke perceel grond mét het bedrijfspand (hierna: het bedrijfspand), verkocht aan [naam stichting], die handelde als beherend vennoot van [naam commanditaire vennootschap] (hierna: [D]) voor een koopprijs van € 3.000.000,--. Deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de koopovereenkomst B-D en de akte van levering ter uitvoering van deze koopovereenkomst wordt hierna aangeduid als de leveringsakte B-D.

2.6. Op 7 december 2023 heeft een medewerkster van de notaris aan klaagster laten weten dat het concept van de leveringsakte A-B door klaagster gedownload kon worden. In het betreffende concept (versie van 6 december 2023) stond onder meer het volgende vermeld:

“KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftiend november tweeduizend drieëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst" en waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

(...)

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, bij een akte van levering op heden verleden voor mij, notaris, van welke akte een afschrift zal worden wordt ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers."

2.7. Bij e-mail van 8 december 2023 heeft klagster aan de medewerkster van de notaris onder andere het volgende te kennen gegeven:

*"Bijgevoegd treft u aan de 2e bladzijde van de concept leveringsakte en het gemelde onder **VOORAFGAANDE VERKRIJGING** is door mij in kleur gearceerd en de eerlijkheid gebied me te melden dat ik deze tekst niet begrijp, waarbij ik het gevoel heb dat er een tekstdeel is weggevallen."*

2.8. Op 15 december 2023 heeft de notaris de leveringsakte A-B (klagster-[B BV]) met betrekking tot het registergoed gepasseerd.

2.9. Op dezelfde dag heeft de notaris de leveringsakte B-D ([B BV]-[D]) met betrekking tot het bedrijfspand gepasseerd.

2.10. Op 29 januari 2024 heeft de notaris de leveringsakte B-C ([B BV]-[C BV]) met betrekking tot het parkeerterrein gepasseerd.

2.11. Klagster stelt zich op het standpunt dat de koopovereenkomst A-B onder invloed van dwaling tot stand is gekomen. Zij heeft [B BV] en de notaris inmiddels in een civiele procedure betrokken.

3. De klacht en het verweer

Standpunt klagster

3.1. Klagster verwijt de notaris dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld, omdat hij:

1) niet zijn dienst heeft geweigerd ten aanzien van de levering en de doorlevering (in gedeelten) van het registergoed; althans

2) heeft nagelaten om bij klagster te informeren naar de achtergronden van de verkoop van het registergoed; althans

3) heeft nagelaten om bij [B BV] na te gaan of zij klagster op de hoogte had gesteld van de doorverkoop van het registergoed; althans

4) heeft nagelaten om klaagster over de doorverkoop van het registergoed te informeren.

3.2. Klaagster stelt dat zij aanvankelijk helemaal niet van plan was om het registergoed aan [B BV] te verkopen. Zij was zeer tevreden dat het bedrijfspand volledig verhuurd was aan overwegend betrouwbare en voldoende kapitaalkrachtige huurders (onder wie [B BV]) en dat de verhuur van het bedrijfspand na de Covid-periode eindelijk behoorlijk rendeerde. Pas na herhaald aandringen van [B BV] is klaagster overstag gegaan. Klaagster had met [B BV], mede door de Covid-pandemie en de gevolgen daarvan, een tamelijk intensieve en uitdagende periode doorgemaakt die de gebruikelijke relatie van een verhuurder met zijn huurder verre te buiten ging. Bovendien was [B BV] exploitant van een belangrijk gedeelte van het bedrijfspand. Klaagster gunde het [B BV] daarom om eigenaar te worden van het registergoed, ook al was een eerder met [B BV] ten aanzien van het registergoed gesloten koopovereenkomst ontbonden op grond van een financieringsvoorbehoud en was het klaagster ook duidelijk dat het registergoed veel meer waard was dan de door [B BV] geboden koopprijs. Het was heel eenvoudig geweest om het registergoed aan een derde te verkopen tegen een aanzienlijk hogere koopsom. Een belangrijke overweging om toch voor [B BV] te kiezen was dat klaagster het voor de overige huurders van het bedrijfspand plezierig vond dat zij een verhuurder zouden krijgen met wie zij door het samen delen van het bedrijfspand toch al een goede relatie hadden.

3.3. Als klaagster had geweten dat [B BV] bij het aangaan van de koopovereenkomst A-B het registergoed al gedeeltelijk had doorverkocht en voornemens was het andere gedeelte ook direct door te verkopen, dan zou zij de koopovereenkomst nooit zijn aangegaan. Klaagster heeft zich tegenover [B BV] daarom inmiddels beroepen op dwaling. Daarbij speelt een rol dat klaagster en aan haar gelieerde vennootschappen hechten aan het behouden van hun goede reputatie en zij houden in verband daarmee goed in de gaten met wie zij zaken doen. Als gevolg van de doorverkoop en -levering van het registergoed kan klaagster nu ongewild met [D] en [C BV] worden geassocieerd. De directeur van klaagster is vastgoedondernemer en als zodanig geregeld onderwerp van Bibob- en Van Traa-onderzoeken, zodat hij zich geen enkele smet op zijn blazoën kan veroorloven. Hij wil niet geassocieerd kunnen worden met ABC-transacties en al helemaal niet als daar onbekenden bij betrokken zijn.

3.4. De notaris was ten tijde van het passeren van de leveringsakte A-B op 15 december 2023 op de hoogte van de doorverkoop van het registergoed in gedeelten. De leveringsakte B-D is door hem immers op dezelfde dag gepasseerd. De leveringsakte B-C is ruim een maand later gepasseerd, maar gelet op het feit dat het oorspronkelijke perceel grond van het registergoed op dat moment al in drie kadastrale percelen was gesplitst (hetgeen de nodige voorbereiding zal hebben gevergd), moet de notaris op 15 december 2023 ook op de hoogte zijn geweest van de transactie B-C.

In het door de notaris aan klaagster toegezonden concept van de leveringsakte A-B (gedateerd 6 december 2023) staat vermeld dat de koopovereenkomst A-B is gesloten op 25 november 2023 en dat het registergoed door klaagster in eigendom is verkregen door middel van een leveringsakte die op dezelfde dag zou worden

verleden als de leveringsakte A-B. Dit was onjuist en had, naar klaagster pas later heeft ontdekt, betrekking op de transactie B-D (het bedrijfspand). Uit klaagsters reactie op deze onjuistheid in het concept van de leveringsakte A-B had voor de notaris duidelijk moeten zijn geworden dat klaagster niet bekend was met de doorverkoop en de geplande doorlevering van een gedeelte van het registergoed.

3.5. In het kader van de bijzondere waarschuwingsplicht die op grond van artikel 43 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) op de notaris rust, had het op de weg van de notaris gelegen om in ieder geval te verifiëren of klaagster ervan op de hoogte was dat het registergoed op het moment van de beoogde levering A-B al doorverkocht was aan [D] en [C BV]. Deze bijzondere waarschuwingsplicht houdt immers ook in dat geverifieerd moet worden of de aan de levering A-B ten grondslag liggende koopovereenkomst rechtsgeldig is en vrij van wilsgebreken tot stand is gekomen. Als de notaris dit onderzoek had gedaan, was hij erachter gekomen dat de koopovereenkomst A-B leed aan het wilsgebrek dwaling.

De bijzondere waarschuwingsplicht vindt ook toepassing buiten de gevallen waarin misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht. Deze plicht geldt namelijk eveneens ingeval een partij bewust van belang zijnde feiten verzwijgt, wetende dat de wederpartij niet zal meewerken aan de beoogde transactie als hij bedoelde feiten zou kennen. Van dit laatste is in dit geval sprake.

Het feit dat klaagster per volmacht heeft meegewerkt aan de leveringsakte A-B had voor de notaris reden moeten zijn om extra aandacht te schenken aan de beweegredenen van de bij de transacties A-B, B-C en B-D betrokken partijen. De notaris had in eerste instantie kunnen volstaan met het vragen aan klaagster naar de reden van verkoop. Het antwoord op die vraag zou de notaris direct duidelijk hebben gemaakt dat klaagster niet op de hoogte was van de doorverkoop en -levering. De notaris had [B BV] vervolgens de mogelijkheid moeten bieden om klaagster op de hoogte te stellen van de reeds gerealiseerde doorverkoop van het registergoed. Zou [B BV] hieraan geen gevolg hebben gegeven, dan had het op de weg van de notaris gelegen om verdere medewerking aan de doorlevering te weigeren. In het uiterste geval had de notaris klaagster van de gerealiseerde doorverkoop op de hoogte moeten stellen. De notaris zal zich waarschijnlijk willen beroepen op zijn geheimhoudingsplicht, maar gelet op het feit dat het informatie betreft die een dag na inschrijving van de desbetreffende leveringsakten in de openbare registers van het Kadaster voor iedereen bekend had kunnen zijn, lijkt dat geen sterk verweer.

Standpunt notaris

3.6. Klaagster is een professionele partij (vastgoedondernemer) en heeft gedurende het hele proces niet één keer meegedeeld wat de verkoop A-B emotioneel voor haar betekende. De notaris was niet betrokken bij de totstandkoming van de koopovereenkomst A-B en zowel klaagster als [B BV] hebben door middel van een volmacht meegewerkt aan de leveringsakte A-B. Pas achteraf is de notaris bekend geworden met de beweegredenen van klaagster.

3.7. In zijn algemeenheid kan niet gezegd worden dat een ABC-transactie als zodanig een ongeoorloofde transactie is. Zo'n transactie hoeft daarom niet te leiden

tot een smet op het blazoen van klaagster en/of haar directeur. Voor zover huurders van het bedrijfspand of derden ontevreden zijn met de doorverkoop en -levering van het registergoed kan klaagster deze huurders en derden berichten dat zij niet op de hoogte was van een doorverkoop. Uitgangspunt is dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen op grond waarvan de notaris zijn dienst moet weigeren. Daarvan is in dit geval geen sprake.

3.8. De notaris wijst op het door hem als bijlage 2 ingediende taxatierapport van [naam kantoor] van 2 september 2020 waarin de waarde van het registergoed per 13 augustus 2020 is bepaald op € 2.980.000,--. Verder wijst de notaris op het door hem als bijlage 3 ingediende e-mailbericht van een hem bekende lokale makelaar van 6 mei 2023 die de waarde van het registergoed zonder parkeerterrein heeft geschat op € 2.750.000,--. De door klaagster en [B BV] overeengekomen koopprijs van € 2.995.00,-- was daarmee voor de notaris een volstrekt aannemelijke koopprijs die geen nadere vragen oproept. Dat klaagster het registergoed naar eigen zeggen voor een veel hogere koopprijs aan een derde had kunnen verkopen, acht de notaris niet aannemelijk.

3.9. Verder voert de notaris aan dat [B BV] haar winst niet met één enkele doorverkoop heeft kunnen realiseren. Zo heeft [B BV] onderzocht of een splitsing van het registergoed tot de mogelijkheden behoorde, is zij op zoek gegaan naar verschillende kopers, heeft zij in verband met de doorlevering van het parkeerterrein aan [C BV] op haar kosten advies ingewonnen over de wijze waarop de doorlevering belast kon worden met omzetbelasting in plaats van overdrachtsbelasting, heeft zij het oorspronkelijke parkeerterrein op haar kosten laten verwijderen en heeft zij het risico genomen dat [C BV] of [D] uiteindelijk niet zou afnemen. Vanwege zijn geheimhoudingsplicht kan de notaris hierover slechts beperkt informatie delen, maar hij is bereid de kamer desgewenst een nadere toelichting te verstrekken, indien die toelichting niet wordt gedeeld met derden.

De op de notaris rustende geheimhoudingsplicht stond eraan in de weg om klaagster te informeren over de voorgenomen doorverkoop door [B BV].

3.10. Ten slotte wijst de notaris erop dat klaagster een doorverkoop door [B BV] op eenvoudige wijze had kunnen voorkomen door:

- de koopovereenkomst A-B door een notaris te laten opstellen, zodat hij partijen vooraf had kunnen vragen naar de achtergrond van de transactie, de onderlinge verhoudingen en de bedoeling van partijen;
- in de koopovereenkomst A-B een recht van eerste koop (voorkeursrecht) voor klaagster op te nemen, zodat [B BV] bij een voorgenomen doorverkoop verplicht was geweest om het registergoed eerst aan klaagster aan te bieden;
- in de koopovereenkomst A-B een anti-speculatiebeding op te nemen, zodat [B BV] verplicht was geweest om een percentage van de winst af te staan aan klaagster.

Aangezien klaagster een vastgoedondernemer is, is zij ongetwijfeld bekend met deze mogelijkheden.

4. De beoordeling

Toetsnorm

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wna zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

- Zo moet een notaris het ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna). Hieruit vloeit voort dat een notaris geen akten opmaakt en laat inschrijven zonder voorafgaand deugdelijk onderzoek te verrichten. Zijn functie in het rechtsverkeer brengt ook mee dat hij is gehouden naar vermogen te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht.
- Artikel 21 leden 1 en 2 Wna bepalen enerzijds dat een notaris verplicht is de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten en anderzijds dat een 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 of wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben. Ook moet een notaris zijn dienst weigeren wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft, bijvoorbeeld als hij de redelijke overtuiging of het vermoeden heeft dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht van een partij (artikel 6 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (Vbg 2011)).
- Op grond van artikel 22 lid 1 Wna is een notaris, voor zover niet bij wet anders is bepaald, ten aanzien van al hetgeen waarvan hij uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennisneemt tot geheimhouding verplicht.

4.2. Wat op grond van deze toetsnorm van een notaris wordt verlangd hangt af van de omstandigheden van het geval.

Klachtonderdeel 1 (dienstweigering?)

4.3. De kamer stelt voorop dat dat een ABC-transactie - of zoals in dit geval een A-B-, B-C- en B-D-transactie - als zodanig geen ongeoorloofde transactie betreft, waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Uitgangspunt is dan ook dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen op grond waarvan de notaris zijn dienst moet weigeren. Dit kan zich voordoen, indien sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte onroerend goed in opvolgende transacties. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt alsdan mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplechten van onwetende particulieren (vergelijk Gerechtshof Amsterdam 23-02-2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:545).

Verder kunnen naast het opmerkelijke prijsverschil andere signalen bij een ABC-transactie aan de orde zijn die extra oplettendheid van de betrokken notaris

vereisen (vergelijk Gerechtshof Amsterdam 19-07-2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:2834).

4.4. Bij het beoordelen van een ABC-transactie kan de notaris gebruikmaken van de zogenoemde *Checklist voor ABC-transacties* (hierna: de Checklist). De Checklist is aanbevolen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en gepubliceerd in het Notariaat Magazine nummer 8, augustus 2007.

4.5. Klachtonderdeel 1 draait om de vraag of sprake is van gegronde redenen op grond waarvan de notaris zijn dienst had moeten weigeren. Bij de beantwoording van deze vraag betreft de kamer het volgende.

- a. De notaris is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de koopovereenkomsten A-B, B-C en B-D en stond in zoverre buiten de gemaakte afspraken.
- b. De koopprijs van het registergoed bij de transactie A-B was € 2.995.000,--. Het totaal van de koopprijzen van het parkeerterrein en het bedrijfspand bij de transacties B-C en B-D bedroeg (€ 537.501,-- + € 3.000.000,-- =) € 3.537.501,--. Het prijsverschil is per saldo € 542.501,-- (een prijsstijging van 18%).
- c. Het registergoed is niet in zijn geheel doorverkocht en -geleverd, maar in twee aparte gedeelten (het bedrijfspand en het parkeerterrein) aan twee verschillende kopers en op verschillende momenten. Daardoor is de bij de leveringen B-C en B-D in totaal gerealiseerde opbrengst niet één op één te vergelijken met de opbrengst van de levering A-B.
- d. Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris toereikend toegelicht dat hij overeenkomstig de Checklist is nagegaan of het prijsverschil tussen enerzijds de transactie A-B en anderzijds de transacties B-C en B-D op goede gronden verklaarbaar is. De notaris heeft er onder meer op gewezen dat [B BV] het oorspronkelijke parkeerterrein op haar kosten heeft laten verwijderen. Het ging om een gigantisch terrein. [C BV], die een nabijgelegen hotel exploiteert en niet veel parkeerplaatsen had, wilde meer ruimte voor parkeerplaatsen voor haar gasten. [C BV] greep haar kans toen 'de burens' een perceel grond te koop aanboden.
- e. De notaris heeft een taxatierapport van het registergoed opgevraagd. Hij beschikte ten tijde van de levering A-B over het taxatierapport van [naam kantoor] van 2 september 2020, waarin het registergoed in verhuurde staat wordt gewaardeerd op € 2.980.000,--. Om meer duidelijkheid te krijgen over de actuele waarde van het registergoed heeft de notaris [B BV] verzocht om een actuele waardebepaling. Op 23 oktober 2023 heeft [B BV] een e-mail van een (lokale) makelaar van 6 mei 2023 aan de notaris doorgestuurd. Deze makelaar heeft in laatstgenoemde e-mail de waarde van het bedrijfspand in verhuurde staat zonder het parkeerterrein geschat op € 2.750.000,--.
- f. Het ging hier om transacties tussen professionele partijen. Het feit dat klaagster naar eigen zeggen geen vastgoedhandelaar is, neemt - wat hier ook van zij - niet weg dat zij het registergoed als ondernemer geëxploiteerd en verkocht heeft. Daar komt bij dat klaagster heeft erkend dat haar indirect bestuurder, de heer [naam indirect bestuurder], een professionele vastgoedondernemer is. De genoemde heer [naam indirect bestuurder] heeft volmacht gegeven aan een medewerker van de notaris om hem in zijn hoedanigheid van indirect bestuurder van klaagster te vertegenwoordigen bij de leveringsakte A-B. Tegen deze achtergrond zijn, anders

dan klaagster meent, de professionele vastgoedkennis en -ervaring van genoemde heer [naam indirect bestuurder] aan haar toe te rekenen. Het feit dat de notaris in aanloop naar de levering A-B mogelijk vooral met een andere vertegenwoordiger van klaagster heeft gecommuniceerd doet hier niets aan af.

4.6. De kamer is van oordeel dat de notaris in het licht van de onder a tot en met f genoemde aspecten in redelijkheid tot de conclusie heeft kunnen komen dat de prijsstijging vanwege de aard van de transacties niet exceptioneel was en bovendien op goede gronden verklaarbaar. Mede gelet op de Checklist waren er voor de notaris ook geen andere objectief aanwijsbare redenen om zijn medewerking aan de leveringen A-B, B-C en B-D te weigeren. Het enkele feit dat de koopakte B-C is gedateerd vóór de koopakte A-B (en ook vóór de oorspronkelijke koopakte A-B, die later is ontbonden) was daartoe in ieder geval onvoldoende.

De notaris hoefde bovendien niet te vermoeden dat misbruik werd gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht aan de kant van klaagster. Zoals de notaris terecht heeft opgemerkt, had klaagster als professionele partij bij de totstandkoming van de koopovereenkomst A-B zelf maatregelen kunnen treffen om een eventuele doorverkoop van het registergoed te voorkomen (voorkeursrecht) of mee te delen in een eventuele winst bij doorverkoop (anti-speculatiebeding). Dit geldt zeker nu klaagster naar eigen zeggen destijds wist dat zij het registergoed voor een hogere prijs aan een derde had kunnen verkopen.

4.7. Klachtonderdeel 1 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdelen 2 en 3 (klaagster vragen naar achtergronden verkoop en [B BV] vragen of zij klaagster had geïnformeerd over doorverkoop?)

4.8. Gezien de onderlinge samenhang zal de kamer de klachtonderdelen 2 en 3 gezamenlijk behandelen.

4.9. De kamer is op grond van wat hiervoor in 4.5. en 4.6. is overwogen van oordeel dat de notaris geen nader onderzoek had hoeven doen naar de achtergrond van de transactie A-B. Dat de notaris klaagster niet heeft gevraagd naar de motieven van de verkoop en levering en hij [B BV] niet zou hebben gevraagd of klaagster bekend was met de doorverkopen, valt hem tuchtrechtelijk dus niet te verwijten. Klaagster is een professionele partij en heeft er zelf voor gekozen om door middel van een volmacht aan de levering mee te werken. Het risico dat zij als gevolg van die volmacht niet de in haar ogen van belang zijnde informatie over haar verkoopmotieven aan de notaris heeft kunnen overbrengen ligt in dit geval bij klaagster.

4.10. Op grond van het voorgaande zullen de klachtonderdelen 2 en 3 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4 (klaagster informeren over doorverkoop?)

4.11. De kamer is van oordeel dat een notaris alleen gehouden is een eerste verkoper te informeren, indien hij misbruik van omstandigheden vermoedt (vergelijk Gerechtshof Amsterdam 21-08-2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BE9100). In dit geval was er voor de notaris - gelet op wat hiervoor in 4.5. en 4.6. is overwogen - geen

aanleiding om extra informatie te verstrekken aan klagster en beroept de notaris zich naar het oordeel van de kamer dus terecht op zijn geheimhoudingsplicht. Dit zou slechts anders kunnen zijn wanneer de met de leveringsakten B-C en B-D gerealiseerde prijsstijging niet op goede gronden verklaarbaar zou zijn geweest of er andere elementen zouden spelen die maken dat er mogelijk benadeling van een van de betrokkenen plaatsvond. Pas dan zou doorbreking van zijn geheimhoudingsplicht aan de orde kunnen zijn. Daarvan is in dit geval echter geen sprake.

4.12. Op grond van het voorgaande zal klachtonderdeel 4 ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, mr. S.H.L. Baggel, plaatsvervangend rechterlijk lid en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 november 2024 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.