

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 706612 / NT 21-48

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klachten met nummers 706612 / NT 21-48 en 706613 / NT 21-49 van:

[naam klager],
wonende te [plaats],
hierna: **klager**,
gemachtigde: mr. B. van Mieghem, advocaat te Rotterdam,

tegen:

notaris te [plaats],
hierna te noemen: **de notaris**

en

toegevoegd notaris te [plaats],
hierna te noemen: **de toegevoegd notaris**;
hierna samen te noemen: **de notarissen**,
gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te Amsterdam.

1. Verloop van de procedure

1.1. Bij brief van 27 augustus 2021 heeft klager een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij brief van 11 oktober 2022 hebben de notarissen een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 15 maart 2022. Partijen waren aanwezig, bijgestaan door hun gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Bij koopovereenkomst van 11 juli 2018 heeft klager een perceel landbouwgrond gekocht ter grootte van ongeveer 600 m² in de gemeente Terneuzen (hierna: perceel 1). Verkoper was Van Leeuwenburgh B.V. De koopprijs bedroeg €

30.000 (€ 50 per m²). Van Leeuwenburg B.V. kreeg perceel 1 zelf op 31 mei 2018 geleverd, als onderdeel van een groter geheel, voor € 15 per m², van Planned Projects B.V., die de grond op 8 december 2017 kreeg geleverd. De akten van levering zijn gepasseerd ten overstaan van de notaris.

2.2. De notaris heeft de ontvangst van de koopovereenkomst van perceel 1 bevestigd aan klager bij brief (met dagtekening 25 juli 2018). In de brief is onder meer het volgende vermeld: *“Zoals u weet heeft het perceel thans een agrarische bestemming; veranderingen van gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging. Het is onzeker of dan wel wanneer de bestemming wijzigt. Ik zal zo spoedig mogelijk een ontwerp van de akte van levering, alsmede de nota van afrekening toezenden.”*

2.3. Bij brief van 17 juli 2018 heeft de notaris aan klager onder meer een concept van de leveringsakte en de volmacht gezonden. In de brief is onder meer het volgende vermeld:

“Indien u akkoord gaat met de inhoud van de akte verzoek ik u vriendelijk de volmacht ten overstaan van een notaris bij u in de buurt te ondertekenen en uw handtekening te laten legaliseren. (...) 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 gebruikersmogelijkheden zijn uiteraard alleen mogelijk na een bestemmingswijziging. Het is onzeker of dan wel wanneer de bestemming wijzigt. De door u gekochte grond is pachtvrij en u bent zelf verantwoordelijk voor het beheer van de grond, hetgeen betekent dat u zelf voor onderhoud en verpachting van de grond dient zorg te dragen. Tevens zij vermeld dat de aanbieder van de grond niet vergunningsplichtig is ingevolge de Wet Financieel Toezicht (Wft) en derhalve niet onder toezicht staat van de AFM. 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.”

2.4. Op 23 augustus 2018 heeft klager, voor het afgeven van de volmacht voor passeren van de leveringsakte van perceel 1, zijn handtekening laten legaliseren bij een notaris te Maasdriel.

2.5. Op 31 augustus 2018 heeft de notaris de akte van levering van perceel 1 gepasseerd. In de akte is onder meer het volgende opgenomen: **“HET VERKOCHTE (LIGGING, GEBRUIK EN BESTEMMING)** (...) Koper verklaarde het gekochte te gaan gebruiken als landbouwgrond. Ten aanzien van het gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld: (...) – verkoper geeft geen enkele garantie of zelfs indicatie, dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging. Koper speelt in op een mogelijke waardevermeerdering van het verkochte onder invloed van het verstrijken van de tijd. Verkoper, noch bemiddelaar, stelt de koper van de grond een rendement in het vooruitzicht. Koper realiseert zich dat voor het realiseren van bebouwing, vergunning(en) en eventueel een wijziging bestemmingsplan nodig zijn.(.....)

leveringsverplichting
juridische en feitelijk staat

Artikel 2 (...) *Het beheer van het verkochte is voor rekening en risico van koper 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."

2.6. Bij koopovereenkomst van 15 februari 2019 heeft klager een perceel landbouwgrond gekocht ter grootte van ongeveer 233 m² in de gemeente Nuenen (hierna: perceel 2). Verkoper was G & V Projecten B.V. De koopprijs bedroeg € 12.480 (€ 53,56 per m²). G&V Projecten BV kreeg het perceel op 2 november 2018 geleverd, bij akte gepasseerd door de notaris, voor de prijs van € 14 per m². Bij akte van 13 september 2018 was het perceel geleverd aan Grondvizier BV (bij akte gepasseerd door een kandidaat-notaris van het kantoor van de notaris). Grondvizier BV, die de grond als onderdeel van een nog groter geheel kocht, betaalde € 10,50 per m².

2.7. Bij brief van 18 februari 2019 heeft de notaris de ontvangst van de koopovereenkomst van perceel 2 bevestigd. De inhoud van de brief komt grotendeels overeen met de inhoud van de hiervoor genoemde brief, gedateerd 25 juli 2018 (2.2.).

2.8. Op 6 maart 2019 heeft klager onder meer het concept van de leveringsakte van perceel 2 ontvangen en de volmacht. De inhoud van de brief komt grotendeels overeen met de inhoud van de hiervoor genoemde brief van 17 juli 2018 (2.3).

2.9. Op 10 april 2019 heeft klager telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor; klager is toen door notarieel jurist mr. L. van Ingen te woord gestaan. Aan klager is vervolgens een (verkennd) rapport bodemonderzoek gezonden.

2.10. 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.'

2.11. Ook in een artikel in het FD van 15 april 2019 getiteld "Grondspeculant belemmert bouwplannen van gemeenten" is aan het fenomeen grondspeculatie aandacht besteed. Kort gezegd wordt ook in dit artikel geconcludeerd dat het

versnipperen van grond als speculatieobject de kopers van de kavels bijna nooit geld oplevert en dat het omstreden handel betreft.

2.12. Op 12 juli 2019 heeft de toegevoegd notaris als toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van de notaris, de akte van levering van perceel 2 gepasseerd, vrijwel gelijklopend aan de akte van 31 augustus 2018 (2.5). Klager heeft ook voor deze overdracht een volmacht afgegeven.

2.13. In artikelen in het FD van 8 februari 2021 (*“Notarissen voor rechter om rol bij grondhandel”*) en 23 april 2021 (*“Dubieuze grondhandel onverminderd populair”*) is opnieuw aandacht besteed aan *“de speculatieve handel in snippers grond”*. In het laatste artikel concludeert het FD dat in twee jaar, ondanks claim- en tuchtprocedures tegen grondhandelaren en betrokken notarissen, veel kavels zijn verkocht. Het FD noemt twee locaties, De Scheg in Amstelveen en Hoevelaken, waar beleggers wel succes lijken te boeken, maar stelt vervolgens vast dat grondspeculatie veel vaker niets oplevert, omdat in de meeste gevallen *“de gronden onderdeel zijn van een groter ontwikkelingsplan en blijkt dat op die stukken grond geen woningen of bedrijven staan ingepland, maar bijvoorbeeld groenvoorziening”*.

2.14. Klager heeft de notarissen aansprakelijk gesteld bij brief van zijn advocaat van 22 juli 2021.

2.15. Bij brief van 30 juli 2021 heeft de notaris de ontvangst van de brief van 22 juli 2021 bevestigd aan de advocaat van klager.

2.16. Bij e-mail van 4 augustus 2021 heeft de advocaat van klager aan de notarissen bericht: *“(..)In de eerdere zaak waarin ik u aanschreef hebt u de koper van speculatieve landbouwgrond op kantoor ontvangen. U schreef mij daarover dat u er sterk aan hecht dat de akte niet met een volmacht wordt gepasseerd, maar bij u op kantoor zodat u partijen kunt ‘belehren’. Een dergelijke werkwijze lijkt mij correct, maar daar ontbrak het nu juist aan bij de levering aan de heer [naam klager]. Per brief van 17 juli 2018 heeft u de heer [naam klager] aangeraden een volmacht te ondertekenen zijn handtekening te laten legaliseren bij een notaris in de buurt..)”*

2.17. Bij brief van 10 augustus 2021 heeft de notaris geantwoord: *“Zoals u bekend, hecht ik zeer aan de “belehrung” van cliënten en zulks kan geschieden bij mij op kantoor maar uiteraard ook op andere wijzen. Dat cliënt nog niet de 65 jarige leeftijd had bereikt en mitsdien niet “verplicht” bij mij op kantoor diende te verschijnen, betekent niet dat hij niet welkom was – integendeel – en al helemaal niet dat ik daardoor niet aan mijn belehrungsplicht zou voldoen. Het is mij niet bekend of u de koopovereenkomsten, alle correspondentie dienaangaande, de betreffende (concept-)akten en overige stukken heeft bestudeerd. Volledigheidshalve heb ik dat gedaan en constateerde dat cliënt in totaal tenminste zestien (16) maal op (de “risico’s” van) de koop van landbouwgrond is geweest en vraag mij dan ook af hoe u erbij komt dat ik niet aan mijn belehrungsplicht zou hebben voldaan.”*

2.18. Daarop heeft de advocaat van klager bij e-mail van 12 augustus 2021 als volgt gereageerd: *“(..) Mijn stelling is, in lijn met de tuchtrechtelijke jurisprudentie op dit gebied, dat u mijn cliënt expliciet had moeten uitnodigen op kantoor en mondeling had moeten informeren, waarschuwen en actief zijn wil had moeten controleren. Dat kan*

niet door het toezenden van standaard brieven, ook niet wanneer daarin zestien keer een waarschuwende clause is opgenomen.”

3. De klacht(en)

3.1. De klacht over de levering van perceel 1 is gericht tegen de notaris; de klacht over de levering van perceel 2 tegen de toegevoegd notaris, die als toegevoegd notaris de akte heeft gepasseerd.

3.2. Klager verwijt de notarissen nalatig te zijn geweest bij het passeren van de leveringsakten van 31 augustus 2018 (perceel 1) en 12 juli 2019 (perceel 2). De notarissen waren goed bekend met de handel in ‘strategisch gelegen grond’ c.q. zogenaamde ‘warme’ landbouwgrond. Klager was daarmee in het geheel niet bekend. De notarissen hebben op geen enkel moment bij klager geverifieerd of hij beseftte welke rechten en verplichtingen voortvloeiden uit de in de akten opgenomen rechtshandelingen. Beide overdrachten vonden plaats bij door klager verleende volmacht. De notarissen hebben niet aangedrongen op verschijning in persoon. Zonder wetenschap omtrent zijn kennis en ervaring hebben zij erop vertrouwd dat persoonlijke voorlichting aan klager niet nodig was.

3.3. De communicatie met klager is beperkt gebleven tot het toezenden van stukken en begeleidende standaardbrieven waarin obligate zinnnetjes waren opgenomen, waarvan geen enkel waarschuwend effect uitging. Het had op de weg van de notarissen gelegen om klager 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 klager zich bewust was van alle risico’s. Daarmee hebben zij hun zorgplicht en informatieplicht geschonden.

3.4. Bij de aan klager verkochte percelen is sprake van ABC-transacties. De notarissen hebben daarop niet gewezen en hebben evenmin gewezen op de grote prijsprongen (een verdriedubbeling in een paar maanden tijd) die werden gemaakt. De notarissen beschikten niet over een redelijke en afdoende verklaring voor het prijsverschil. Omdat er gerede twijfel was over het realiteitsgehalte van de koopprijs, hadden de notarissen nader onderzoek moeten doen, hun diensten dienen op te schorten dan wel op grond van artikel 21 lid 2 Wna hun diensten moeten weigeren. Het prijsverschil had ook moeten leiden tot een melding in het kader van de Wwft.

3.5. De notarissen zijn er bovendien aan voorbij gegaan dat de verkopers niet beschikten over een vergunning als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft); een vergunning nodig om beleggingsproducten te verkopen. Om die verplichting te omzeilen, deden verkopers voorkomen alsof zij eenvoudig landbouwgrond verkochten die door de koper zelf beheerd zou (moeten) worden.

4. Het verweer

4.1. De notarissen hadden de overtuiging dat klager de inhoud van de akten begreep en konden die ook hebben, gelet op de juridische achtergrond van klager. Klager is een afgestudeerd jurist met ‘onroerend goed ervaring’, bestuursrechtelijke

procedures en bouwrecht, zo blijkt althans uit zijn curriculum vitae, aldus de notarissen.

Maar ook zonder die kennis meent de notaris dat de door hen gegeven voorlichting, mede in het licht van de destijds kenbare (KNB-)richtlijnen, in de brieven en akten voldeed. De notarissen menen dat in de aan klager verzonden brieven de nodige Belehrung heeft plaatsgevonden. Die overtuiging wordt versterkt doordat klager op 10 april 2019 telefonisch contact had met een ervaren medewerker van het notariskantoor. Naar aanleiding van dat gesprek heeft klager van de medewerker een bodemonderzoeksrapport ontvangen.

4.2. Consumenten worden al jaren gewaarschuwd voor de risico's van grondspeculatie. Ook klager moet zich daarvan bewust zijn geweest c.q. kon zich daarvan bewust zijn. Ook is er de nodige media-aandacht voor geweest. Wanneer op internet wordt gezocht op "*grondspeculatie + risico*" is de eerste treffer de waarschuwing van het AFM, die er al sinds 2013 op staat. Het AFM adviseert consumenten bovendien om bij de gemeente navraag te doen naar het bestemmingsplan. Het AFM ziet ook geen reden tot ingrijpen. De notarissen hebben destijds deugdelijk onderzocht of de transacties vergunningsplichtig waren, hetgeen niet het geval bleek.

4.3. Het was de notarissen niet bekend dat klager, in tegenstelling tot hetgeen hij daarover kenbaar heeft gemaakt met de door hem ondertekende koopovereenkomsten en de leveringsakten, niet zelf voor het beheer c.q. de verpachting verantwoordelijk zou zijn.

4.4. Er was voor de notarissen geen reden voor opschorting van diensten dan wel dienstweigering, ook niet vanwege het ABC-karakter van de levering of de gehanteerde prijzen. De prijs(verschillen) wordt (worden) grotendeels verklaard door een potentiële bestemmingswijziging waarop werd gespeculeerd. De notarissen merken op dat substantieel hogere prijzen bij bestemmingswijziging wel degelijk mogelijk zijn, zoals het project Vastgoedinvesteringen (VGI) Hoevelaken laat zien.

4.5. Daarbij zijn notarissen geen vastgoedtaxateurs; het is niet hun taak om te adviseren over grondprijzen. Klager had een eigen verantwoordelijkheid. Hij had bovendien de percelen al gekocht voordat de notarissen bij de transacties werden betrokken. Als de prijs die klager betaalde voor de percelen vragen opriep, had hij zich door een deskundige, zoals een vastgoedmakelaar of taxateur, moeten laten voorlichten.

4.6. De notaris heeft in het verleden, aan de hand van gesprekken zowel met kantoorgenoten als met collega-notarissen een aantal duidelijke richtlijnen opgesteld om met dit soort zaken om te gaan:

4.7. Naar aanleiding van de uitspraak van de kamer voor het notariaat te Amsterdam van 1 oktober 2020 en de daarop gevolgde richtlijnen van de KNB is de werkwijze bij dit soort transacties verder aangescherpt. Met de wijsheid van nu zouden de notarissen indertijd anders hebben gehandeld.

5. De beoordeling

5.1. 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. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna.

5.2. De klachten tegen de notaris en de toegevoegd notaris zijn gelijklopend, in die zin dat de levering van perceel 1 is gepasseerd door de notaris en de levering van perceel 2 door de toegevoegd notaris.

5.3. De centrale vraag die de kamer dient te beantwoorden is of de notarissen hebben voldaan aan hun in artikel 43 Wna neergelegde verplichting om klager tijdig en voldoende te informeren en hem te wijzen op de risico's van de door hem aangegane transacties.

5.4. Blijkens de wetsgeschiedenis mag de notaris aannemen dat hij aan zijn informatieplicht op juiste wijze heeft voldaan indien hij ervan overtuigd is dat de verschijnende personen hebben begrepen wat de inhoud van de akte is. De akten zijn bij volmacht gepasseerd. Indien er gepasseerd wordt bij volmacht moet de notaris op een andere wijze die overtuiging hebben gekregen.

5.5. Vast staat dat de notarissen geen persoonlijk contact hebben gehad met klager en dat zij voorafgaand aan het passeren van de akten niet bekend waren met zijn (hiervoor onder 4.1 . genoemde juridische) achtergrond. Het feit dat veel kopers van speculatieve landbouwgronden universitair geschoold waren, zoals door de notarissen op de zitting is aangevoerd, betekent niet dat notarissen er zonder meer van mochten uitgaan dat klager doordrongen was van de risico's van de transacties. De notarissen wisten ook niet of klager die risico's financieel zou kunnen dragen.

5.6. Ter zitting heeft klager, die vanaf 2014 werkloos was en ten tijde van de leveringen werkzaam als taxichauffeur, namelijk verklaard dat hij al zijn spaargeld in de koop van de percelen heeft gestopt. Afgezien van een eigen huis beschikt klager verder niet over vermogen. Klager is een arbeidsrechtelijk afgestudeerd jurist en beschikt naar zijn zeggen niet over kennis van grondbeleggingen. Hij dacht dat zijn investering in de percelen een veilige pensioenbelegging was. Klager heeft zich weliswaar gerealiseerd dat er risico's aan de transacties verbonden waren, maar niet dat er ook een risico was dat de gronden niets meer waard zouden zijn. De verkopers, die bij klager thuis zijn geweest, hebben klager verzekerd dat hij de gronden na twee of drie jaar wel weer zou kunnen verkopen voor tenminste het door hem betaalde bedrag. Klager heeft destijds alleen gecheckt of de verkopers waren ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

5.7. De notarissen hadden zich in een persoonlijk gesprek met klager ervan dienen te vergewissen of bij klager de boodschap die zij in hun herhaalde "Belehrungsclausule" hadden opgenomen was overgekomen, - kort gezegd - dat klager zich het speculatieve karakter van de transacties had gerealiseerd, maar desondanks toch de wil had om de akten te laten passeren. De relevantie van de mededeling dat klager het grondstuk zelf zou gaan beheren (waardoor verkopers de

vergunningplicht onder de Wft konden omzeilen) is klager dan ook niet duidelijk gemaakt. Daarbij is van belang dat de notarissen blijkens hun in 2.3. en 2.8. genoemde brieven klager eigener beweging voorstelden dat de akten bij volmacht zouden worden gepasseerd. Daarmee hebben zij aangestuurd op een levering bij volmacht en zonder direct contact. Zij hebben geen onderzoek gedaan naar de omstandigheden van klager en zijn begrip omtrent de schriftelijke “Belehrung”. Uit het feit dat klager zelf op 10 april 2019 telefonisch contact heeft gezocht met het notariskantoor met het verzoek een rapport over bodemonderzoek aan hem te sturen, valt naar het oordeel van de kamer niet af te leiden dat klager, voor zover het de transacties betreft, zich voldoende voorgelicht achtte. Daarbij komt dat zijn verzoek werd gedaan in het kader van de levering van perceel 2, in 2019, terwijl daarvóór, in 2018, perceel 1 reeds was overgedragen. De kamer acht de klacht in zoverre daarom gegrond.

5.8. De klacht dat de prijsstijgingen onverklaarbaar waren, dat klager daarvoor had moeten worden gewaarschuwd en dat deze gemeld hadden moeten worden onder de Wwft wordt niet gehonoreerd. Bij gebreke van duidelijkheid over de toen actuele marktwaarde van de grondstukken niet kan worden vastgesteld dat de prijsstijgingen onverklaarbaar waren of dat sprake was van ongebruikelijke transacties in de zin van genoemde wet.

Maatregel

5.9. Ten aanzien van de gegrondbevinding van de klachten als hiervoor omschreven zal de kamer de notarissen de maatregel van waarschuwing opleggen. Daarbij houdt de kamer enerzijds rekening met het feit dat aan hen nog niet eerder een tuchtrechtelijke maatregel is opgelegd. Anderzijds heeft de notaris ter zitting verklaard dat op het notariskantoor vrijwel geen akten meer worden gepasseerd waarbij speculatieve percelen landbouwgrond worden overgedragen. In de gevallen dat daarvan nog wel sprake is (of was), is de werkwijze aangescherpt, naar aanleiding van de uitspraak van de kamer voor het notariaat te Amsterdam van 1 oktober 2020 en de daarop gevolgde richtlijnen van de KNB. Zo worden kopers altijd op kantoor uitgenodigd, waardeinstijgingen worden benadrukt, naar de financiële situatie van de koper wordt geïnformeerd, het persoonlijke beheer van de grond komt aan de orde en voordat wordt gepasseerd wordt hetgeen is besproken vastgelegd in een e-mail.

Kostenveroordeling

5.10. Indien een klacht geheel of gedeeltelijk gegrond wordt verklaard en een maatregel wordt opgelegd, kan de uitspraak tevens inhouden een veroordeling van de notaris in de kosten die de klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken en de overige kosten die in verband met de behandeling van de zaak zijn gemaakt. De kamer zal de notarissen op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2020, nr. 67893) veroordelen in de kosten als hierna genoemd. Omdat de klachten tegen de notaris en de toegevoegd notaris gelijkkluidend zijn, zij daar samen op hebben gereageerd en de klachten vervolgens gecombineerd mondeling zijn behandeld, ziet de kamer aanleiding om de kosten als volgt vast te stellen:

Deze kosten dienen de notarissen gezamenlijk te voldoen.

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

5.11. De notarissen dienen de kosten van klager binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager te voldoen. Klager dient daartoe tijdig schriftelijk zijn rekeningnummer aan de notarissen door te geven.

5.12. De notarissen dienen de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan de kamer door betaling 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 notarissen zullen worden meegedeeld.

5.13. Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

5.14. Het hiervoor overwogene leidt tot de volgende beslissing.

6. BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs.N.C.H. Blankevoort, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, C. Holdinga, A.C. Stroeve, en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 26 april 2022. Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).