

RN 2025/21

## Waarschuwingsplicht. Handelde de notaris onzorgvuldig door een aan de vorige eigenaar opgelegde gemeentelijke dwangsom niet op te nemen in de akte?

Kamer voor het Notariaat Amsterdam 05-11-2024, ECLI:NL:TNORAMS:2024:21

Instantie	Kamer voor het Notariaat Amsterdam
Datum	5 november 2024
Magistraten	Mrs. J.J. Dijk, T.H. van Voorst Vader, A.C. Stroeve, E.W. Oosterbaan, O. Schlaman
Zaaknummer	748995 / NT 24-9
JCDI	JCDI:BSD1164:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Vermogensrecht / Algemeen
Brondocumenten	ECLI:NL:TNORAMS:2024:21, Uitspraak, Kamer voor het Notariaat Amsterdam, 05-11-2024
Wetingang	Art. 17, 43 Wna; art. 11 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011

### Essentie

Recreatiewoning. Publiekrechtelijke beperking. Waarschuwingsplicht.

Handelde de notaris onzorgvuldig door een aan de vorige eigenaar opgelegde gemeentelijke dwangsom niet op te nemen in de akte?

### Samenvatting

Klagers hebben een perceel grond met stacaravan op een recreatiepark gekocht. Klagers verwijten de notaris dat zij hen voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte niet heeft gewezen op het feit dat er een publiekrechtelijk beperkingenbesluit was ingeschreven in de registers, inhoudende dat de gemeente een last onder dwangsom had opgelegd aan de vorige eigenaren ter hoogte van € 25.000 en dat dit bedrag zonder enige waarschuwing en/of gesprek ingevorderd kon worden bij klagers wanneer de gemeente zou oordelen dat het verkochte niet voor recreatieve doeleinden zou worden gebruikt. De notaris kende dit publiekrechtelijk beperkingenbesluit. De notaris heeft volgens klagers niet voldaan aan haar onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. De notaris had klagers over de mogelijke gevolgen en risico's van het publiekrechtelijk beperkingenbesluit moeten informeren. Klagers betwisten dat de notaris hen op de publiekrechtelijke beperking heeft gewezen. Ook had de notaris het publiekrechtelijke beperkingenbesluit moeten opnemen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

KvN: Vast staat dat het besluit in de koopovereenkomst noch de leveringsakte is opgenomen. Dat had, gelet op de hoogte van de dwangsom in relatie tot de koopsom en de omstandigheid dat die dwangsom bij iedere overtreding van de last onmiddellijk kon worden ingevorderd, wel voor de hand gelegen. De notaris is tekort

geschoten in haar informatie- en waarschuwingsplicht. Het betoog van de notaris dat zij en de notarisklerk klagers mondeling uitdrukkelijk hebben gewezen op het publiekrechtelijke beperkingenbesluit, hetgeen klagers betwisten, leidt niet tot een ander oordeel. Juist om zeker te stellen dat een koper op de hoogte is en een situatie als de onderhavige, waarin de verklaringen van partijen over wat er wel of niet is besproken lijnrecht tegenover elkaar staan, te voorkomen, ligt het op de weg van de notaris om het bestaan van een dergelijke beperking ten aanzien van het registergoed schriftelijk vast te leggen. De notaris heeft erkend dat het beter was geweest als het besluit letterlijk in de koopovereenkomst en leveringsakte zou zijn opgenomen. De notaris heeft toegelicht dat zij zodanige wijzigingen in de kantoororganisatie en werkwijze heeft doorgevoerd dat publiekrechtelijke beperkingen tijdiger worden gesignaleerd. Er wordt volstaan met gegrondverklaring van de klacht zonder maatregel.

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- HR 19 februari 2016, ECLI:NL:HR:2016:288, *NJ* 2016/295;
- Hof Amsterdam 12 mei 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:1849;
- Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2407;
- Rb. Amsterdam 1 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6407, *RN* 2024/42;
- Rb. Amsterdam 21 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:5514, *RN* 2023/17;
- Rb. Rotterdam 24 juli 2013, ECLI:NL:RBROT:2013:6012, *RN* 2013/105;
- <https://www.kadaster.nl/publiekrechtelijke-beperkingen>;
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/mag-ik-permanent-in-een-recreatiewoning-wonen>.

## Wenk

In deze zaak wordt de notaris verweten dat zij klagers, die een stacaravan op een recreatiepark hadden gekocht, er niet op heeft gewezen dat de gemeente aan de vorige eigenaar een last onder dwangsom had opgelegd van € 25.000. Dit bedrag kon ook ingevorderd worden bij klagers, wanneer de gemeente zou oordelen dat het verkochte niet voor recreatieve doeleinden zou worden gebruikt. Niet toegestane permanente bewoning van recreatiewoningen is een vaker voorkomend probleem (“*Zie ook*”) en een notaris dient daar natuurlijk oog voor te hebben. De opgelegde dwangsom was in de besproken zaak bovendien kenbaar voor de notaris, nu dit zogenaamde “publiekrechtelijk beperkingenbesluit” bleek uit het kadaster. Het Kadaster schrijft hierover op haar website (“*Zie ook*”): “Publiekrechtelijke beperkingen zijn beperkingen die door de overheid zijn opgelegd. Deze bepalen wat u wel of niet mag doen met een woning, een ander gebouw of een stuk grond. De

beperkingen worden door het Kadaster geregistreerd. (...) Veel publiekrechtelijke beperkingen staan op de Eigendomsinformatie. Welke beperkingen dit zijn, bepalen de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) en de Omgevingswet. Door de Omgevingswet die vanaf 2024 geldt, zijn niet alle publiekrechtelijke beperkingen meer zichtbaar op de Eigendomsinformatie. (...) Iedereen kan de regels en informatie voor een bepaalde locatie bekijken in [het Omgevingsloket](#). (...). Bij publiekrechtelijke beperkingen gaat het, volgens het Kadaster, bijvoorbeeld om rijksmonumenten, beschermde leefomgeving (natuurmonumenten), bodembescherming (verplichting tot registratie van verontreinigde grond), eisen van de Woningwet, zoals middelen om bepaalde voorzieningen voor een pand af te kunnen dwingen, gedoogplichten (verplichting om activiteiten van de overheid toe te staan) en voorkeursrechtbeschikkingen op grond van de Omgevingswet.

De notaris stelde in haar verweer weliswaar dat het besluit en de dwangsom waren besproken met klagers, maar zij kon dat niet aantonen. Dit onderstreept nog eens het belang van goede dossier aantekeningen. Ontbreken die, dan komt dat volgens de Hoge Raad (“Zie ook”) meestal voor risico van de notaris. Bovendien was beperkingenbesluit in het onderhavige geval niet in de koopovereenkomst en de leveringsakte opgenomen. De Kamer oordeelde daarover: “Dat had, mede gelet op de hoogte van de dwangsom in relatie tot de koopsom en de omstandigheid dat die dwangsom bij iedere overtreding van de last onmiddellijk kon worden ingevorderd, wel voor de hand gelegen. Artikel 11 lid 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 bepaalt ook dat de notaris in de akte de gegevens opneemt die voor de rechtstoestand van belang zijn. Het publiekrechtelijke beperkingenbesluit had daarom ook in de leveringsakte opgenomen moeten worden. ”Dat oordeel is goed te volgen. Dit laat overigens onverlet dat het in beginsel niet op de weg van een notaris ligt om onderzoek te doen naar de publiekrechtelijke bestemming van het over te dragen registergoed, zoals een uitspraak van de rechtbank Rotterdam laat zien (“Zie ook”). Al zijn daarop wel uitzonderingen denkbaar, zoals een uitspraak van het Hof Amsterdam uit 2015 (“Zie ook”) laat zien: “Weliswaar kan aan [de notaris] worden toegegeven dat in het algemeen de notaris niet gehouden is partijen voor te lichten over de publiekrechtelijke aspecten van hun voorgenomen transactie, maar zulks neemt niet weg dat hij als dorpsnotaris die professioneel vaker bemoeienis heeft gehad met dit bungalowpark niet, althans niet zonder meer erop mocht vertrouwen, dat de oorspronkelijke bestemming van dienstwoning (die hem bekend was) was overgegaan in de bestemming burgerlijke bewoning. Tegenover ING als professionele partij rustte in dit bijzondere geval op hem een waarschuwingsplicht op dit punt en had hij niet de indruk van juistheid van zijn hypothesen bij ING moeten wekken door in de koopovereenkomst te doen opnemen dat het gekochte bij de levering de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor normaal gebruik als woonhuis.”

Publiekrechtelijke beperkingen, die uit het Kadaster blijken, zal de notaris zeker niet mogen negeren, zo leert de in deze wenk besproken zaak. Die kan ten slotte nog de vraag oproepen hoe ver de informatie- en waarschuwingsplicht van de notaris gaan, indien een partij overgaat tot de aankoop van een onroerende zaak met het doel om daar te gaan wonen, terwijl dat gebruik enerzijds (privaatrechtelijk) strijdig is met de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden, maar anderzijds (publiekrechtelijk) op grond van het bestemmingsplan wel, althans deels (wegens een gemengde bestemming), is toegestaan. In bijvoorbeeld Amsterdam komt dat wel voor. Die tegenstrijdige situatie kan tot brokken leiden, als na een jarenlange gedoogsituatie de grondeigenaar alsnog de erfpachtvoorwaarden gaat handhaven. Een uitspraak van de rechtbank Amsterdam uit 2022 (“Zie ook”) biedt daarvan een voorbeeld. De notaris had daarin “niet (...) mogen aangeven dat het publiekrechtelijk en privaatrechtelijk was toegestaan om in het Pand te wonen” en had “er voor moeten waarschuwen dat het gebruik van het Pand als woning in strijd is met de erfpachtbestemming en dat aan het wijzigen van deze bestemming een canonverhoging kon worden verbonden”. De rechtbank meende dat de notaris onzorgvuldig had gehandeld. Omdat de notaris “wist dat [eisers] in het Pand wilden gaan wonen, had van [de notaris] mogen worden verwacht dat hij [eisers] had gewezen op mogelijke risico’s met betrekking tot de erfpachtbestemming, de canon die gebaseerd is op de bestemming bedrijfsruimte en het feitelijk gebruik van bewoning. Deze situatie brengt het risico met zich mee dat dit op enig moment tot problemen kan leiden ten aanzien het feitelijk gebruik van het Pand en/of het opnieuw vaststellen van de canon door de Gemeente. (...). [De notaris] heeft [eisers] de mogelijkheid ontnomen om met voornoemde risico’s bij de koop rekening te houden, waardoor [de notaris] zijn zorgplicht als notaris en goed opdrachtnemer heeft geschonden.” Dat het in zo’n geval ook goed kan aflopen voor de notaris, laat een uitspraak van de rechtbank Amsterdam uit 2023 zien (“Zie ook”): “De rechtbank oordeelt dat [de notaris] goede grond had erop te vertrouwen dat [eiser 1] en [eiser 2] zich ervan bewust waren dat het appartement op grond van de erfpachtvoorwaarden niet als woning mocht

worden gebruikt. De aanhef van de door hen ondertekende koopakte omschrijft het appartementsrecht als “rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het atelier/bedrijfsruimte (publiekrechtelijke bestemming: woning)”. In artikel 2, onder k sub 3, garandeert de verkoper: “de in de erfpachtvoorwaarden toegestane bestemming is atelier/bedrijfsruimte”. En in artikel 18, onder d, verklaren [eiser 1] en [eiser 2] zich “ermee bekend dat de bestemming conform de erfpachtvoorwaarden atelier/bedrijfsruimte is, verkoper wordt in deze door kopers gevrijwaard.” (...) Deze laatstgenoemde bepaling heeft [de notaris] met de hand bijgeschreven op de koopakte, die verder grotendeels uit een modeltekst bestaat. Daaruit blijkt dat dit onderwerp uitdrukkelijk aan de orde is geweest. Aangezien [eiser 2] zelf jurist is en ook [eiser 1] een universitaire opleiding heeft voltooid, mocht [de notaris] ervan uitgaan dat beiden de strekking van deze erfpachtvoorwaarde kenden en begrepen.” Toch blijft het oppassen in dit soort situaties.

## Partij(en)

Beslissing in de klacht met nummer 748995 / NT 24/9 van

1. [Klager sub 1],
2. [Klager sub 2],

hierna: klagers sub 1 en sub 2, tezamen: klagers, raadslieden: mr. drs. E.M. Bosscher, mr. L.L. Metselaar,

tegen

Mr. [notaris].

## Uitspraak

### Kamer voor het Notariaat Amsterdam:

#### 1. Ontstaan en loop van de procedure

##### 1.1.

Bij e-mail van 5 april 2024 hebben klagers een klaagschrift met bijlagen ingediend.

##### 1.2.

Bij brief van 30 april 2024 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

##### 1.3.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 24 september 2024 zijn klagers, vergezeld van mr. Metselaar en de notaris verschenen. Voorts is als toehoorder verschenen, kandidaat-notaris mr. [kandidaat-notaris], kantoorgenoot van de notaris. Partijen hebben het woord gevoerd, klagers aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

#### 2. De feiten

##### 2.1.

Bij besluit van 1 december 2020 heeft de gemeente [naam gemeente] (hierna: de gemeente) een last onder dwangsom opgelegd aan [A] en [B], eigenaren van een perceel grond met stacaravan en verdere aanhorigheden, gelegen te [naam gemeente], [adres] (hierna: het registergoed). Het registergoed is gelegen in Recreatiepark [naam]. Die last houdt een bevel in om het laten gebruiken van het registergoed ten behoeve van niet-recreatieve bewoning met onmiddellijke ingang beëindigd te houden. Bij overtreding van die last is onmiddellijk een dwangsom van € 25.000 verschuldigd en is voorts bepaald dat de last onder dwangsom is aan te merken als publiekrechtelijke beperking en ook voor rechtsopvolgers geldt. Tegen genoemde last onder dwangsom is geen bezwaar ingediend. Genoemd besluit van de gemeente is op 3 december 2020 ingeschreven in de openbare registers.

## 2.2.

Op 13 mei 2022 hebben klagers een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het registergoed voor een koopsom van € 40.000. Zowel de koopovereenkomst als de leveringsakte zijn door de notaris opgesteld en gepasseerd. Klagers hadden hiervoor op 13 mei 2022 om 14.30 uur een afspraak op het kantoor van de notaris gemaakt en hebben eerst met notarisclerk [notarisclerk] (hierna: de notarisclerk) gesproken voordat de notaris zelf bij de bespreking aansloot. De notarisclerk heeft het brondocument betreffende genoemde last onder dwangsom op 13 mei 2022 om 13.41 uur opgevraagd bij het Kadaster. De genoemde last onder dwangsom is niet opgenomen in de koopovereenkomst of in de leveringsakte, noch is daarin naar die last verwezen.

## 2.3.

Op 31 oktober 2022 hebben klagers een Vooraankondiging invordering dwangsom van de gemeente ontvangen met daarin de mededeling dat de dwangsom was verbeurd omdat in juli, september en oktober 2022 het registergoed voor niet-recreatieve doeleinden was gebruikt.

## 2.4.

Op 14 november 2022 hebben klagers een zienswijze ingediend tegen het voornemen van de gemeente tot invordering van de dwangsom.

## 2.5.

Op 30 november 2022 heeft de gemeente het besluit tot invordering van de dwangsom aan klagers verzonden. Nadat klagers bezwaar tegen dit besluit hadden ingesteld, is het bezwaar ongegrond verklaard. Vervolgens hebben klagers daartegen beroep ingesteld. Inmiddels hebben klagers de dwangsom voldaan.

## 2.6.

Op 24 juni 2023 heeft een bespreking met klagers en de notaris plaatsgevonden.

## 2.7.

Bij e-mail van 6 juli 2023 heeft de notarisclerk geschreven:

‘(...) De betreffende koopovereenkomst en de akte van levering zijn op 13 mei 2022 getekend.

Voorafgaand aan de ondertekening heb ik de stukken met u doorgenomen. Zowel in de koopovereenkomst als in de akte van levering is onder meer opgenomen dat u voornemens bent het verkochte te gebruiken ten behoeve van recreatiedoeleinden (recreatiebungalow). Ik heb u erop gewezen dat ander gebruik (waaronder begrepen huisvesting van derden) niet door de gemeente [naam gemeente] wordt toegestaan en dat de gemeente hierop handhaaft en dat dit ook uit het kadaster blijkt uit de vermelde publiek rechtelijke beperking. U heeft mij toen ook laten weten hiermee bekend te zijn.’

### **3. De klacht**

#### **3.1.**

Klagers verwijten de notaris dat zij hen niet heeft gewezen op het feit dat een publiekrechtelijk beperkingenbesluit was ingeschreven in de registers, inhoudende dat de gemeente een last onder dwangsom had opgelegd aan de vorige eigenaren van het registergoed ter hoogte van € 25.000 en dat dit bedrag zonder enige waarschuwing en/of gesprek ingevorderd kon worden bij klagers wanneer de gemeente zou oordelen dat het verkochte niet voor recreatieve doeleinden zou worden gebruikt. Gelet hierop heeft de notaris niet voldaan aan haar onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. De notaris had klagers over de mogelijke gevolgen en risico's daarvan moeten informeren. Klagers betwisten dat de notaris hen op de publiekrechtelijke beperking heeft gewezen.

Ook had de notaris het publiekrechtelijke beperkingenbesluit moeten opnemen in de koopovereenkomst en leveringsakte.

### **4. Het verweer**

#### **4.1.**

De notaris heeft erkend dat het achteraf beter zou zijn geweest als de publiekrechtelijke beperking in de koopovereenkomst en leveringsakte zou zijn opgenomen en zij heeft haar kantoororganisatie daarop ook aangepast. Evenwel betwist de notaris dat zij niet heeft voldaan aan haar onderzoeksplicht, informatieplicht en waarschuwingsplicht. Het brondocument betreffende de publiekrechtelijke beperking is kort voor het passeren van de koopovereenkomst en de leveringsakte opgevraagd en door de notaris met klagers besproken. De notaris heeft klagers er ook zelf op gewezen dat gebruik van het registergoed voor niet-recreatieve doeleinden niet was toegestaan en dat de gemeente handhavend optrad.

### **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 dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

#### **5.2.**

Vast staat dat het brondocument betreffende het publiekrechtelijk beperkingenbesluit kort voor de afspraak met klagers door de notaris is opgevraagd. Klagers betwisten ook niet dat de notaris en/of de notaris met de inhoud van dat besluit bekend waren. In zoverre heeft de notaris dus voldaan aan de op haar rustende onderzoeksplicht.

#### **5.3.**

Vast staat ook dat het besluit in de koopovereenkomst noch de leveringsakte is opgenomen. Dat had, mede gelet op de hoogte van de dwangsom in relatie tot de koopsom en de omstandigheid dat die dwangsom bij iedere overtreding van de last onmiddellijk kon worden ingevorderd, wel voor de hand gelegen. Artikel 11 lid 2

van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 bepaalt ook dat de notaris in de akte de gegevens opneemt die voor de rechtstoestand van belang zijn. Het publiekrechtelijke beperkingenbesluit had daarom ook in de leveringsakte opgenomen moeten worden. In zoverre is de notaris dus tekort geschoten in haar informatieplicht en waarschuwingsplicht.

#### 5.4.

Het betoog van de notaris dat zij en de notarisklerk klagers mondeling uitdrukkelijk hebben gewezen op het publiekrechtelijke beperkingenbesluit, hetgeen klagers uitdrukkelijk betwisten, leidt niet tot een ander oordeel. Juist om zeker te stellen dat een koper op de hoogte is en een situatie als de onderhavige, waarin de verklaringen van partijen over wat er wel of niet is besproken lijnrecht tegenover elkaar staan, te voorkomen, ligt het op de weg van de notaris om het bestaan van een dergelijke beperking ten aanzien van het registergoed schriftelijk vast te leggen.

De klacht is dus gegrond voor zover deze betrekking heeft op schending van de informatieplicht en de waarschuwingsplicht.

#### Maatregel

##### 5.5.

De vraag is vervolgens of deze gegrondverklaring moet leiden tot oplegging van een maatregel. Dat is niet het geval vanwege het volgende.

De notaris heeft erkend dat het beter en vollediger was geweest als het besluit letterlijk in de koopovereenkomst en leveringsakte zou zijn opgenomen en zij betreurt ook dat dit niet is gebeurd. De notaris heeft daarnaast toegelicht dat zij naar aanleiding van dit voorval zodanige wijzigingen in de kantoororganisatie en werkwijze heeft doorgevoerd dat publiekrechtelijke beperkingen tijdiger worden gesignaleerd. Ten slotte is gebleken dat de notaris geen antecedenten bij de kamer voor het notariaat heeft voor wat betreft het tuchtrechtelijk verleden. Bij deze stand van zaken dient het opleggen van een maatregel geen doel en kan daarom worden volstaan met gegrondverklaring van de klacht zoals hiervoor omschreven.

#### Vergoeding griffierecht aan klagers

##### 5.6.

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

##### 5.7.

De notaris dient het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers te voldoen. Klagers dienen daartoe tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

##### 5.8.

Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

#### Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond, zoals omschreven in 5.4;
- legt de notaris daarvoor geen maatregel op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van het griffierecht van € 50,- op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.7 bepaald;

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.J. Dijk, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, A.C. Stroeve, E.W. Oosterbaan, O. Schlaman, leden en uitgesproken in het openbaar op 5 november 2024 door de voorzitter, in aanwezigheid van de secretaris.