

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/211

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2013/211

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

[W], gevestigd te Nijmegen, klaagster sub 1,
alsmede de leden van de vereniging:
[F], **[T]**, **[P]** en **[BR]**, klagers sub 2,
[TE], klager sub 3,
de heer en mevrouw [PK], klagers sub 4,
de heer en mevrouw [BK], klagers sub 5,
gemachtigde: mr. G. van Atten, advocaat te Amsterdam,

tegen

mr. [..],
notaris te [...],
gemachtigde: mr. E.M. Mulder, advocaat te Nijmegen.

Partijen worden hierna klagers en notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klachtbrief van 20 december 2013, met bijlagen, ingekomen op 23 december 2013;
- een brief van de notaris van 29 januari 2014, met bijlagen;
- een brief van klagers van 26 maart 2014, met bijlagen;
- een brief van de notaris van 12 mei 2014, met bijlagen.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 23 juli 2014 behandeld. Klaagster sub 1 is verschenen middels haar bestuurders [P], [T] en [F]. Klagers sub 2 en 3 zijn in persoon verschenen,

tezamen met hun gemachtigde. Ook de notaris is in persoon verschenen tezamen met mr. J. Schröder, kantoorgenote van de gemachtigde.

1.3 Ter zitting is van de notaris nadere informatie gevraagd. De notaris heeft daarop gereageerd bij brief van 1 augustus 2014, met bijlagen. Klagers hebben op de brief van 1 augustus 2014 gereageerd bij schrijven van 21 augustus 2014.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klagers en de notaris over en weer hebben aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Bij akte, verleden door de notaris, is op 21 april 2008 de vereniging “[W] te [...] (hierna: de woonvereniging) opgericht. Oprichters waren de heer [B] (hierna: B) en de heer [W](hierna:W) [B] en [W] waren blijkens de akte van oprichting op dat tijdstip de enige leden van de vereniging en werden benoemd als voorzitter respectievelijk secretaris van de vereniging.

2.3 In de statuten van de woonvereniging is in artikel 4 lid 1 bepaald dat rechtspersonen lid van de woonvereniging kunnen zijn.

2.4. Het pand [...] (hierna ook aangeduid als het registergoed) is in of omstreeks maart 2008 door de besloten vennootschappen Real Estate Malden B.V. en Handelonderne-
ming Bobo B.V. voor een bedrag van € 530.000,= verkocht aan de besloten vennoot-
schappen Bowi Vastgoed B.V. en Mewi B.V. (hierna: Bowi en Mewi). Bowi en Mewi
werden bestuurd door [B] respectievelijk [W].

2.5 De algemene vergadering van de woonvereniging heeft - vóór de notariële oprichting van de woonvereniging op 21 april 2008 - op 11 april 2008 besloten goedkeuring te verlenen om het pand [...] aan te kopen voor een bedrag van € 592.500,= van Bowi en Mewi en heeft tevens besloten goedkeuring te verlenen op dit pand recht van hypotheek te verlenen aan ING Bank N.V. (hierna: ING) voor een bedrag van € 1.000.000,=. Op basis van deze hypotheek (parapluhypotheek) kon ING het inleggeld van toekomstige leden van de woonvereniging financieren.

2.6 Bij akte, eveneens op 21 april 2008 voor de notaris verleden, heeft de woonvereni-
ging het registergoed (kadastraal bekend gemeente [...]) in eigendom verkregen. De
notulen van de algemene vergadering van 11 april 2008 zijn door de notaris aan de
akte van levering gehecht. De notaris had bij de overdracht kennis van een taxatierapport
van 8 april 2008, opgesteld door Van Diggelen Makelaardij, waarin de waarde van het
registergoed op € 600.000,= werd bepaald.

2.7 Met een eveneens voor de notaris op 21 april 2008 verleden akte is de woonvere-
niging, vertegenwoordigd door [B] en [W], met ING overeengekomen dat ten behoeve
van ING een recht van hypotheek op het registergoed werd gevestigd tot een bedrag
van € 1.000.000,=. Ook aan deze akte zijn de onder 2.6 bedoelde notulen gehecht.

2.8 In de periode tussen eind april en medio september 2008 heeft de notaris in verband met een voorgenomen verpanding van uittredingsgelden van de toenmalige leden van

de woonvereniging geconstateerd dat binnen de woonvereniging een wisseling van leden had plaatsgevonden in die zin dat niet langer [B] en [W] persoonlijk lid van de woonvereniging waren, maar dat het lidmaatschapsrecht bij besloten vennootschappen van [B] en [W], Bowi en de Studentenkamer Nederland B.V., berustte (dan wel naar deze vennootschappen was overgegaan). Onderzoek leerde de notaris dat het van meet af aan de bedoeling van [B] en [W] - alsmede van ING - was geweest dat niet [B] en [W] persoonlijk, maar de vennootschappen Bowi en de Studentenkamer Nederland B.V. de leden van de woonvereniging zouden zijn.

2.9 De notaris heeft de bedoeling van [B], [W] en ING met betrekking tot het lidmaatschap van de woonvereniging willen realiseren en heeft een aangepast exemplaar van de notulen van de algemene vergadering van 11 april 2008 opgesteld.

De notaris heeft daartoe aan de oorspronkelijke notulen het volgende derde punt toegevoegd:

“Nieuwe eerste leden.

Het pand [...] bevat 6 kamers.

Voor de kantoorruimten 1 en 2 en voor woonkamer 3 heeft zich aangemeld Bowi Vastgoed B.V.

Voor de woonkamer 4, 5, en 6 heeft zich aangemeld de Studentenkamer Nederland B.V..

De woonvereniging stemt in met de toetreding. De toetredingen hebben inmiddels plaatsgevonden. De wijze van betaling is geregeld door schuldovername (van onder andere hierboven sub 2).

De voorstellen worden met algemene stemmen aangenomen.”

Deze aangepaste c.q. nieuwe notulen heeft de notaris op eigen aktepapier aan [B] en [W] ter beschikking gesteld.

2.10 Op 17 september 2008 is voor de notaris een akte van verpanding verleden, waarbij [B] Beheer B.V. en Mewi, vertegenwoordigd door [B] en [W], optredend als bestuurders van de besloten vennootschappen Bowi en de Studentenkamer Nederland B.V. hun rechten op betaling van uittredingsgelden uit de woonvereniging hebben verpand aan ING.

2.11 In de periode november 2008 tot en met juli 2009 zijn klagers sub 2 toegetreden als lid van de woonvereniging. Klager [F] heeft een lidmaatschapsrecht op 23 september 2008 gekocht voor € 168.500,=, klager [T] op 25 oktober 2008 voor € 159.500,=, klaagster [B] op 7 januari 2009 voor € 142.500,= en klaagster [P] op 26 juni 2009 voor € 135.000,=. Het lidmaatschapsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een deel van het registergoed en medegebruik van andere delen. In de betaling van de verschuldigde lidmaatschapsrechten is op verschillende wijze voorzien, waarbij klager sub 3 als zekerheid een recht van hypotheek verkreeg (zie hierna onder 2.13).

2.12 De overeenkomsten tot toetreding van de woonvereniging zijn zonder tussenkomst van de notaris gesloten, met dien verstande dat de notaris er wel een modelovereenkomst voor heeft aangeleverd. De betaling van de lidmaatschapsrechten liep via de notaris. Rond het toetreden tot de woonvereniging hebben klagers sub 2, nadat de overeenkomst tot toetreding was gesloten, contact met de notaris gehad, waarbij door

de notaris schriftelijk en mondeling informatie over de rechtspositie van klagers als lid van de woonvereniging is verstrekt. Deze informatieve gesprekken duurden volgens de notaris omstreeks een uur, hetgeen alleen door klaagster [P] is betwist.

2.13 Bij akte voor de notaris verleden op 21 november 2008 is een overeenkomst van geldlening, met verlening van hypotheek- en pandrechten, door de woonvereniging (vertegenwoordigd door [B] en [W]) en klaagster [T] en klager sub 3 vastgelegd. In deze akte worden [B] en [W] als enige leden van de woonvereniging vermeld.

2.14 Na toetreding van klagers sub 2 tot de woonvereniging had de woonvereniging vijf leden. De lidmaatschapsrechten van de Studentenkamer Nederland B.V. zijn na toetreding van klagers sub 2 geëindigd, terwijl Bowi niet langer over drie maar over twee lidmaatschapsrechten beschikte. Feitelijk gebruikte en gebruikt Bowi de begane grond van het registergoed als bedrijfsruimte, terwijl klagers sub 2 de verdiepingen als woonruimte in gebruik hebben.

2.15 De notaris heeft de toetredingsgelden van klagers sub 2 doorbetaald aan Bowi en Studentenkamer Nederland B.V., dan wel voldaan op rekeningen bij ING die op naam van Studentenkamer Nederland B.V. zijn gesteld. De wijze van doorbetaling wordt op de afrekeningen aan de woonvereniging vermeld. Deze afrekeningen zijn door klagers sub 2 met uitzondering van klaagster [P] voor akkoord ondertekend.

2.16 Omstreeks eind 2010 heeft ING besloten niet langer woonverenigingen te financieren. Dientengevolge ontstond voor de woonvereniging de noodzaak een nieuwe financier te vinden. De Rabobank bleek bereid de lidmaatschapsrechten, met uitzondering van de zakelijke lidmaatschapsrechten (de rechten van Bowi), te financieren. In geval van financiering door de Rabobank zou derhalve een splitsing van het registergoed in een zakelijk deel, de begane grond, in gebruik bij Bowi, en het woongedeelte op de verdieping van het registergoed, dat in gebruik bij klagers sub 2 was/is, nodig zijn. De notaris heeft op 28 september 2011 een ontwerpakte voor de splitsing opgesteld. Ondanks bereidheid van ING mee te werken aan een herfinanciering, waarbij aan klagers sub 2 een compensatie van 12,5% van de toetredingssom zou worden gegeven, is geen overeenstemming bereikt over deze splitsing. Een aanvankelijk door de algemene vergadering van de woonvereniging op 18 februari 2011 genomen besluit tot splitsing is nadien herroepen.

2.17 Verder heeft de hypotheekgever, klager sub 3, geen toestemming verleend tot de splitsing. De notaris heeft met klager sub 3 contact gehad over diens weigering toestemming tot de splitsing te verlenen.

2.18 Door de woonvereniging is op 12 december 2011 het lidmaatschapsrecht van Bowi opgezegd. Bowi heeft vervolgens aanspraak gemaakt op het haar op grond van artikel 8 van de statuten van de woonvereniging toekomend uittredingsgeld. De woonvereniging is niet tot betaling daarvan overgegaan. Inmiddels is een gerechtelijke procedure over deze betaling aanhangig.

3. De standpunten

3.1 De klachten van alle klagers komen er in essentie op neer dat de notaris niet correct heeft gehandeld met betrekking tot de oprichting van de vereniging, de aankoop van het registergoed en het voornemen tot splitsing van het registergoed.

Bij de behandeling van de klacht is vastgesteld dat de klachten in de volgende onderdelen uiteenvallen.

1. De notaris heeft klagers onvoldoende geadviseerd en geïnformeerd ten tijde van de aankoop van het lidmaatschapsrecht van de vereniging. De daaraan verbonden risico's zijn onvoldoende besproken.
2. De notaris heeft de door klagers betaalde toetredingsgelden ten onrechte niet betaald aan de woonvereniging, maar heeft deze rechtstreeks doorbetaald aan Bowi en Studentenkamer Nederland B.V.
3. Met betrekking tot de voorgenomen splitsing heeft de notaris klagers niet juist geïnformeerd. De notaris heeft zich partijdig opgesteld en klagers oneerlijk beïnvloed.
4. Uit onderzoek dat klagers in 2011 hebben laten uitvoeren, is hen gebleken dat het registergoed minder dan zes maanden voor de levering aan de woonvereniging, aan de verkoper is geleverd. Volgens klagers heeft de notaris onvoldoende onderzoek naar het prijsverschil tussen de eerdere verkoop en de verkoop aan de woonvereniging verricht. Klagers spreken in verband met het prijsverschil over een ongeoorloofde ABC-transactie. In de repliek hebben klagers dit deel van de klacht uitgebreid: zij verwijten de notaris dat hij de positie als tussenpersoon bij de verkoop aan de woonvereniging van [B] en [W] c.q. Bowi en Mewi niet aan hen bekend heeft gemaakt.
5. Klagers geven aan dat van de notulen van de vergadering van de vereniging van 11 april 2008, twee versies bestaan. Beide zijn gesteld op aktepapier van de notaris. Met de tweede versie is getracht klagers te misleiden voor wat betreft de vraag wie de oprichters/leden van de vereniging waren.

3.2 Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93, eerste lid, van de Wet op het notarisambt (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 als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

In artikel 99, lid 15, Wna is bepaald dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van de notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen.

De kamer zal de klacht aan de hand van het voorgaande beoordelen en overweegt als volgt.

4.2 *Onvoldoende informatie en advies*

a. Klagers hebben aangevoerd dat de notaris hen niet, althans onvoldoende, heeft gewezen op het feit dat zij anders dan in de toetredingsovereenkomst was opgenomen, geen appartementsrecht verwierven, maar slechts een lidmaatschapsrecht. Ook de risico's die aan de hypotheekneming en verpanding van uitredingsgelden waren verbonden, heeft de notaris onvoldoende besproken. Voorts heeft de notaris het gebruik van de begane grond als bedrijfsruimte (kantoor) door Bowi toegestaan, terwijl een dergelijk gebruik gezien de doelstelling - bewoning - in geval van een woonvereniging niet mogelijk is. Volgens klagers kan hen geen verjaring worden tegengeworpen, omdat de handelwijze van de notaris hen pas na het in 2011 ingestelde onderzoek bekend is geworden en zij niet ervaren met onroerend goed transacties waren.

b. De notaris heeft als eerste verweer gevoerd dat klagers niet in dit onderdeel van de klacht ontvangen kunnen worden, omdat de klacht handelingen betreft die in 2008/2009 plaatsvonden, derhalve langer dan drie jaar voor het indienen van de klacht op 23 december 2013. Subsidiair heeft de notaris aangevoerd dat hij geen bemoeienis heeft gehad met het tot stand komen van de toetredingscontracten, die buiten hem om zijn gesloten. Nadat de contracten tot stand waren gekomen heeft de notaris met elk van de klagers gesproken en hen geïnformeerd over hun rechtspositie als lid van de woonvereniging. Ook heeft hij schriftelijke informatie aan klagers verstrekt.

c. De kamer is van oordeel dat klagers niet in dit onderdeel van de klacht ontvangen kunnen worden, omdat de verweten gedragingen langer dan drie jaar voor het indienen van de klacht plaatsvonden. Van alle verweten gedragingen namen klagers vanaf het tijdstip dat deze plaatsvonden kennis althans daarvan hadden klagers kennis kunnen nemen. Zo konden klagers vanaf hun komst in het registergoed constateren dat de begane grond als kantoor in gebruik was. Het feit dat klagers mogelijke gevolgen van hun handelwijze niet hebben voorzien, maakt dit niet anders. Hetzelfde geldt voor het feit dat klagers niet ervaren waren/zijn met onroerend goed transacties.

4.3 *De doorbetaling van de toetredingsgelden*

a. Klagers verwijten de notaris dat hij de door hen betaalde toetredingsgelden niet aan de woonvereniging heeft voldaan, maar heeft doorbetaald aan Bowi en Studentenkamer Nederland B.V.

b. De notaris voert aan dat sedert de bewuste (door)betalingen meer dan drie jaar verstreken zijn, zodat ook dit onderdeel van de klachten niet ontvankelijk is. Voorts wijst hij erop dat de doorbetalingen werden vermeld op de afrekeningen aan de woonvereniging die door klagers sub 2 met uitzondering van klaagster [P] voor akkoord ondertekend zijn. De situatie was dat de notaris de toetredingsgelden voor de woonvereniging in ontvangst nam en deze vervolgens betaalde aan Bowi en Studentenkamer Nederland B.V. als uittredingsgeld.

c. De kamer constateert dat de (door)betaling van de toetredingsgelden van klagers sub 2 blijkt de afrekennota's heeft plaatsgevonden op of omstreeks 19 november 2008 (klaagster [T]), 5 december 2008 (klager [F]), 23 januari 2009 (klaagster [B]) en 30 juli 2009 (klaagster [P]). Klagers, met uitzondering van klaagster [P], hebben de betreffende afrekeningen voor akkoord ondertekend. Omdat alle betalingen meer dan drie jaar voor

het tijdstip van indienen van de klacht plaatsvonden, hetgeen aan klagers bekend had kunnen zijn in elk geval door kennisname van de boekhouding van de vereniging en door de afrekeningen, kunnen klagers ook in dit onderdeel van de klacht niet ontvangen worden.

4.4 Informatie over de voorgenomen splitsing van het registergoed

a. Klagers verwijten de notaris dat hij zich ten aanzien van de voorgestelde splitsing partijdig heeft opgesteld, hen onvoldoende heeft geïnformeerd, hen niet heeft ingelicht over het aanbod tot compensatie van ING, zich ongepast over klager sub 3 heeft uitgelaten, klager sub 3 heeft bedreigd en niet heeft willen meewerken aan een acceptabele oplossing voor het probleem dat ontstond toen ING de woonvereniging niet langer wilde financieren.

b. De notaris wijst deze verwijten van de hand. Hij voert aan steeds bereid te zijn geweest met klagers in overleg te treden, waarbij hij tevens aangeeft een bemiddelende rol naar ING te hebben gespeeld. De notaris ontkent partijdig te zijn geweest. Hij had een andere visie dan klager sub 3 met betrekking tot diens positie als hypotheeknemer na de splitsing, maar het hebben van een andere visie maakt hem nog niet partijdig. De notaris voert verder aan dat de compensatieregeling van ING bekend was aan klagers. De uitlatingen over klager sub 3 deed de notaris in een brief gericht aan Bowi en kunnen hem niet door deze klager tegengeworpen worden.

c. De kamer acht de onderdelen van de klacht die in dit onderdeel tot de notaris worden gericht, ongegrond. Voor zover de notaris ten deze al een plicht had klagers te adviseren, is niet gebleken dat de notaris niet bereid is geweest c.q. is, klagers te informeren en van advies te dienen. Tijdens de behandeling van de klacht heeft de notaris uitdrukkelijk aangegeven dat hij deze bereidheid nog steeds heeft. In zijn advisering is naar de mening van kamer de notaris niet partijdig opgetreden. Klager sub 3 en de notaris hebben over de vraag of klager sub 3 al dan niet zijn medewerking aan een roeyement van zijn tweede hypotheek op het hele pand zou moeten geven, een verschillende visie. Het feit dat de notaris zijn mening beargumenteerd aan klager sub 3 heeft gegeven en daarbij gewezen heeft op de mogelijkheid van rechtsmaatregelen tegen klager sub 3, is naar het oordeel van de kamer niet bedreigend en evenmin klachtwaardig. De uitlatingen van de notaris in het e-mailbericht van 27 juli 2011 aan [B] hadden mogelijk in minder scherpe bewoordingen kunnen worden gedaan, maar zijn evenmin als klachtwaardig aan te merken nu de notaris zich tot een derde – [B] - en niet tegen klager sub 3 (of één of meer van de andere klagers) richt. Ten slotte wordt overwogen dat het verwijt dat de notaris het aanbod tot compensatie niet aan klagers zou hebben medegedeeld relevantie mist, nu vaststaat dat klagers in elk geval via anderen ([B] en [W], ING) op de hoogte van de aangeboden compensatie waren. Daarbij komt dat uit het feit dat de algemene vergadering van de woonvereniging aanvankelijk tot splitsing heeft besloten afgeleid kan worden, dat de leden op de hoogte waren van de compensatieregeling, die immers onderdeel van de voorgenomen splitsing was.

4.5 Meewerken aan ABC-transactie

a. Klagers voeren aan dat de notaris bij de aankoop door de woonvereniging van het registergoed de minder dan zes maanden daaraan voorafgaande levering onvoldoende

heeft onderzocht en dat de notaris bij toetreding klagers onvoldoende heeft geïnformeerd over de positie van [B] en [W] c.q. hun vennootschappen.

b. De notaris heeft betoogd dat klagers ook in deze klacht niet ontvangen kunnen worden omdat aankoop door de woonvereniging en toetreding in 2008/2009 plaatsvonden en heeft voorts de tegen hem geuite verwijten gemotiveerd weersproken. De notaris heeft daarbij vermeld dat hij op basis van het taxatie-rapport van Van Diggelen Makelaardij kon vaststellen dat een ongeoorloofde ABC-transactie niet aan de orde was. Bij de toetreding van klagers tot de woonvereniging was van een ABC-constructie helemaal geen sprake.

c. De kamer oordeelt dat klagers in dit onderdeel van de klacht niet ontvangen kunnen worden. Niet alleen hebben zij geen belang bij hun klacht voor zover deze de aankoop in 2008 betreft, maar bovendien is de termijn van artikel 99 Wna verstreken. Het beroep op latere kennisname van de feiten na het onderzoek in 2011 gaat niet op, omdat klagers in 2008 zowel van de voorgaande levering als van de positie van Boekakker, [W] en hun vennootschappen met betrekking tot de woonvereniging kennis hadden kunnen nemen.

4.6 De notulen

a. Klagers verwijten de notaris dat hij op eigen aktepapier twee verschillende exemplaren van de notulen van de oprichtingsvergadering van de woonvereniging aan [B] en [W] heeft verstrekt. Indien de 'eerste' notulen niet aan de bedoeling van [B] en [W] beantwoordden, had de notaris een rectificatie akte moeten opstellen dan wel in de 'tweede' notulen moeten vermelden dat deze tweede notulen in de plaats kwam van de eerste notulen. Tevens heeft de notaris klager sub 3 misleid door in de hypotheek/pandakte van 21 november 2008 op te nemen dat [B] en [W] in persoon op dat tijdstip de enige leden van de woonvereniging waren. Indien klaagster [T] en klager sub 3 geweten hadden dat rechtspersonen en geen natuurlijke personen de leden van de woonvereniging waren, zouden zij niet tot toetreding van de woonvereniging hebben besloten.

b. De notaris heeft als verweer gevoerd dat klagers geen belang bij dit onderdeel van de klachten hebben, omdat de ledenwisseling plaatsvond voordat klagers sub 2 toetraden tot de woonvereniging. Hij heeft de notulen alleen aangepast, omdat deze niet in overeenstemming waren met de werkelijke situatie dat [B] en [W] niet als leden van de woonvereniging hadden te gelden, maar hun vennootschappen. De notaris wijst erop dat hij de 'tweede' notulen niet heeft ondertekend maar slechts aan [B] en [W] ter beschikking heeft gesteld. Het is volgens de notaris gebruikelijk stukken als notulen op aktepapier aan opdrachtgevers ter beschikking te stellen. De notaris erkent dat hij er beter aan had gedaan een akte van rectificatie op te maken dan wel te vermelden dat de eerste notulen kwamen te vervallen.

Eveneens erkent de notaris dat het aanduiden van [B] en [W] in de pand/hypotheekakte van 21 november 2008 een fout is geweest, mogelijk veroorzaakt door het feit dat de personen [B] en [W] op dat tijdstip de bestuurders van de woonvereniging waren. Door deze onjuiste aanduiding zijn klaagster [T] en klager sub 3 volgens de notaris niet in hun belangen geschaad.

c. Klaagster sub 1, klagers [F], [P] en [B] en klagers sub 4 en 5 kunnen niet in dit onderdeel van de klacht worden ontvangen, omdat zij daarbij geen belang hebben. De wijziging

van de notulen vond immers plaats voordat deze klagers tot de woonvereniging toetraden. De kamer neemt aan dat deze klagers pas na het onderzoek in 2011 van de twee verschillende notulen van de vergadering van 11 april 2008 op de hoogte zijn geraakt, zodat van verjaring van het recht de klacht in te dienen geen sprake is. Dit doet echter niet af aan het feit dat op het moment dat deze klagers toetraden tot de woonvereniging, de rechtspersonen Bowi en Studentenkamer Nederland B.V. de leden van de vereniging waren. Klagers [B] en [F] konden dit lidmaatschap bovendien uit de door hen voor akkoord ondertekende afrekeningen van 5 december 2008 en 23 januari 2009 afleiden.

d. Klaagster [T] en klager sub 3 hebben zich tevens beroepen op de vermelding van [B] en [W] als leden van de woonvereniging in de pand/hypotheekakte van 21 november 2008, terwijl nadien door het onderzoek uit 2011 bekend is geworden dat uit de 'tweede' notulen volgt dat Bowi en Studentenkamer Nederland B.V. op dat tijdstip de leden van de woonvereniging waren.

De kamer is van oordeel dat deze klagers belang hebben bij dit onderdeel van hun klachten, omdat zij door de vermelding in de pand/hypotheekakte ten aanzien van het lidmaatschap van de woonvereniging misleid zijn. Immers, rechtspersonen en niet de natuurlijke personen [B] en [W] bleken in werkelijkheid lid te zijn. De notaris heeft zo niet klagers misleid, dan wel in elk geval daaraan zijn medewerking verleend. Immers, in het maatschappelijk verkeer wordt extra gewicht ontleend aan stukken die op notarieel aktepapier zijn gesteld, omdat het gebruik van dergelijk papier het vertrouwen wekt dat de inhoud door een notaris is geverifieerd en vastgesteld. Het verstrekken van aangepaste notulen op aktepapier aan opdrachtgevers acht de kamer onzorgvuldig, het niet rectificeren dan wel niet vermelden dat notulen in de plaats van eerdere notulen treden eveneens. Hetzelfde geldt voor het vermelden van 'verkeerde' leden in de pand/hypotheekakte van 21 november 2008. De kamer acht een waarschuwing een passende sanctie voor deze onzorgvuldigheden.

Beslist wordt derhalve als volgt.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- verklaart klagers niet ontvankelijk in de klachtonderdelen 1, 2 en 4 en klaagster sub 1, klagers [F], [B] en [P], klagers sub 4 en klagers sub 5, niet ontvankelijk in klachtonderdeel 5;
- verklaart klachtonderdeel 3 ongegrond;
- verklaart klaagster [T] en klager sub 3 ontvankelijk in klachtonderdeel 5 en acht dit klachtonderdeel gegrond;
- legt de notaris als maatregel een waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.C.J. van Emden-Geenen, plaatsvervangend voorzitter, mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, F. Drost, J.T.J. Heijstek en A.J.V. Tierolff, (plv.) leden en door mr. M.J. Blaisse, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 11 september 2014.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

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.