

## Zorgplicht. Wanneer is sprake van onvoldoende 'Belehrung' bij speculatieve grondtransacties door een particuliere koper?

Kamer voor het Notariaat Amsterdam 01-10-2020, ECLI:NL:TNORAMS:2020:3

**Instantie**

Kamer voor het Notariaat Amsterdam

**Datum**

1 oktober 2020

**Magistraten**

Mrs. T.H. van Voorst Vader, O.J. van Leeuwen, E.H. Huisman

**Zaaknummer**

674918/NT19-48

674919/NT19-49

**JCDI**

JCDI:ADS258102:1

**Vakgebied(en)**

Juridische beroepen / Notaris

Juridische beroepen / Tuchtrecht

Juridische beroepen (V)

**Brondocumenten**

ECLI:NL:TNORAMS:2020:3, Uitspraak, Kamer voor het Notariaat Amsterdam, 01-10-2020

**Wetgeving**

Art. 17, 21 lid 2, 43 Wna

### Essentie

**Zorgplicht. Tuchtrecht. Berisping.**

**Wanneer is sprake van onvoldoende 'Belehrung' bij speculatieve grondtransacties door een particuliere koper?**

### Samenvatting

*De notaris levert bij akte in 2011 'warme' landbouwgronden aan klaagster (een particulier). Verkoper is een projectvennootschap. Het zijn ABC(D)-transacties. De prijs loopt op van € 10,- naar € 15,92 tot € 33,- per m2. Bij twee leveringen in 2012 en 2013 is de prijsontwikkeling vergelijkbaar. Klaagster heeft een volmacht verstrekt aan een medewerker van de notaris. De notaris schrijft: "De taak van de notaris beperkt zich (...) tot het vastleggen van de tussen partijen gemaakte afspraken (...).*

*Verder wordt (...) gewezen op de risico's van investeren in strategisch gelegen percelen grond met (vooralnog) een agrarische bestemming. Het zal u duidelijk zijn dat de verkoper of tussenpersoon geen garantie geeft op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst." In de leveringsaktes is een vrijwaring ten gunste van de verkoper opgenomen. Verkoper gaat in 2015 failliet. Klaagster dient een tuchtklacht in. Een bestemmingswijziging heeft zich (nog) niet voorgedaan.*

*KvN: In het geval dat een particulier grond aankoopt van een grondhandelaar, geldt voor een notaris een verzwaarde informatieplicht. De notaris heeft daaraan niet voldaan. Omdat de notaris bekend was met de oorspronkelijke prijzen per vierkante meter en de opmerkelijke stijging van die prijzen in zeer korte tijd, had het op zijn weg gelegen klaagster voor het passeren op enigerlei wijze te waarschuwen, althans haar dringend uit te nodigen op zijn kantoor, teneinde haar te 'belehren'. De notaris heeft geen stukken overgelegd waaruit volgt dat hij nader onderzoek heeft gedaan naar of heeft doorgevraagd over de achtergrond van het opmerkelijke prijsverschil in de opeenvolgende transacties. De gedragingen van de notaris zijn dermate tuchtrechtelijk verwijtbaar dat zij een zware maatregel rechtvaardigen. De notaris heeft actief medewerking verleend aan een praktijk die zich laat kenschetsen als 'windhandel' en waarbij hij tenminste moet hebben beseft dat onwetende particulieren hierbij ernstig benadeeld konden worden. De kamer houdt bij de bepaling van de maatregel rekening met het feit dat de aktes (bijna) tien jaar geleden zijn gepasseerd en dat de notaris ter zitting heeft verklaard dat hij, met de kennis van nu, klaagster meer voorlichting zou hebben gegeven. De kamer legt daarom een*

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- HR 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:288, *NJ* 2016/295;
- HR 14 december 2007, ECLI:NL:HR:2007:BB3762, *NJ* 2008/8;
- HR 20 januari 1989, ECLI:NL:HR:1989:ADO586, *NJ* 1989/766 (*Groningse huwelijksvoorwaarden*);
- Hof Amsterdam 2 februari 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:260;
- Hof Amsterdam 2 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2092;
- Hof Amsterdam 15 juli 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2762;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 22 september 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:7035;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 19 augustus 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:6483, *RN* 2014/106;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 26 november 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:8997;
- Rb. Den Haag 19 januari 2013, ECLI:NL:RBDHA:2013:BY7622, *RN* 2013/31;
- Rb. Noord-Holland 11 november 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:9476;
- Rb. Overijssel 22 februari 2017, ECLI:NL:ROVE:2017:966,
- Rb. Overijssel 17 juni 2015, ECLI:NL:ROVE:2015:3121, *RN* 2016/30;
- Rb. Overijssel 2 april 2014, ECLI:NL:ROVE:2014:1975;
- KvN Arnhem-Leeuwarden 15 november 2019 ECLI:NL:TNORARL:2019:64, *RN* 2020/22;
- KvN Arnhem-Leeuwarden 24 maart 2015, 07.831/2009/927, [ECLI:NL:TNORARL:2015:7](https://ecli.nl:TNORARL:2015:7);
- KvN 's-Gravenhage 11 januari 2012, 08-30 en 08-31, [ECLI:NL:TNOKSGR:2012:YC0762](https://ecli.nl:TNOKSGR:2012:YC0762);
- *'Notaris, let op bij beleggingen in grond'*, KNB 19 oktober 2020;
- *'Brand vingers niet aan lauwe grond'*, *Notariaat Magazine* 4/2012, blz. 24 e.v.;
- *'Notaris, let op bij beleggingen in grond'*, *Notariaat Magazine* 2/2012, blz. 33 e.v.;
- *'Checklist voor ABC-transacties'*, *Notariaat Magazine* 8/2007;
- D.T. Boks, *Notariële aansprakelijkheid*, Deventer, Kluwer 2002, p. 47-48, 96-98;
- <https://fd.nl/ondernemen/1372751/particuliere-beleggers-slepen-notarissen-voor-de-rechter-vanwege-rol-in-dubieuze-grondhandel>;
- <https://frieschdagblad.nl/2019/4/17/dwaling-is-de-basis-van-collectieve-claim-tegen-grondspectatie>;
- <https://fd.nl/weekend/1296801/grondspectatie-in-nederland-vergeefs-wachten-op-de-hijskranen>;
- <https://frieschdagblad.nl/2019/3/23/grondspectant-misleidde-kopers-van-kavels-bij-burgum>;
- <https://frieschdagblad.nl/2018/10/20/spaargeld-verdampt-op-maisveld-burgum>;
- <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/veelgestelde-vragen/beleggen-vastgoed>;
- <https://nos.nl/artikel/499519-afm-kijk-uit-met-grondspectatie.html>, 25 april 2013.

### Zie anders:

- Hof Amsterdam 21 januari 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:85, *RN* 2020/25;
- Hof Amsterdam 22 april 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:1407;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 15 december 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:9521;
- Rb. Noord-Holland 23 september 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:8781;
- Rb. Noord-Holland 2 september 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:7179;
- Rb. Noord-Holland 2 september 2020, C/15/295400 HA ZA 19-692 (niet gepubliceerd);
- Rb. Noord-Holland 13 september 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:7627;
- Rb. Noord-Holland 1 maart 2017, C/15/237168 /HA ZA 16-6 (niet gepubliceerd);
- Rb. Noord-Holland 30 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:10650;
- Rb. Rotterdam 24 juli 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:6012, *RN* 2013/105;
- KvN Arnhem-Leeuwarden 11 juli 2013, ECLI:NL:TNOKARN:2013:14, *RN* 2013/106;
- <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Gerechtshoven/Gerechtshof-Amsterdam/Nieuws/Paginas/Hof-wijst-vordering-tot-schadevergoeding-na-speculatie-aankoop-landbouwgrond-af.aspx>;
- *Vastgoedjournaal* 16 december 2020, <https://vastgoedjournaal.nl/news/48302/vgi-vastgoed-realiseert-bouwproject-op-strategisch-gelegen-grond-bij-hoevelaken>;
- <https://vastgoedjournaal.nl/news/40141/fd-slaat-plank-mis-over-grondspectatie>.

## Wenk

In deze zaak gaat het om de ‘*Belehrungspflicht*’ van de notaris bij de aankoop van zogenaamde ‘warme’ of ‘lauwe’ landbouwgronden door een particuliere koper. Er wordt daarbij gespeculeerd op een toekomstige publiekrechtelijke bestemmingswijziging, waarna (woning)bouw mogelijk wordt. In dat geval wordt de grond substantieel meer waard en levert de belegging de koper, zo is de hoop, een mooi rendement op. In 2019 en ook recent zijn er in het *Financieele Dagblad* kritische artikelen verschenen over deze grondspeculatie (‘*Zie ook*’). De teneur is dat kopers vrijwel altijd een kat in de zak gekocht hebben, omdat de bestemmingswijziging in de praktijk uitblijft. Ook zou ‘versnipperde’ grondeigendom niet aantrekkelijk zijn voor ontwikkelaars. Hoewel er ook kritische tegengeluiden zijn geweest, bijvoorbeeld in *Vastgoedjournaal* (‘*Zie ook*’), waaruit blijkt dat het *Financieele Dagblad* het fenomeen te negatief voorstelt, is het wel een feit dat grondspeculatie risico’s kent. Rendement is zeker niet gegarandeerd. Maar het is wel degelijk mogelijk, zoals een bericht in *Vastgoedjournaal* over een belegging in Hoewelaken laat zien (‘*Zie anders*’). Beleggers zullen hoe dan ook een lange termijn horizon moeten hebben. Ondanks de risico’s, hebben particuliere investeerders “door de jaren heen bijna € 700 mln in 27.000 kavels” gestoken. Het zou “om meer dan tienduizend Nederlanders” gaan. De AFM laat deze grootschalige grondhandel – met de misstanden, die zich daarbij ook voordoen (‘*Zie ook*’) – vrijwel ongemoeid. Zolang aan enkele voorwaarden is voldaan, heeft een grondaanbieder geen vergunning nodig. Daarmee vindt deze beleggingshandel grotendeels buiten AFM-toezicht plaats.

Het notariaat heeft op grote schaal diensten aan dit soort transacties verleend. En dat gaat wat betreft de ‘*Belehrung*’ niet altijd goed, zoals blijkt uit de in deze wenk besproken zaak. De notaris werd met name verweten dat hij de koper nooit in persoon had gezien en had volstaan met een (te) algemene schriftelijke waarschuwing. Uit het arrest ‘Groningse huwelijksvoorwaarden’ uit 1989 (‘*Zie ook*’) volgt dat een notaris “beroepshalve gehouden is naar vermogen te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht.” Mede in dat licht is het oordeel van de Kamer wel te begrijpen. Bedacht moet echter wel worden dat de transacties zich afspeelden in 2011, 2012 en 2013. De aanbevelingen van de KNB uit 2012 (‘*Zie ook*’) gingen niet veel verder dan de vraag of een vergunning van de AFM vereist was. In lijn met eerdere adviezen, adviseerde de KNB toen om vooral daar scherp op toe te zien. Als de vereiste vergunning ontbrak, was dienstweigeren aangewezen. Het lijkt er op dat de KNB en de tuchtrechter inmiddels van mening zijn dat ook in andere situaties dienstweigeren moet worden overwogen. In oktober 2020 ging de volgende waarschuwing uit (‘*Zie ook*’): “Wanneer de verkopende partij onmiskenbaar voordeel heeft van de transactie, ligt het voor een evenwichtige behandeling van alle partijen op de weg van de notaris om zich een beeld te vormen bij de koper en zijn wilsbekwaamheid en beweegredenen om de transactie aan te gaan (...). Hij moet de koper gedegen voorlichten. Hij moet zich ervan vergewissen dat de koper de inhoud en de gevolgen van de akte begrijpt en overziet. De KNB vindt dat de notaris (...) rechtstreeks contact moet hebben met de koper, zowel schriftelijk als mondeling. Bij voorkeur wordt de koper uitgenodigd voor een gesprek op kantoor. Dit is ook van belang in gevallen waarin de koper een volmacht afgeeft voor het passeren van de leveringsakte. De notaris dient de nodige moeite te doen om bij de koper te komen tot geïnformeerde en gewilde instemming met de transactie. Zeker als er redenen zijn om daar vraagtekens bij te zetten, zoals bijvoorbeeld een (zeer) gevorderde leeftijd of kort op elkaar volgende transacties. Hij moet zich ervan hebben vergewist dat de koper zich het speculatieve karakter van de transactie terdege realiseert. Bij gebreke van een overtuigende reactie zal de notaris zijn dienst moeten weigeren.”

Hoewel deze gedachte vanuit de notariële zorgplicht natuurlijk te begrijpen is, kan wel de vraag gesteld worden of de recente benadering van de KNB en de tuchtrechter er niet toe zal leiden dat notarissen simpelweg helemaal geen medewerking meer zullen verlenen aan dit type transacties. De Kamer oordeelt immers wel erg resoluut dat sprake is van “een praktijk die zich laat kenschetsen als ‘windhandel’ en waarbij (...) onwetende particulieren (...) ernstig benadeeld konden worden.” Welke notaris wil hier zijn of haar vingers nog aan branden? Waar de Kamer ook vrij makkelijk aan voorbij gaat, is het feit dat er meestal al een getekende koopovereenkomst ligt als de notaris betrokken raakt. De Kamer maakt zich daar aldus van af: “De notaris had (...) zijn werkzaamheden kunnen opschorten in afwachting van een oordeel van de voorzieningenrechter.” In december 2015 oordeelde het Hof Arnhem-Leeuwarden (‘*Zie anders*’) echter “dat de notaris in een dergelijke situatie waarin reeds een koopovereenkomst is gesloten, (...), slechts in beperkte mate de mogelijkheid heeft om partijen te behoeden voor het aangaan van transacties waarvan zij de gevolgen niet of niet volledig overzien. (...). De notaris (...) zal alleen onder bijzondere omstandigheden zijn dienst kunnen weigeren, bijvoorbeeld indien hij gegronde reden heeft om aan te nemen dat een van partijen haar wil niet heeft kunnen bepalen. (...)” En de A-G schreef in de conclusie bij het ‘*Bospercelen*’ arrest van de Hoge Raad uit 2007 (‘*Zie ook*’): “Daarbij wordt (terecht) aangetekend dat de notaris bij het geven van extra informatie en het wijzen op specifieke risico’s minder speelruimte heeft wanneer hij wordt geconfronteerd met een overeenkomst die geheel buiten zijn gezichtsveld tot stand is gekomen (...) In verband met de begrensde speelruimte (...) meen ik dat in de hier bedoelde gevallen van een op het eerste gezicht onverklaarbaar hoge prijs c.q. groot prijsverschil, de notaris in de regel aan zijn zorgplicht voldoet als hij op basis van daartoe bij partijen gevraagde inlichtingen een plausibele reden daarvoor kan aannemen. (...)” Dit pleit dus voor enige terughoudendheid bij dienstweigeren als er al een getekende overeenkomst ligt. Maar uitgesloten is het niet.

De Kamer laat in het midden wat de voorzieningenrechter beslist zou hebben, als de notaris dienst had geweigerd. Het is niet zeker dat dan in het voordeel van de koper zou zijn beslist. Er zijn inmiddels nogal wat uitspraken van de civiele rechter, waarin juist in het voordeel van de grondaanbieder werd beslist. Zo oordeelde het Hof Amsterdam op 21 januari 2020 in een

belangrijk arrest – waaraan zelfs een nieuwsbericht is gewijd ('Zie anders') – als volgt: "Van een agressieve, oneerlijke of misleidende handelspraktijk is (...) geen sprake. (...) [X] heeft op basis van de brochures en de verkoopgesprekken over voldoende informatie kunnen beschikken om een geïnformeerd besluit te nemen. (...) Verder blijkt uit de transcripties dat Groza en Aktua zich ervan hebben vergewist dat [X] zich bewust was van het door hem genomen financiële risico en dat hij zich dat risico kon permitteren (...). Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het beroep op dwaling, bedrog en misbruik van omstandigheden (...) faalt (...)". En een vonnis van de rechtbank Noord-Holland uit september 2020 ('Zie anders') luidt: "Op de openbare website van ARMA staat informatie hoe ARMA tot de aankoop- en verkoopprijs komt, waarbij zij duidelijk aangeeft dat er een opslag geldt en dat dit betekent dat de investeerder meer betaalt dan de door ARMA bij aankoop van de percelen betaalde prijs voor landbouwgrond. Het was aan Van den Broek Beheer goede nota te nemen van deze informatie en daar zo nodig zelf naar op zoek te gaan in het kader van de op hem rustende onderzoeksplicht." En voorts in een vonnis uit september 2020: "Bij het voorgaande betreft de kantonrechter bovendien dat niet is onderbouwd dat de kans op waardevermeerdering in het geheel niet aanwezig zou zijn. Dat bij de huidige herziening van het bestemmingsplan de bestemming agrarisch blijft, heeft dat immers niet zonder meer tot gevolg. Soms gaat het om een langetermijninvestering (...)." Het oordeel van de Kamer dat sprake is van 'windhandel', lijkt niet goed te rijmen met deze genuanceerdere benadering van de civiele rechter. Wel is van groot belang over welke informatie een koper precies beschikte. In de zaak, die heeft geleid tot het arrest van het Hof van 21 januari 2020, was ook de betrokken notaris gedagvaard. Het hof achtte de notaris niet aansprakelijk: "Het hof neemt (...) als uitgangspunt dat (...) de ministerieplicht voorop staat. (...) Voor zover [X] stelt dat het feit dat de percelen via een ABC-constructie werden geleverd met een snel stijgende koopprijs reden had moeten zijn voor nader onderzoek, overweegt het hof dat dit een niet ongebruikelijke constructie is, die bovendien in de gespreksverslagen aan de orde is geweest. Voor nader onderzoek door de notaris was om die reden dan ook geen aanleiding. (...) [X] kan evenmin worden gevolgd in zijn verwijt dat de notaris onvoldoende inspanningen heeft gepleegd om zich ervan te vergewissen dat [X] de inhoud en de consequenties van de te verlijden akte begreep en overzag. Er is niet reeds sprake van het verzaken van die plicht omdat de notaris niet persoonlijk met [X] heeft gesproken. Hij kan zich daarvan ook op andere wijze overtuigen. (...) Niet gesteld of gebleken is dat [X] de inhoud of de consequenties (...) niet voldoende heeft begrepen. (...) Anders dan [X] betoogt, behoort het niet tot de taak van de notaris om te beoordelen of de rechtshandeling, of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst, verstandig is, noch om daarover te adviseren. Een dergelijke waarschuwingsplicht zou zich slecht verhouden tot de onpartijdigheid die van de notaris kan worden verlangd (...)." In een arrest uit december 2015 ('Zie anders') oordeelde het Hof-Arnhem Leeuwarden ook dat de notaris geen verwijt viel te maken door een particuliere koper van 81 jaar. Wel laat ook die zaak zien dat transparantie over aan- en verkoopprijzen essentieel is: "De notaris heeft (...) conceptakten toegezonden, waarin onder een apart kopje "Notariële Belehrung" (...) stond opgenomen dat koper ermee bekend was dat de transacties A-B-C-(D) leveringen betroffen, met vermelding van de gehanteerde vierkante meterprijzen bij de voorafgaande (A-B-C) leveringen, zodat voor de koper inzichtelijk was welke koopprijzen in de voorgaande schakels voor de percelen waren betaald." De rechtbank Noord-Holland oordeelde ten slotte in een vonnis uit 2017 ('Zie anders'): "Een notaris is (...) geen (vastgoed)adviseur en op hem rust geen algemene zorgplicht om ongevraagd mededelingen te doen over de waarde van de percelen. Hij dient het in ons rechtssysteem geldende beginsel van contractsvrijheid te respecteren, volgens welk beginsel aan partijen de vrijheid toekomt om zelf bepalen wat zij overeenkomen en tegen welke voorwaarden." Er valt veel te zeggen voor de genuanceerde benadering, die de civiele rechter kiest. Als een koper bekend is met het ABC-karakter van de transactie, de gehanteerde aan- en verkoopprijzen en zich bewust is van de risico's, is het niet aan de notaris om dienst te weigeren. Ook niet als er vraagtekens geplaatst zouden kunnen worden bij het realiteitsgehalte van de door de koper betaalde prijs per m2. Daarbij komt dat, blijkens jurisprudentie van de rechtbank Rotterdam uit 2013 en de literatuur ('Zie anders'), een notaris in beginsel geen onderzoek hoeft te doen naar publiekrechtelijke aspecten, zodat geen oordeel van de notaris verwacht mag worden over de vraag of een bestemmingswijziging (op termijn) reëel is of niet. Als er dan ten slotte ook al een getekende overeenkomst ligt, zal de notaris zijn ministerie moeten verlenen. Er zullen echter transacties zijn, die niet door de beugel kunnen. Het meest pregnante voorbeeld daarvan biedt de uitspraak van de Kamer te Arnhem-Leeuwarden van 15 november 2019 ('Zie ook'). De notaris werd ontzet uit het ambt in verband met een groot aantal ABC(D)-leveringen voor in totaal € 11.000.000,- aan één particuliere belegster in een periode van twee jaar, zonder dat haar echtgenoot daarvan op de hoogte was. De notaris had haar nooit in persoon gezien. Er waren "fenomenale prijsstijgingen gerealiseerd, (...) variërend van ruim 300% tot in het uiterste geval ruim 1000%." De Kamer overwoog: "De notaris was zich volledig bewust van het op voorhand zeker verliesgevend karakter van de door hem in grote aantallen en gedurende langere periode verzorgde eigendomsoverdrachten aan klagster, terwijl het hem ook duidelijk geweest moet zijn, althans had moeten zijn, dat klagster, ondanks de waarschuwingsclausules, toch op waardestijging rekende. (...) De notaris heeft in dit verband zelf de vergelijking getrokken met een casinospel – met in dit geval uitsluitend kwade kansen." Het Hof heeft deze uitspraak in februari 2021 ('Zie ook') bekrachtigd. Het Hof meent: "De notaris heeft zich in alle 41 zaken beperkt tot deze in algemene bewoordingen gestelde 'Belehrungsclausule' zonder aan klagster te vragen of zij zich daadwerkelijk had vergewist van de ligging van de onroerende zaken die zij kocht, van de aard daarvan en of zij had onderzocht of het überhaupt mogelijk zou zijn dat deze door een wijziging van de bestemming in waarde zouden kunnen stijgen. Dat had de notaris in dit bijzondere geval, waarin een onervaren koper binnen een korte

termijn door 41 aankopen voor ruim € 11.000.000 zeer risicovol belegt in onroerende zaken, zeker moeten doen.” Het lijkt er op dat de zware maatregel in deze zaak niet los gezien kan worden van de exceptionele feiten. Waarschijnlijk passeerde het Hof daarom het beroep van de notaris op het hiervoor besproken arrest van 21 januari 2021: “De jurisprudentie waar de notaris naar verwijst maakt niet dat de notaris – gelet op de omstandigheden van dit specifieke geval en de hoedanigheid van deze partijen – geen onderzoek hoefde te doen naar de achtergrond van [X] en diens doelstelling. De notaris had klaagster daar dan vervolgens over dienen te informeren.” De vraag is dus welke betekenis de recente uitspraak van het Hof heeft voor de talloze andere grondspeculatie zaken, waarin de feiten meestal minder extreem zullen zijn.

Niettemin waarschuwde de KNB in oktober 2020 terecht als volgt: “Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt dan mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers worden verwacht dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer het oplichten van onwetende particulieren.” Als sprake is van een irreëel hoge koopprijs, die de grondaanbieder ook niet kan verklaren door gemaakte kosten en/of een proportionele winstopslag, dan is alertheid geboden. Zeker als ook nog sprake is van meerdere transacties door één koper in een kort tijdsbestek. Maar het enkele feit dat de koper een prijs betaalt, die hoger ligt dan de actuele marktaande van landbouwgrond, lijkt onvoldoende om dienst te weigeren. Een essentieel element van dit type transactie is nu eenmaal dat gespeculeerd wordt. Dat is niet verboden. Vaak zullen particuliere beleggers bovendien wel beseffen dat zij risico's nemen. Dat is inherent aan beleggen.

De les die bij de huidige stand van zaken in de jurisprudentie getrokken kan worden is dat de notaris een particuliere grondspeculant persoonlijk moet 'belehren', passeren met een volmacht is dus ten stelligste af te raden. De notaris zal zich er verder steeds van moeten vergewissen of de koper zich daadwerkelijk bewust is van de risico's en of de transacties passen bij de leeftijd en het profiel van de koper. Als die vragen bevestigend kunnen worden beantwoord en daarnaast (uit het dossier) blijkt dat de grondaanbieder transparant is geweest over het ABC(D)-karakter van de transactie en de daarbij gehanteerde aan- en verkoopprijzen, dan zal niet snel sprake kunnen zijn van gegronde redenen om ministerie te weigeren. Bij dit alles is ten slotte van groot belang dat de notaris zijn dossier op orde heeft en dus later met bewijsstukken kan aantonen dat en hoe zij zich van zijn taak gekweten heeft. Het verdient sterk aanbeveling gespreksaantekeningen van de 'Belehrung' bij te houden. Verder zal de notaris bij ABC-transacties moeten kunnen laten zien hoe hij tot de slotsom is gekomen dat voor de prijsverschillen een afdoende verklaring bestaat. Uit een arrest van de Hoge Raad uit 2016 ('Zie ook') blijkt dat het niet bijhouden van dossieraantekeningen in het nadeel van de notaris uit kan pakken.

Iedere zaak en iedere cliënt staat ten slotte op zichzelf, een (te) generieke benadering van het fenomeen grondspeculatie doet geen recht aan de individuele omstandigheden en verschillen.

## Partij(en)

Beslissing in de klachten van

[Naam klaagster], gemachtigde: mr. B. van Mieghem, advocaat te Rotterdam,  
tegen

1. [Naam notaris],
2. [Naam kandidaat-notaris],

hierna tezamen: de notarissen, gemachtigde voor beiden: mr. H.J. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

## Uitspraak

### Kamer voor het Notariaat Amsterdam:

#### 1. Het verloop van de procedure

##### 1.1

Bij brief van 5 november 2019 heeft klaagster een klaagschrift met bijlagen ingediend.

##### 1.2

Bij brief van 27 december 2019 hebben de notarissen een verweerschrift met bijlagen ingediend.

##### 1.3

Bij e-mailbericht van 29 juli 2020 heeft klaagster aanvullende producties overgelegd.

##### 1.4

De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 20 augustus 2020, waarbij partijen zijn verschenen, bijgestaan door hun gemachtigden. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, klaagster mede aan de hand van spreekantekeningen. De uitspraak is bepaald op 1 oktober 2020.

## 2. De feiten

### 2.1

Op 8 augustus 2011 heeft de kandidaat-notaris de leveringsakte gepasseerd waarin ARMA Projecten B.V. (hierna: ARMA) 14 percelen grasland, gelegen in de gemeente [Z], heeft overgedragen aan SV Projecten B.V. (hierna: SV Projecten), voor een bedrag van € 87.546,35 (€ 15,92 per m<sup>2</sup>). ARMA had die percelen eerder gekocht (als onderdeel van een groter perceel) van de heer [naam verkoper], voor een bedrag van € 10 per m<sup>2</sup>. Die overdracht vond plaats op 9 mei 2011, ten overstaan van de notaris.

### 2.2

Op 6 september 2011 heeft klagster van SV Projecten twee van de hiervoor genoemde 14 percelen grasland in [Z] (hierna: het grasland te [Z]) gekocht, voor een bedrag van € 24.750 (€ 33 per m<sup>2</sup>).

### 2.3

Bij brief van 14 september 2011 heeft een medewerker van de notarissen (hierna: de notarieel medewerker) aan klagster geschreven:

“Hierbij bevestig ik u de ontvangst van de koopovereenkomst, waarbij u voormelde kavels heeft gekocht van de vennootschap SV Projecten B.V. Ten aanzien van de definitieve datum en het tijdstip van ondertekening van de akte van levering zal ik u nog nader informeren. Graag hoor ik ook van u of uzelf komt of dat u tekent bij volmacht. (...) Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging. (...)”

### 2.4

Bij brieven van 26 september en 6 oktober 2011 heeft de notarieel medewerker klagster een concept van de leveringsakte, een volmacht en een nota van afrekening toegestuurd en daarbij geschreven:

“(…) De taak van de notaris beperkt zich, naast de gebruikelijke onderzoeksplicht, in deze enkel tot het vastleggen van de tussen partijen gemaakte afspraken in de akte van levering, alsmede het verzorgen van de financiële afwikkeling van de overdracht.

Volledigheidshalve wijs ik u nog op het volgende. Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.

Voorts hanteert de verkoper bij de verkoop van de percelen een winstclausule en een aanbiedingsplicht.

Deze winstclausule betekent, dat wanneer er een bestemmingswijziging plaatsvindt binnen de overeengekomen periode na de levering de alsdan aanwezige meerwaarde volgens een formule met een afnemend percentage wordt gedeeld met de verkoper. (...) 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 of tussenpersoon geen garantie geeft op een mogelijke bestemmingswijziging (met bijbehorende mogelijke meerwaarde) in de toekomst. (...)”

### 2.5

Op 14 oktober 2011 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd van het grasland te [Z].

### 2.6

Op 11 januari 2012 heeft SV Projecten een perceel landbouwgrond in de gemeente [T] (hierna: de landbouwgrond in [T]) doorverkocht aan klagster voor een bedrag van € 17.000 (€ 34 per m<sup>2</sup>). SV Projecten kocht het perceel bij overeenkomst van 18 januari 2012 voor een bedrag van € 13 per m<sup>2</sup>.

### 2.7

Bij brief van 26 januari 2012 heeft het notariskantoor klagster een concept van de leveringsakte, een volmacht en de nota van afrekening gestuurd.

### 2.8

Op 10 februari 2012 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd van de landbouwgrond in [T].

### 2.9

Op 22 maart 2013 heeft klagster van SV Projecten een perceel landbouwgrond in de gemeente [S] (hierna: de landbouwgrond in [S]) gekocht, voor een bedrag van € 8.250 (€ 33 per m<sup>2</sup>). SV projecten kocht dit perceel (op 13 november en 6 december 2012) voor een bedrag van € 14,75 per m<sup>2</sup> van Hannibal B.V. Aan Hannibal B.V. was het perceel op 2 oktober 2012 door de oorspronkelijke eigenaren geleverd voor een bedrag van € 9 per m<sup>2</sup>.

## 2.10

Bij brief van 3 april 2013 heeft het notariskantoor klaagster een concept van de leveringsakte, een volmacht en de nota van afrekening gezonden.

## 2.11

Op 17 april 2013 heeft de kandidaat-notaris de akte van levering gepasseerd van de landbouwgrond in [S].

## 2.12

Klaagster is bij het passeren van de akten in 2011, 2012 en 2013 niet in persoon aanwezig geweest. Voor het passeren heeft klaagster een volmacht verstrekt aan een medewerker van de notaris. Klaagster heeft daartoe bij een lokale notaris haar handtekening laten legaliseren. In de leveringsakten is in artikel 2 leden 4 en 5 opgenomen:

- ‘4. Verkoper geeft geen enkele garantie dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging.
5. Koper vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, alles in de ruimste zin, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, al dan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging, en zal verkoper daarop dan ook niet aanspreken.’

Deze bepalingen zijn gelijklopend aan artikel 5 leden 6 en 7 van de koopovereenkomsten. Na het passeren van de akten heeft klaagster een afschrift ontvangen.

## 2.13

Op 15 september 2015 is het faillissement van SV Projecten uitgesproken.

## 2.14

In een artikel in Het Financieele Dagblad (hierna: FD) van 13 april 2019 getiteld ‘*Vergeefs wachten op de hijskranen*’ is aandacht besteed aan ‘*de dubieuze handel in kavels*’, die volgens het FD veel omvangrijker is dan gedacht:

“Op meer dan vijfhonderd locaties, in meer dan de helft van de Nederlandse gemeenten, hebben handelaren bossen, weilanden en akkers gekocht en in kleine stukken gehakt. Vervolgens hebben ze de percelen met winst doorverkocht aan particulieren. (...) Toezichthouder Autoriteit Financiële Markten (AFM) staat machteloos. (...) Pakweg een derde ligt in gebieden waar de bevolkingsaantallen nu of in de toekomst krimpen. De kans op woningbouw is daar vrijwel nihil. Bedrijven die de stukken grond aanbieden, houden in een reactie vol dat er in de toekomst nog steeds op gebouwd kan worden. Maar deskundigen zeggen dat beleggers om de tuin worden geleid. ‘Ook al komt er een bestemmingsplan voor woningbouw, dan is het nog onmogelijk er te bouwen’, zegt bestuursvoorzitter Walter de Boer van Nederlands grootste projectontwikkelaar, BPD. Bouwen op versnipperde grond is volgens experts simpelweg te duur. De Boer: ‘Deze grondspeculatie is een rampzalig verschijnsel. Hier worden particulieren besodemieterd.’”

## 2.15

Bij brief van 4 oktober 2019 heeft de advocaat van klaagster de notarissen aansprakelijk gesteld voor de door klaagster geleden schade, begroot op € 60.111,37.

## 2.16

Bij brief van 15 oktober 2019 heeft de notaris iedere aansprakelijkheid afgewezen.

## 2.17

Bij e-mailbericht eveneens van 15 oktober 2019 heeft notaris [naam andere notaris, hierna notaris B](onder wiens verantwoordelijkheid de kandidaat-notaris sinds november 2016 werkzaam is) aan de raadsman van klaagster geschreven:

“(…) Vooropgesteld benadruk ik dat het uw keuze is geweest om uw correspondentie niet in een eerder stadium tevens aan mevrouw [naam kandidaat-notaris] te sturen. Dat zij inmiddels onder mijn verantwoordelijkheid werkt, had u eenvoudig kunnen weten en komt daarmee volledig voor u beider risico. (...)”

Voor wat betreft een eerste inhoudelijke reactie op uw brief en emailbericht, sluit ik mij, mede namens mevrouw [naam kandidaat-notaris], vooralsnog aan bij de reeds door u ontvangen reactie zoals opgesteld door collega [naam notaris]. (...) Ik geef u nu reeds mee dat mevrouw [naam kandidaat-notaris] destijds als waarnemer van de heer [naam notaris] heeft opgetreden. Weliswaar heeft een waarnemer tot op grote hoogte dezelfde handelswijze te hanteren als een notaris, maar dient altijd rekening gehouden te worden met de gezagsverhouding van werkgever en werknemer waarmee een waarnemer ook rekening heeft te houden. (...)”

Als u beiden, één uwer en/of uw cliënte het noodzakelijk of nuttig vindt om met mij en/of mevrouw [naam kandidaat-notaris] een discussie aan te willen gaan, dan nodig ik u daar uiteraard toe uit. In dat geval zal ik wel de benodigde uren in rekening brengen en deze schade op u beiden, ieder van u, (...) verhalen. Deze schade en kosten als gevolg van een eventuele

rechtsgang zullen op gelijke wijze verhaald worden. (...)”

### 3. De klacht

#### 3.1

Klaagster verwijt de notarissen nalatig te zijn geweest bij het passeren van de leveringsaktes van 14 oktober 2011, 10 februari 2012 en 17 april 2013. De notarissen waren goed bekend met de handel in 'strategisch gelegen grond' c.q. zogenaamde 'warme' landbouwgrond. Klaagster was daarmee in het geheel niet bekend.

De notarissen hebben op geen enkel moment bij klaagster geverifieerd of zij beseftte welke rechten en verplichtingen voortvloeiden uit de in de aktes opgenomen rechtshandelingen. Het had op hun weg gelegen om klaagster te wijzen op de aan de aankopen verbonden juridische en financiële risico's en/of om de door hen opgemaakte notariële akten niet te verlijden totdat zij zich er zelf van hadden vergewist dat klaagster zich bewust was van alle risico's. Daarmee hebben zij hun zorgplicht en informatieplicht geschonden.

De taakopvatting van de notarissen lijkt bij de onderhavige transacties beperkt te zijn gebleken tot 'de dingen op papier zetten'

Op grond van artikel 21 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) hadden de notarissen echter hun diensten moeten weigeren, althans dienen op te schorten en nader onderzoek moeten doen, omdat er gerede twijfel was over het realiteitsgehalte van de koopprijs. Volgens klaagster was de notaris zich ervan bewust dat de prijs die klaagster voor de kavels betaalde veel te hoog was, maar heeft hij niet ingegrepen. De kennis van de notaris moet ook worden toegerekend aan de kandidaat-notaris. De notarissen hebben geen goede verklaring gegeven voor het exorbitante verschil tussen de prijs waarvoor SV Projecten de gronden heeft aangekocht en de prijs per vierkante meter die SV Projecten aan klaagster heeft berekend. De notarissen hadden SV Projecten om (nadere) inlichtingen dienen te vragen en, indien daartoe aanleiding bestond, de overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen.

#### 3.2

Klaagster acht het dreigement in het e-mailbericht van notaris B van 15 oktober 2019, dat hij namens de kandidaat-notaris heeft geschreven, om de uren die besteed worden aan eventuele verdere discussie over de zaak in rekening te brengen aan klaagster en haar advocaten, dermate ongepast dat klaagster dat als apart klachtonderdeel aan de kandidaat-notaris wil richten.

### 4. Het verweer

De notarissen hebben verweer gevoerd. De notarissen hebben zich primair op het standpunt gesteld dat de klacht niet tijdig is ingediend en klagers daarom niet-ontvankelijk zijn in hun klacht. Het standpunt van de notarissen wordt voor zover van belang in de beoordeling besproken.

### 5. De beoordeling

#### 5.1

De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

#### Ontvankelijkheid

#### 5.2

Voordat de kamer de handelwijze van de notarissen beoordeelt, is aan de orde of de klacht tijdig is ingediend. Ingevolge artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde heeft kennisgenomen van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Indien de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager heeft kennisgenomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht door de voorzitter niet-ontvankelijk verklaard. De beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring blijft achterwege indien de gevolgen van het handelen of nalaten redelijkerwijs pas nadien bekend zijn geworden. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend worden zijn aan te merken.

#### 5.3

In het eerste klachtonderdeel wordt geklaagd over de volgende notariële handelingen:



- de leveringsakte van 14 oktober 2011, gepasseerd door de notaris;
- de leveringsakte van 10 februari 2012, gepasseerd door de notaris;
- de leveringsakte van 17 april 2013, gepasseerd door de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris.

De driejaarstermijn begint te lopen vanaf de dag dat een klager daadwerkelijk bekend is met het handelen c.q. nalaten van een notaris. Voor het ingaan van de vervaltermijn is niet vereist dat een klager bekend is met de juridische (of tuchtrechtelijke) beoordeling van het handelen van een notaris.

Vast staat dat klaagster kort na het passeren van de akten een afschrift heeft ontvangen. De wettelijke driejaarstermijnen zijn dus gaan lopen op of omstreeks 14 oktober 2011, respectievelijk 10 februari 2012 en 17 april 2013. Tot het klaagschrift van 5 november 2019 zijn meer dan drie jaren verstreken.

#### 5.4

De kamer is echter van oordeel dat de beslissing tot niet-ontvankelijkverklaring van klaagster op grond van voornoemde vervaltermijn achterwege dient te blijven. Klaagster heeft naar het oordeel van de kamer genoegzaam aangetoond dat de gevolgen van het handelen van de notarissen haar pas redelijkerwijs na het verstrijken van de driejaarstermijn bekend zijn geworden. De drie aktes zijn gepasseerd buiten aanwezigheid van klaagster, bij schriftelijke volmacht. De notarissen hebben klaagster vóór het passeren niet persoonlijk gesproken. Een medewerker van het notariskantoor heeft klaagster telkens vooraf de conceptaktes gezonden. In die aanbiedingsbrieven is steeds (onder meer) vermeld:

“De taak van de notaris beperkt zich, naast de gebruikelijke onderzoeksplicht, in deze enkel tot het vastleggen van de tussen partijen gemaakte afspraken in de akte van levering, alsmede het verzorgen van de financiële afwikkeling van de overdracht. Volledigheidshalve wijs ik u nog op het volgende. Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.”

Tot het voorjaar van 2019 verkeerde klaagster in de veronderstelling dat zij van een bonafide partij percelen grond met (ontwikkel)potentie had gekocht. De verkoper had haar verzekerd dat de percelen grond pas op een termijn van enkele jaren tot ontwikkeling zouden komen en dan fors meer waard zouden worden. Klaagster zag daarom geen reden om nader onderzoek te doen naar de transacties en de rol van de notarissen daarbij, voordat die voorspelde periode van enkele jaren verstreken was. Het verweer van de notarissen, dat in persberichten al (jaren) eerder is gewaarschuwd voor de risico's die zijn verbonden aan beleggingen in landbouwgronden, passeert de kamer. Klaagster hoefde als consument niet gespitst te zijn op berichtgeving, zoals het door de notarissen overgelegde persbericht van de AFM uit 2013.

Klaagster raakte bekend met de ware aard van de grondhandel naar aanleiding van publicaties daarover in de pers (Het Financieele Dagblad) in april 2019 in een spin-off daarvan op televisie. Uit informatie ingewonnen bij de gemeente [T] heeft klaagster toen ook begrepen dat de door haar gekochte grond weinig (tot niets) waard was. Pas op dat moment heeft zij zich gerealiseerd dat de notarissen een verwijt te maken valt en is zij de rol van de notarissen bij de transacties gaan onderzoeken.

#### 5.5

De termijn voor het indienen van het eerste klachtonderdeel verloopt op grond van artikel 99 lid 21 Wna, tweede volzin, één jaar na 'het voorjaar van 2019', te weten

- gelet op de datum van het artikel in het FD – op of omstreeks 15 april 2020. Het klaagschrift is binnen die termijn, op 6 november 2019, bij de kamer ingekomen.
- Het tweede klachtonderdeel heeft betrekking op de bejegening van klaagster in een emailbericht van 12 oktober 2019 en is binnen de driejaarstermijn van artikel 99 lid 21 Wna ingediend. De klacht is dus tijdig ingediend.

### Inhoudelijk

#### Klacht tegen de notaris (eerste klachtonderdeel)

#### 5.6

De notaris heeft aangevoerd dat zijn taak slechts beperkt was, omdat klaagster en verkoper al een overeenkomst waren aangegaan voordat zij zich bij de notaris meldden. Met die koopovereenkomsten heeft de notaris geen bemoeienis gehad. Op grond van zijn ministerieplicht was hij gehouden zijn diensten te verlenen.

Alleen wanneer sprake zou zijn van een gebrek aan wilsovereenstemming dan wel een van de wilsgebreken en de overdracht op die grond nietig dan wel vernietigbaar zou zijn, kan de notaris bijsturen omdat hij aan een dergelijk handelen geen medewerking mag verlenen. Daarvan was hier geen sprake, aldus de notaris; bovendien moet het klaagster van meet af aan duidelijk zijn geweest, dat het een investering betrof waarvan niet vaststond of rendement zou worden behaald en wanneer. De prijsverschillen waren niet zodanig fors dat de notaris klaagster hierover expliciet had moeten voorlichten of zijn ministerie had moeten weigeren.

De notaris heeft niet zelf met klaagster gesproken; hij meent dat hij met de aanbiedingsbrieven in combinatie met de tekst van de akte en de tekst van de koopovereenkomst heeft voldaan aan de op hem rustende informatieplicht.

Voor een persoonlijke voorlichting hanteert de notaris een leeftijdsgrens van 65 jaar of (ongeacht de leeftijd) een

aankoopbedrag vanaf € 100.000, zo heeft hij ter zitting verklaard. Klaagster had hem kunnen bellen indien zij de aanbiedingsbrieven, die volgens de notaris duidelijk waren, niet begreep. Daarbij komt dat klaagster ervoor heeft gekozen de akten bij volmacht te passeren.

## 5.7

De kamer overweegt als volgt. De notaris had zich er van moeten vergewissen of klaagster beseft welke rechten en verplichtingen voortvloeiden uit de in de aktes opgenomen rechtshandelingen en welke (financiële) risico's zij met de transacties liep. Vast staat dat de notaris op geen enkel moment persoonlijk (al dan niet telefonisch) contact met klaagster heeft gehad of gezocht. De notaris kon niet volstaan met het toezenden van een conceptakte met een begeleidende brief, waarin niet expliciet wordt gewaarschuwd voor de risico's, maar louter is opgenomen: *'Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming: veranderingen van gebruiksmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging.'* In het geval dat sprake is van een ongelijkheid van partijen, zoals in de onderhavige zaak, waarin klaagster als particulier grond aankoopt van een grondhandelaar, geldt voor een notaris immers een verzwaarde informatieplicht. Met het opnemen van een naar het oordeel van de kamer nietszeggende en niets toevoegende – immers namens klaagster is er onweersproken op gewezen dat het niet geven van een garantie op bestemmingswijziging (op korte termijn) onderdeel van het verkoopverhaal van SV Projecten was – passage, zoals in de aanbiedingsbrief of soortgelijke bepaling in een (concept)akte heeft de notaris niet aan die verplichting voldaan.

Omdat de notaris bekend was met de oorspronkelijke prijzen per vierkante meter van de landbouwgrond en de opmerkelijke stijging van die prijzen in zeer korte tijd, had het op zijn weg gelegen klaagster voor het passeren op enigerlei wijze te waarschuwen, althans in ieder geval haar dringend uit te nodigen op zijn kantoor, teneinde haar te 'belehren' over de risico's van de door haar aangegane transacties. Zijn verweer, dat klaagster er zelf voor zou hebben gekozen om bij volmacht te passeren, gaat dan ook niet op. Hetzelfde geldt voor het verweer dat hij zijn ministerie niet kon weigeren, omdat de koopovereenkomst immers al gesloten was.

De notaris had immers zijn werkzaamheden kunnen opschorten in afwachting van een oordeel van de voorzieningenrechter. Hoewel de notaris in de aanbiedingsbrieven bij de conceptakten stelt dat op hem een 'gebruikelijke onderzoeksplicht' rust, is de kamer niet gebleken van een gedegen onderzoek naar de waardeinstijgingen van de percelen grond in korte tijd. De notaris heeft geen stukken overgelegd waaruit volgt dat hij nader onderzoek heeft gedaan naar of heeft doorgevraagd bij SV Projecten over de achtergrond van het opmerkelijke prijsverschil in de opeenvolgende transacties. De notaris heeft hiermee de (reikwijdte van de) zijn ambtsopdracht en –verplichtingen miskend en daarmee in strijd gehandeld. De kamer zal daarom het eerste klachtonderdeel, voor zover gericht tegen de notaris gegrond verklaren.

### Klacht tegen de kandidaat-notaris

## 5.8

Voor zover het eerste klachtonderdeel ook is gericht tegen de kandidaat-notaris, overweegt de kamer als volgt. Terecht hebben de notarissen opgemerkt dat klaagster in het klaagschrift geen duidelijk onderscheid heeft gemaakt tussen de notaris en de kandidaat-notaris. Iedere (kandidaat- of toegevoegd) notaris is in beginsel tuchtrechtelijk aansprakelijk voor zijn eigen doen en laten en niet voor dat van een ander. In de voorliggende zaak heeft de kandidaat-notaris op 17 april 2013 waargenomen voor de notaris en de akte gepasseerd, bij volmacht van klaagster.

De kandidaat-notaris was niet verantwoordelijk voor het dossier (zoals het verzenden van de aanbiedingsbrief aan klaagster) en heeft daarmee ook geen bemoeienis gehad. Klaagster heeft onvoldoende onderbouwd waarin de kandidaat-notaris als waarnemer tekort is geschoten. Dit brengt mee dat de notaris in de voorliggende zaak tuchtrechtelijk kan worden aangesproken op de handelingen van de kandidaat-notaris (het passeren van de akte van 17 april 2013). De kamer zal dan ook het eerste klachtonderdeel, voor zover gericht tegen de kandidaat-notaris ongegrond verklaren.

## 5.9

Het tweede klachtonderdeel is naar het oordeel van de kamer uitsluitend ingediend tegen de kandidaat-notaris. Het ziet op de bejegening door de notaris van het kantoor waar de kandidaat-notaris thans werkzaam is en betreft uitlatingen in een brief die door die notaris is geschreven in verband met afwezigheid wegens ziekte van de kandidaat-notaris. De kamer is dan ook van oordeel dat de kandidaat-notaris zelf geen verwijt treft. Dit klachtonderdeel zal de kamer daarom ongegrond verklaren.

### Maatregel

## 5.10

De gedragingen van de notaris zijn dermate tuchtrechtelijk verwijtbaar dat zij een zware maatregel rechtvaardigen. De notaris heeft immers actief medewerking verleend aan een praktijk die zich laat kenschetsen als 'windhandel' en waarbij hij tenminste moet hebben beseft dat onwetende particulieren hierbij ernstig benadeeld konden worden. Gelet op zijn uitlating ter zitting over de indertijd hiermee gemoeide praktijkomvang en dat hij dezelfde diensten ook nog aan een andere partij met

vergelijkbare handel verleende, is dit bovendien op vrij grote schaal gebeurd.

De kamer houdt echter bij de bepaling van de maatregel rekening met het feit dat de aktes (bijna) tien jaar geleden zijn gepasseerd en dat de notaris ter zitting heeft verklaard dat hij, met de kennis van nu, klaagster meer voorlichting zou hebben gegeven. De kamer zal de notaris daarom de maatregel van berisping opleggen.

### **Vergoeding griffierecht aan klaagster**

#### **5.11**

Omdat de kamer de klacht tegen de notaris 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**

#### **5.12**

Nu de kamer de klacht tegen de notaris gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2019, nr. 35649), veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50 kosten van klaagster;
- b. € 1.000 kosten van klaagster in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand (2 punten voor opstellen klaagschrift en bijwonen zitting);
- c. € 3.500 kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

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

#### **5.13**

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.

#### **5.14**

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.

### **Beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht tegen de notaris gegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op;
- verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris ongegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van € 50 griffierecht en € 1.050 aan andere kosten, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.13 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.500 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.14 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. T.H. van Voorst Vader, voorzitter, O.J. van Leeuwen en E.H. Huisman, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 1 oktober 2020.