

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2014/54

Klachtnummer : SHE/2014/54  
Datum uitspraak : 18 mei 2015

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van

**de heer mr. [naam klager 1]**, wonende in [woonplaats], mede namens  
**de heer [naam klager 2]**, wonende in [woonplaats],  
**[X] Holding B.V.**, gevestigd in [vestigingsplaats],  
**[X] B.V.**, gevestigd in [vestigingsplaats] (hierna ook gezamenlijk: klagers),

tegen

**oud-notaris de heer mr. [naam oud-notaris]** (hierna: de notaris),  
voorheen gevestigd in [vestigingsplaats],  
wonende in [woonplaats],  
advocaat: mr. T.P. Hoekstra en mr. S.M.A. Wiersma, beiden gevestigd in Amsterdam.

#### 1. De procedure

1.1. Klagers hebben bij brief van 23 juni 2014 een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze klacht is op 24 juni 2014 binnengekomen bij de kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch (hierna: de kamer). Op verzoek van de kamer hebben klagers aanvullende informatie verstrekt. Deze informatie is ontvangen op 15 september 2014.

1.2. De notaris heeft op de klacht geantwoord.

1.3. De plaatsvervangend voorzitter van de kamer heeft de behandeling van de klacht verwezen naar de volle kamer.

1.4. De kamer heeft de klacht behandeld op 16 februari 2015. Namens klagers zijn verschenen de heer mr. [naam klager 1] (hierna: [klager 1]) en de heer [naam klager 2] (hierna: [klager 2]). Zij hebben het standpunt van klagers toegelicht, mede aan de hand van pleitaantekeningen. De notaris is eveneens ter zitting verschenen, bijgestaan

door zijn advocaten. Ook zij hebben het woord gevoerd, mede aan de hand van pleitnotities.

## 2. De feiten

2.1. De klacht heeft betrekking op de gang van zaken rond de verkoop en levering van een registergoed, voorheen in gebruik als [...]fabriek, in [plaatsnaam] op het adres [...] (hierna: het pand).

2.2. [A] B.V., statutair gevestigd in [vestigingsplaats] (hierna: [A]), is eigenaar van het pand geweest. Op 1 juli 2008 heeft [A], daarbij vertegenwoordigd door haar algemeen directeur mevrouw [a1] en haar financieel directeur de heer [a2], een exclusieve opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van het pand gegeven aan Vastgoedmakelaar [B], gevestigd in Brussel]. Opdrachtnemer werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw [b1] (hierna: [b1]) en de heer [b2] (hierna: [b2]). De opdracht omvatte het maken van reclame, het laten bezichtigen van het pand en het onderhandelen met kandidaat-kopers over de voorwaarden en de prijs binnen de grenzen van de opdracht. Uitdrukkelijk werd bepaald dat het de makelaar niet is toegestaan de koop-/verkoopovereenkomst te sluiten in naam en voor rekening van opdrachtgever. In de bemiddelingsovereenkomst wordt een vraagprijs van vier miljoen euro genoemd en een beoogde verkoopprijs van drie miljoen euro.

2.3. [klager 1] en [klager 2] zijn aandeelhouders van (onder meer) [Y] B.V. Deze vennootschap had een overeenkomst met de gemeente [naam gemeente] voor het aanleggen van nieuwe natuur en het opruimen van knelpunten in het buitengebied. Het pand is gelegen in dit buitengebied. In verband met de sanering van de locatie hebben [klager 1] en [klager 2] in 2009 contact gehad met [b2] over het pand. De vraagprijs van vier miljoen euro was echter te hoog voor [Y] B.V., waarbij een rol speelde dat geen geschikte huurder beschikbaar was.

2.4. Later is de vraagprijs verlaagd naar € 2.500.000,00. Eind 2010 heeft de opdrachtnemer (inmiddels handelende onder de naam [C] cvba, gevestigd in Brussel, hierna aan te duiden als [C] aan [A] bericht dat zij geen mogelijkheid zag het pand te verkopen tegen de destijds geldende vraagprijs. Zij verklaarde zich bereid het pand (onder voorbehoud van financiering) zelf van [A] te kopen voor een bedrag van € 1.200.000,00. [A] bleek geïnteresseerd in dit bod.

2.5. In verband met hun voornemen om een onvoorwaardelijke koopovereenkomst met betrekking tot het pand te sluiten voor een bedrag van € 1.200.000,00 hebben [A] en [C] op 28 januari 2011 een intentieovereenkomst gesloten. In artikel 3 van die overeenkomst is bepaald dat de eerdergenoemde exclusieve opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van het pand van [A] aan [B] met ingang van de datum van ondertekening van de intentieovereenkomst komt te vervallen. Omdat [C] meer tijd nodig bleek te hebben om de financiering rond te krijgen, is de in de intentieovereenkomst genoemde termijn tweemaal verlengd.

2.6. In de loop van 2011 heeft [b2] contact opgenomen met [klager 1] en [klager 2], waarbij hij heeft meegedeeld dat [A] de vraagprijs had teruggebracht naar € 2.500.000,00 kosten koper. [klager 1] en [klager 2] gaven wederom te kennen enkel belangstelling te hebben voor het pand indien er een serieuze huurder gevonden kon worden.

2.7. Korte tijd later heeft [b2] gemeld dat hij in overleg was (geweest) met een andere serieuze gegadigde, die het pand op termijn zou willen kopen en in de tussenliggende periode een gebruiks- of huurvergoeding zou willen betalen. Deze gegadigde, naar later is gebleken [K] B.V. (hierna: [K]), zou bereid zijn het pand te huren indien het door [klager 1] en [klager 2] zou worden gekocht.

2.8. Vanaf medio 2011 hebben [klager 1] en [klager 2] met [C], in de persoon van [b2], onderhandeld over een mogelijke aankoop. [klager 1] en [klager 2] hebben daarbij aangegeven dat zij wilden kopen voor een nieuw op te richten besloten vennootschap. In verband met de benodigde financiering hebben zij contact opgenomen met onder meer ABN AMRO (hierna: de bank). De bank stelde onder meer als voorwaarde voor financiering dat een jaarlijkse huuropbrengst zou worden ontvangen van € 290.000,00. Op 20 juli 2011 heeft [klager 1] een bod uitgebracht van € 2.000.000,00 kosten koper.

2.9. Bij e-mailbericht van 1 augustus 2011 heeft [b2] aan [klager 1] en [klager 2] taxatierapporten toegezonden. Later diezelfde dag heeft [klager 1] (onder meer) aan [b2] bericht (cc aan [Y] B.V.):

“[voornaam klager 2] en ik kopen in een op te richten B.V., dus niet privé.

De koopsom is € 2.400.000,-- minus de helft van de kosten van overdracht. Wij splitsen de koopsom uit over woning (overdrachtrechten 2%) en de bedrijfsgebouwen (overdrachtrechten 6%).

Op transactiedatum gaat de juridische eigendom over naar koper en die betaalt van de koopsom € 1.100.000,-- plus de helft van de kosten. Het restant van de koopsom (€ 2.300.000,-- minus de helft van de kosten) (*kamer: bedoeld zal zijn 1.300.000,00*) wordt omgezet in een geldlening in tweede hypothecair verband, 4% rente per jaar. Voor datum overdracht zijn alle lusten en lasten voor ons. De lening die jij verstrekt om een gedeelte van de koopsom te kunnen financieren is achtergesteld op die van de eerste hypotheekhouder/financier. Wel krijg je een hypotheek in tweede verband.

(...)

Voor ons is het probleem dat als wij beginnen er nog geen huurders en dus inkomsten zijn. Een stukje kunnen wij dat opvangen middels de financiering maar de rest zullen wij moeten opvangen door verhuur. Als jij huurders aanlevert waarmee wij tot zaken komen, stel ik voor dat wij daar apart provisieafspraken over maken.

(...)

Wij hebben er geen bezwaar tegen een en ander nu al op papier te zetten en te ondertekenen en daarvoor kun jij je tot de notaris wenden. Dan moeten wij nog wel even de verdeling van de koopsom over het woonhuis en het bedrijfspand afspreken alsmede de doorrekening daarvan. Wij denken het financieringsvoorbewoud op korte termijn te kunnen oplossen.”

2.10. In de avond van 1 augustus 2011 heeft [b2] dit e-mailbericht van [klager 1] doorgestuurd aan de notaris en hem als volgt bericht:

“Beste Notaris,

Ik stuur u onderstaande ter kennisname (omtrent een mogelijke 2de koper voor het pand in [naam gemeente]) omdat wij hierover graag eens van gedachten zouden willen wisselen en uw mening zouden willen kennen.”

2.11. Bij e-mailbericht van 4 augustus 2011 heeft [b1] het aanslagbiljet van de gemeente [naam gemeente] betreffende 2011 aan [klager 1] en aan de notaris toegezonden, waaruit blijkt dat de WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen in dat jaar is bepaald op € 2.370.000,00 en van het woonhuis op € 384.000,00.

Vervolgens heeft [klager 1] aan [C] per e-mail onder meer bericht:

“1. Wij kopen en verwerven de volledige eigendom. Wij betalen in contanten € 1.100.000,-- plus de helft van kosten en het gedeelte dat nog betaald moet worden (€ 1.300.000,-- minus de kosten) wordt omgezet in een lening. Wij zijn dan juridisch eigenaar en de verkoper wordt dan financier. Voor de dekking van de financiering wordt dan recht verleend van een tweede hypotheek.

2. Wij kopen “op termijn” dus nu wel kopen, maar juridische overdracht pas regelen als de gehele koopsom betaald is. Wij zullen dan toch voor het deel van € 1.100.000,-- zekerheid moeten stellen en dat betekent dat jij als juridisch eigenaar de grond moet “onderzetten” voor de hypotheek van € 1.100.000,--. Jij blijft dan juridisch eigenaar, hoeft voor het nog te betalen deel geen hypotheek te nemen maar hebt dan wel grond met een voorbelasting in hypotheekverband voor een schuld die wij aangaan.”

2.12. Op 30 november 2011 hebben [A] als verkoper en [C] als koper een door de notaris geredigeerde koopovereenkomst ondertekend met betrekking tot het pand voor een koopprijs van € 1.200.000,00. Daarbij is onder meer bepaald dat de voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van de notaris.

2.13. In opdracht van [C] heeft de notaris eveneens een koopovereenkomst opgesteld met betrekking tot het pand tussen [C] als verkoper en [Z] B.V. als koper, welke laatstgenoemde vennootschap werd vertegenwoordigd door haar gevolmachtigd directeur [klager 2]. Deze overeenkomst is op 2 december 2011 ondertekend. De overeengekomen totale koopprijs bedroeg € 2.400.000,00. In deze overeenkomst zijn onder meer de navolgende, voor de beoordeling relevante, bepalingen opgenomen:

“ARTIKEL 1.

Het verkochte zal in economische eigendom worden overgedragen bij akte te verlijden ten overstaan van notaris [naam en vestigingsplaats notaris] of zijn plaatsvervanger op uiterlijk 31 december 2011 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. De juridische eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij akte te verlijden ten overstaan van voornoemde notaris of zijn plaatsvervanger zodra de volledige koopprijs met de verschuldigde rente over het niet direct te betalen deel van de koopprijs is betaald. (...)

ARTIKEL 3.

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten zoals bedoeld in artikel 2 en de verrekening van de belastingen als bedoeld in artikel 7 vindt plaats als volgt:

- een bedrag ad een miljoen twee honderd duizend euro (€ 1.200.000,00) alsmede de helft van de kosten betreffende de economische eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 2 zal worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van economische eigendomsoverdracht;

- het restant met de daarover verschuldigde rente, uitgaande van 4,5% op jaar basis, zal worden voldaan als volgt:

· over de maanden januari tot en met maart 2012 wordt uitsluitend rente betaald uiterlijk op het eind van iedere maand;

· daarna wordt voor het eerst op uiterlijk 1 april 2012 en zo vervolgens iedere maand op uiterlijk het eind van iedere maand een bedrag betaald ad € 22.222,00. (...)

SLOTBEPALINGEN

(...)

2. Verkoper verplicht zich mee te werken aan het vestigen van een eerste hypotheekrecht ten bedrage van € 1.500.000,00 ten behoeve van een bankinstelling voor de schulden die koper aangaat bij deze bankinstelling onder andere ter betaling van het bedrag ad € 1.200.000,00 zoals voormeld in artikel 3 lid 1.

3. In de notariële akte van economische eigendomsoverdracht wordt voorts opgenomen dat:

(...)

Koper, zodra de volledige koopprijs en al het overige uit de onderhavige overeenkomst verschuldigde door koper is voldaan, onherroepelijk gemachtigd wordt door verkoper om de juridische levering van het gekochte te bewerkstelligen;

Tot nakoming van de verplichting tot levering ten behoeve van koper een recht van 2e hypotheek wordt gevestigd op het verkochte.

#### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze overeenkomst is aangegaan onder de voorwaarden:

- dat koper uiterlijk op 21 december 2011 van een financieringsinstelling een schriftelijke toezegging heeft ontvangen dat aan hem onder andere ter financiering van het bedrag ad € 1.200.000,- zoals voormeld in artikel 3 lid 1 een hypothecaire geldlening/krediet wordt verstrekt ten bedrage van € 1.500.000,-;
- dat voor het passeren van de akte van economische eigendomsoverdracht de notariële akte van levering passeert met betrekking tot het verkochte tussen [A] B.V. en verkoper.

Indien koper gemelde toezegging niet of niet tijdig verkrijgt en gemelde notariële akte van levering tussen [A] B.V. en verkoper niet passeert voor het passeren van de economische eigendomsoverdracht, zal deze overeenkomst van rechtswege -zonder rechterlijke tussenkomst- ontbonden zijn en is geen der partijen enige boete en/of schadevergoeding verschuldigd.

Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en bij niet verkrijgen van de financiering dit dienen aan te tonen.”

2.14. In de middag van 2 december 2011 heeft [b2] [klager 1] en [klager 2] voorgesteld aan mevrouw [k1], bestuurder van [K], de beoogd huurder van het pand.

2.15. Op 21 december 2011 hebben [K] en klagers een huurovereenkomst gesloten, waarbij een jaarlijkse huur werd overeengekomen van € 360.000,00, ingaande 1 mei 2012, alsmede een koopoptie voor € 2.500.000,00 in te roepen na drie tot maximaal vijf jaar. [K] heeft een bankgarantie gesteld van € 90.000,00 in verband met de door haar verschuldigde huurpenningen. De bank was financier van zowel klagers als [K].

2.16. Bij akte van statutenwijziging (verleden door een andere notaris) van 23 december 2011 is de handelsnaam van [Z] B.V. gewijzigd in [X] B.V. In het handelsregister worden de activiteiten van [X] B.V. omschreven als Projectontwikkeling, beheer van onroerend goed en verhuur van onroerend goed (niet van woonruimte). Als enig bestuurder van [X] B.V. staat in het Handelsregister geregistreerd [X] Holding B.V. Als bestuurders van [X] Holding B.V. zijn op 23 december 2011 in functie getreden [1] Holding B.V. (gevestigd op het woonadres van [klager 1]) en [2] B.V. (gevestigd op het woonadres van [klager 2]).

2.17. Bij akte van levering van 16 januari 2012, verleden door de notaris, is het pand door [A] geleverd aan [C] voor een totale koopprijs van € 1.200.000,00. Namens [A]

zijn daarbij in persoon verschenen eerdergenoemde mevrouw [a1] en de heer [a2]. [b1] en [b2] zijn in persoon verschenen in hun hoedanigheid van bestuurders/zaakvoerders van [C]. In de akte staat vermeld dat de totale koopprijs door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van de derdengeldenrekening van de notaris. De akte is op 17 januari 2012 ingeschreven in de openbare registers. Op dat moment was de financieringsaanvraag van klagers nog in behandeling bij de bank en werd door de bank (onder meer) nader onderzoek gedaan naar de solvabiliteit van [K].

2.18. Op 17 januari 2012 hebben [C] en [X] B.V. een aanvulling op genoemde koopovereenkomst van 2 december 2011 getekend op het kantoor van de notaris, waarbij (samengevat) de passeerdatum werd verschoven naar 1 februari 2012 en nadere afspraken werden gemaakt over de wijze waarop en de voorwaarden waaronder het resterende deel van de koopprijs bij wege van afstand om baat zou worden omgezet in een geldleningsovereenkomst.

2.19. Omdat de financiering nog niet rond was, zijn [C] en [X] B.V. op 30 januari 2012 een nadere aanvulling op de koopovereenkomst van 2 december 2011 overeengekomen, waarbij (samengevat) de passeerdatum werd verschoven naar uiterlijk 1 maart 2012 en nadere afspraken werden gemaakt over de opeisbaarheid van de geldlening.

2.20. Op 27 februari 2012 heeft de notaris van de bank de stukken ontvangen ten behoeve van het opstellen van de hypotheekakte in verband met de aankoop van het pand door [X] B.V.

2.21. Op 12 maart 2012 is door de notaris een akte gepasseerd, waarbij [X] B.V. overeenkomstig de op 2 december 2011 met [C] gesloten overeenkomst het pand heeft gekocht. Ten aanzien van de voorafgaande verkrijging wordt in de akte vermeld: "Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register hypotheek 4 op zeventien januari twee duizend twaalf in deel [...] nummer [...] van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaalde koopprijs, verleden voor mij, notaris, op zestien januari twee duizend twaalf."

2.22. Bij deze akte hebben [klager 2], handelende in zijn hoedanigheid van bestuurder van [2] B.V., en [klager 1], handelende in zijn hoedanigheid van bestuurder van [1] Holding B.V., welke beide vennootschappen handelen in hun hoedanigheid van bestuurders van [X] Holding B.V., welke vennootschap op haar beurt handelt in haar hoedanigheid van bestuurder van [X] B.V., het pand gekocht voor een bedrag van € 2.400.000,00 onder de navolgende bepalingen (voor zover relevant voor de beoordeling):

"De betaling van de koopprijs vindt plaats als volgt:

1. een bedrag ad een miljoen twee honderd duizend euro (€ 1.200.000,00), is door koper voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden Notaris [naam notaris];
2. het restant bedrag ad een miljoen twee honderd duizend euro (€ 1.200.000,00) wordt door partijen bij wege van afstand om baat omgezet in een verplichting tot betaling van een gelijk bedrag uit hoofde van geldlening onder de navolgende bepalingen: (...)
  - over gemeld bedrag ad (...) (€ 1.200.000,00) is een rente verschuldigd uitgaande van VIER VIJF/TIENDE PROCENT (4,5%) op jaarbasis;
  - over de maanden maart tot en met mei twee duizend twaalf wordt uitsluitend rente betaald, uiterlijk op het eind van iedere maand;

- daarna wordt voor het eerst op uiterlijk een juni twee duizend twaalf en zo vervolgens iedere maand een bedrag betaald ad (...) (€ 22.222,00);

- (...)

- gemeld bedrag of het restant daarvan met de daarover verschuldigde rente is zonder ingebrekestelling en zonder opzegtermijn met inachtneming van het vorenstaande direct opeisbaar indien één betalingstermijn en/of rente niet of niet tijdig wordt voldaan zoals overeengekomen.

ECONOMISCHE OVERDRACHT, TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN, LASTEN, RISICO, JURIDISCHE OVERDRACHT

Het verkochte wordt op heden in economische zin overgedragen aan koper.

Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

De juridische eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij akte te verlijden ten overstaan van mij, notaris, zodra voormelde geldlening met de daarover verschuldigde rente en al het overige uit de onderhavige economische eigendomsoverdracht verschuldigde door koper aan verkoper volledig is voldaan.

Partijen zijn overeengekomen dat de onderhavige akte niet bestemd is tot juridische levering van het verkochte.

(...)

HYPOTHEEKSTELLING

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting tot juridische levering van het verkochte en voor de voldoening van al hetgeen verkoper terzake van de overeenkomst(en) nu of te eniger tijd verschuldigd zal zijn aan koper, (...) wordt door verkoper aan koper, die zulks aanvaardt, zulks ter uitvoering van hetgeen is overeengekomen recht van tweede hypotheek verleend op het verkochte (...) tot een bedrag groot een miljoen twee honderd duizend euro (...)

Het verkochte wordt voorbelast met een eerste hypothecaire inschrijving ten behoeve van ABN AMRO Bank N.V., groot een miljoen vijf honderd duizend euro (€ 1.500.000,00), zulks blijkens een akte te verlijden voor mij, notaris, op heden”.

2.23. De hiervoor genoemde hypotheekakte is eveneens op 12 maart 2012 verleden door de notaris.

2.24. In samenhang met genoemde transactie is op 12 maart 2012 door [b2] en [b1] namens [C] en door [klager 2], [klager 1] en diens echtgenote een onderhandse akte ondertekend. Daarbij hebben [klager 1] en [klager 2] zich naast [X] B.V. ieder hoofdelijk voor het geheel verbonden voor de verplichtingen betreffende de betaling van genoemde geldlening van € 1.200.000,00 met de daarover verschuldigde rente.

2.25. Over de maanden mei en juni 2012 is [K] in gebreke gebleven met de betaling van de verschuldigde huurtermijnen. [X] B.V. heeft [K] in gebreke gesteld en de bankgarantie ingeroepen.

2.26. [X] B.V. is eveneens in gebreke gebleven met de nakoming van haar verplichtingen jegens [C] uit hoofde van de overeenkomst van 12 maart 2012.

2.27. De politie heeft een inval gedaan in het pand, waarbij een professioneel ingerichte hennepplantage is aangetroffen met in totaal 7.500 volwassen planten en 3.500 stekjes. In verband daarmee heeft de burgemeester van de gemeente [naam gemeente]

bij brief van 5 november 2012 aan [C] laten weten dat hij voornemens was het pand op grond van artikel 13B van de Opiumwet te sluiten.

2.28. [C] heeft [X] B.V. en [klager 1] en [klager 2] gesommeerd om tot betaling van de achterstallige termijnen over te gaan. Omdat betaling uitbleef heeft [C] de voorzieningenrechter bij de rechtbank Breda (inmiddels: rechtbank Zeeland-West-Brabant) verzocht haar verlof te verlenen tot het leggen van conservatoir beslag op de woningen van [klager 1] en [klager 2]. Verder strekte dit verzoek tot het verkrijgen van verlof voor het leggen van conservatoir beslag ten laste van [klager 1] onder de ING Bank N.V. Bij beschikking van de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank van 27 november 2012 is verlof verleend tot het leggen van conservatoir derdenbeslag ten laste van [klager 1] onder de ING Bank N.V., waarbij de vordering van [C] is begroot op een bedrag van € 1.378.816,90.

2.29. Bij dagvaarding van 6 december 2012 heeft [C] [klager 1] en [klager 2] in rechte betrokken in een civiele procedure bij de hiervoor genoemde rechtbank. [C] heeft daarbij gevorderd [klager 1] en [klager 2] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een bedrag van € 1.131.156,00, te vermeerderen met rente en kosten. In die procedure heeft [X] B.V. zich aan de zijde van [klager 1] en [klager 2] gevoegd. Zij hebben een reconventionele vordering ingesteld.

2.30. Terwijl voornoemde procedure nog aanhangig was, hebben [klager 1], [klager 2] en [X] B.V. bij dagvaarding van 6 mei 2014 notarispraktijk mr. [naam notaris] B.V., [b2], [b1], alsmede [C] en [A] gedagvaard tegen de zitting van de rechtbank Limburg van 13 augustus 2014. Samengevat vorderen zij in die civiele procedure een verklaring voor recht dat gedaagden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de door hen geleden en te lijden schade, alsmede vernietiging van de tussen [X] B.V. en [C] gesloten koopovereenkomst van 2 december 2011 en de aanvullende overeenkomst van 30 januari 2012 op grond van primair bedrog, subsidiair dwaling.

2.31. Aan de notaris is op zijn verzoek met ingang van 1 mei 2015 eervol ontslag verleend.

### **3. De klacht**

3.1. In de kern komt de klacht erop neer dat aan de notaris het verwijt wordt gemaakt dat hij zijn medewerking heeft verleend aan een (ongebruikelijke) ABC-transactie waarbij een waardesprong van een registergoed plaatsvindt van 100%, terwijl bij de transactie bovendien sprake is van een buitenlandse makelaar, die enerzijds als exclusieve makelaar van verkoper optreedt en anderzijds als koper en als verkoper. Uitgaande van de inhoud van de brief van klagers van 12 september 2014, bestaat de klacht uit de volgende onderdelen:

1. ten onrechte wordt door de notaris geen informatie verschaft over de herkomst van de koopsom van € 1.200.000,00, die zou zijn overgeschreven naar zijn derdengeldenrekening,
2. de betrokkenen, te weten [A], de bank, de kopers en de borgen, zijn door de notaris ten onrechte niet geïnformeerd over de waardesprong van het pand,
3. er is door de notaris een juridische structuur geadviseerd met als enig doel te voorkomen dat de waardesprong door onder meer [A], de bank en anderen in de

openbare registers zou kunnen worden getraceerd, waarbij valse argumenten zijn aangevoerd,

4. ten onrechte is door de notaris geen MOT-melding gedaan,
5. ten onrechte heeft de notaris zijn diensten niet geweigerd,
6. ten onrechte heeft de notaris meegewerkt aan het doen vestigen van privé-borgstellingen door [klager 1] en [klager 2],
7. ten onrechte heeft de notaris niet ingegrepen toen [b2] namens [C] onjuiste feiten en omstandigheden vermeldde in de besprekingen die in zijn bijzijn met [b2] hebben plaatsgevonden.

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. De inhoud van dit verweer zal, voor zover voor de beoordeling relevant, hierna worden besproken.

#### **4. De beoordeling**

4.1. Op grond van artikel 93 van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. Ook notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, blijven aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van hun handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij nog het ambt uitoefenden. De kamer dient dus te beoordelen of de handelwijze van de (inmiddels oud-)notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit wetsartikel oplevert. Opmerking verdient dat de beoordeling van het zakelijke geschil tussen de diverse bij de transactie met betrekking tot het pand betrokken partijen is voorbehouden aan de civiele rechter. De onderdelen van de klacht zullen hierna afzonderlijk worden besproken. Omdat het hiervoor geformuleerde onderdeel 2 de kern van de klacht behelst, zal dit onderdeel als eerste worden besproken.

##### *Onderdeel 2*

4.2. Klagers verwijten de notaris dat hij de betrokkenen, te weten [A], de bank, de kopers en de borgen ten onrechte niet heeft geïnformeerd over de waardesprong. Voor zover klagers de notaris verwijten dat hij [A] en de bank niet heeft geïnformeerd over het verschil in koopprijs, is de kamer van oordeel dat zij niet-ontvankelijk zijn in dat onderdeel van de klacht omdat zij daarbij geen (voldoende) rechtens te respecteren belang hebben. Ter beoordeling ligt dus enkel de vraag voor of de notaris klagers had moeten informeren over de waardesprong. Vast staat dat hij dat niet heeft gedaan. De notaris stelt echter dat [klager 1] hem voorafgaand aan het ondertekenen van genoemde akte betreffende de hoofdelijke aansprakelijkheid zelf heeft gemeld dat hij wist dat [C] het pand had gekocht voor € 1.200.000,00. [klager 1] betwist dit uitdrukkelijk.

4.3. Bij de beoordeling van dit onderdeel van de klacht wordt vooropgesteld dat een notaris alert moet zijn op ongebruikelijke transacties, in het bijzonder bij het rechtsverkeer met betrekking tot registergoederen. Van een notaris mag worden verwacht dat hij bij "ABC-transacties" de nodige zorgvuldigheid betracht door na te gaan of het prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is (onder meer: Hof Amsterdam 13 april 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BM0984). Een notaris dient ervoor te waken als instrumenterend notaris strafrechtelijk laakbare dan wel onrechtmatige handelingen te faciliteren. Bovendien is een notaris beroepshalve gehouden naar vermogen te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht. Aan de orde is dan ook de vraag of sprake was van een ongebruikelijke transactie, en zo ja, of de notaris, mede gezien de achtergrond van de betrokken partijen, passende maatregelen heeft genomen. Daarbij acht de kamer de navolgende feiten en omstandigheden van belang.

4.4. De notaris heeft onweersproken gesteld dat hij op 28 januari 2011 is benaderd door [C] in de persoon van [b2], die hem destijds meedeelde dat [A] het pand voor € 1.200.000,00 wilde verkopen en dat [C] bereid was om het voor dat bedrag te kopen, mits het pand op termijn zou kunnen worden doorverkocht. [C] was dan ook op zoek naar een gegadigde om het pand aan door te verkopen.

4.5. Nadat [klager 1] en [klager 2] eind juli 2011 een bod op het pand hadden uitgebracht van € 2.000.000,00, heeft [b2] bij e-mailbericht van 1 augustus 2011 taxatierapporten toegezonden aan [klager 1] en [klager 2]. Ook heeft [C] het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen van de gemeente [naam gemeente] d.d. 28 februari 2011 bij e-mailbericht van 4 augustus 2011 toegezonden aan (onder meer) [klager 1], [klager 2] en de notaris. De WOZ-waarde van het pand was voor het jaar 2011 door de gemeente bepaald op een totaalbedrag van € 2.754.000,00. Dat tussen [C] en klagers in augustus 2011 in beginsel overeenstemming werd bereikt over een koopprijs van € 2.400.000,00 behoefde op zich dan ook geen aanleiding te vormen voor extra zorgvuldigheid aan de zijde van de notaris. Op 1 september 2011 heeft de notaris een eerste concept van de koopovereenkomst toegezonden aan [C] en klagers. Het was destijds voor alle betrokkenen duidelijk dat [klager 1] en [klager 2] enkel tot aankoop zouden overgaan, indien een geschikte huurder voor het pand zou worden gevonden.

4.6. Omdat de notaris er van op de hoogte was dat [A] bereid was het pand aan [C] te verkopen voor een bedrag van € 1.200.000,00, heeft hij in verband met het grote verschil in waarde op 1 november 2011 telefonisch contact opgenomen met [A]. Naar aanleiding van zijn vraag waarom de prijs zo was gezakt ten opzichte van de eerdere vraagprijs en de WOZ-waarde heeft eerdergenoemde [a2], financieel directeur van [A], hem meegedeeld dat het pand al ongeveer vijf jaar te koop stond en dat [A] het niet verkocht kreeg, aldus de notaris. Volgens [a2] was het pand een aantal jaren daarvoor getaxeerd op € 1.900.000,00 en was inmiddels met interne goedkeuring besloten het pand te verkopen voor € 1.200.000,00. Ter onderbouwing van zijn stelling heeft de notaris een telefoonnotitie overgelegd, waaruit deze mededelingen blijken. Deze mededelingen van de notaris stemmen overeen met de stellingen van [A] in haar conclusie van antwoord (onder 5) in de civiele procedure bij de rechtbank Limburg, inhoudende: “[A] (rechtbank: [A]) stemde in met het voormelde bod, omdat het Pand al jarenlang leegstond, zeer moeilijk verkoopbaar was gebleken en in haar boeken grotendeels was afgeschreven en zij bij verkoop voor een prijs van € 1.20.000,-- (rechtbank: bedoeld zal zijn € 1.200.000,00) nog steeds een boekwinst zou realiseren. Op 28 januari 2011 ondertekenden [C] en [A] daarom een intentieovereenkomst betreffende de koop van het Pand door [C] voor een prijs van € 1.200.000,--“.

4.7. Op basis van de bij hem bekende informatie over het prijsverschil heeft de notaris eveneens de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie geraadpleegd om te verifiëren of hij genoodzaakt was verdere maatregelen te nemen. Volgens de notaris heeft de KNB hem bevestigd in zijn oordeel dat geen sprake was van een verdachte transactie.

4.8. Alle omstandigheden in aanmerking nemende is de notaris vervolgens tot de overtuiging gekomen dat weliswaar sprake was van een groot waardeverschil, maar dat dit verschil verklaarbaar was. Daarbij heeft hij mede in zijn afweging betrokken dat [C] het pand van [A] kocht zonder huurder en dat het pand vervolgens aan klagers is doorverkocht met huurder, hetgeen in het kader van de exploitatie van bedrijfsruimte

een waardevermeerderende factor vormt. De notaris heeft onweersproken gesteld dat een koopprijs ter grootte van zeven maal de jaarlijkse huurprijs destijds niet ongebruikelijk was. Bovendien was de notaris van mening dat kopers zelf prima in staat waren te bepalen welke prijs zij voor het pand wilden betalen; mede gezien de zowel aan de notaris als aan [A], [C] en kopers bekende WOZ-waarde over 2011 heeft de notaris de prijs van € 2.400.000,00 niet bovenmatig geacht. Bovendien is de notaris er vanuit gegaan dat [klager 1] als voormalig advocaat en ondernemer over de nodige deskundigheid beschikte op het gebied van dergelijk transacties.

4.9. Het ongebruikelijke van deze transactie betreft niet zozeer de hoogte van de koopprijs die klagers hebben betaald, welke prijs naar het oordeel van de kamer mede op basis van de voor handen zijnde WOZ-waardebeschikking niet direct vragen behoefde op te roepen (bovendien had [C] op 1 augustus 2011 aan klagers taxatierapporten toegezonden), maar het feit dat de koopprijs die [C] met [A] was overeengekomen aanmerkelijk lager was. De notaris heeft dit prijsverschil gesignaleerd en daarin aanleiding gezien bij de koper te informeren naar de redenen voor het prijsverschil ten opzichte van de in het verleden gehanteerde vraagprijs en de WOZ-waarde. Voorafgaand aan het transport heeft de notaris dus onderzoek gedaan naar het prijsverschil, waarna hij zijn bevindingen heeft voorgelegd aan de KNB. Hoewel het advies van de KNB een notaris niet ontslaat van zijn eigen verantwoordelijkheid, is de kamer van oordeel dat de handelwijze van de notaris getuigt van de nodige zorgvuldigheid. Nu het pand inderdaad al jaren te koop had gestaan en het door [C] in onverhuurde staat werd gekocht en nadien door haar is verkocht terwijl klagers inmiddels een huurovereenkomst hadden gesloten ingaande 1 mei 2012, is de kamer van oordeel dat de notaris terecht heeft geconcludeerd dat het prijsverschil weliswaar groot, maar (voldoende) verklaarbaar was. Ook indien de aanbevelingen van de KNB zoals verwoord in de door klagers genoemde checklist A-B-C en A-B en B-C Transacties daarbij in aanmerking worden genomen, is de kamer van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door klagers niet in te lichten over het prijsverschil.

4.10. Klagers hebben in dat verband verder gesteld dat de notaris er van aanvang af van op de hoogte is geweest dat [C] als makelaar ten behoeve van [A] optrad en dat het [C] om die reden niet was toegestaan als koper op te treden. De notaris heeft echter uitdrukkelijk betwist dat [C] (in 2011) als makelaar ten behoeve van [A] optrad; als het al zo is dat [C] een makelaarskantoor is of was, dan was hij daarvan niet op de hoogte, aldus de notaris.

4.11. Opmerking verdient dat het niet aan de kamer is om te beoordelen of [C] destijds al dan niet als makelaar is opgetreden, maar dat ter beoordeling de vraag voorligt of er voor de notaris destijds aanleiding bestond om te veronderstellen dat het [C] in verband met de bemoeienis die [b1] en [b2] in het verleden met het pand hadden gehad, niet vrij stond om als kopers en later als verkopers van het pand op te treden. Naar het oordeel van de kamer hebben klagers hun stelling dat het de notaris duidelijk was dat [C] ten tijde van de aankoop (nog) als makelaar optrad, onvoldoende onderbouwd. Bij pleidooi hebben klagers weliswaar gesteld dat zij het er voor houden dat [b2] en [b1] [C] er tussen hebben geschoven om in het dossier bij [A] de indruk te wekken dat het zou gaan om een derde en mogelijk ook om niet in conflict te komen met hun eigen beroepsorganisatie die makelaars verbiedt zelf positie te nemen (pagina 7 pleitnota), maar het is de kamer niet duidelijk geworden waaruit de notaris had moeten opmaken dat [C] mogelijk met "dubbele petten" handelde, terwijl dat voor klagers, die zelf zeer

nauw betrokken waren bij de gehele gang van zaken, niet duidelijk was. Daarbij neemt de kamer mede in aanmerking dat bij eerdergenoemde intentieovereenkomst tussen [A] en [C] kennelijk is overeengekomen dat de eerdere exclusieve opdracht van [A] aan [B] om te bemiddelen bij de verkoop van het pand met ingang van de datum van ondertekening was komen te vervallen. Nu naar het oordeel van de kamer niet is komen vast te staan dat er voor de notaris aanleiding bestond om nader onderzoek te verrichten naar de vraag of [C] bij deze transactie als makelaar optrad, en hij ingevolge genoemde checklist dan ook niet genoodzaakt was om die reden zijn diensten te weigeren of klager en de banken te informeren, acht de kamer diens handelwijze niet verwijtbaar.

4.12. Klagers zijn voorts van mening dat de notaris hen in bescherming had moeten nemen tegen de handelwijze van [C]. Of en zo ja in hoeverre een notaris een cliënt in bescherming dient te nemen, hangt onder meer af van de eigen deskundigheid en ervaring van de betreffende cliënt. Met de notaris is de kamer van oordeel dat het in deze zaak om professionele partijen gaat, die een voor hen lucratieve transactie beoogden te sluiten. [klager 1] is in het verleden werkzaam geweest als advocaat. Samen met [klager 2] was hij aandeelhouder in [Y] B.V. en [klager 2] was eveneens als directeur verbonden aan [Z] B.V. Waar zij al eerder belangstelling hadden getoond voor het pand, zijn zij in 2011 opnieuw in onderhandeling getreden toen hen bleek dat de vraagprijs was gedaald van € 4.000.000,00 naar € 2.500.000,00. Nadat overeenstemming was bereikt over een prijs van € 2.400.000,00 heeft de notaris op 1 september 2011 een eerste conceptovereenkomst aan [C], [klager 1] en [Y] B.V. toegezonden. [klager 1] en [klager 2] hebben er bewust voor gekozen het pand niet zelf in privé aan te kopen. Met het oog daarop hebben zij een lege besloten vennootschap verworven, aldus klagers. Om die reden zijn de statuten van [Z] B.V. (ten overstaan van een andere notaris) eind december 2011 gewijzigd en is besloten voortaan de handelsnaam [X] B.V. te voeren. Onder verwijzing naar hetgeen in rechtsoverweging 2.15. is overwogen, zijn de persoonlijke holdings van [klager 1] en [klager 2] vervolgens in functie getreden als bestuurders van [X] Holding B.V. Mede getuige de in eerdergenoemde e-mailbericht van begin augustus 2011 door [klager 1] zelf verwoorde voorstellen omtrent de mogelijk te hanteren juridische constructie rond de aankoop van het pand (r.o. 2.9. en 2.11.) is de kamer van oordeel dat de notaris [klager 1] en [klager 2] als ervaren ondernemers heeft mogen aanmerken, die er welbewust voor hebben gekozen om het pand onder de hiervoor genoemde voorwaarden te kopen. Naar het oordeel van de kamer was er dan ook geen sprake van een voor de beoogde rechtshandeling relevante achterstandspositie aan de zijde van klagers (zoals een riskante financieringsconstructie waartegen de notaris hen had moeten waarschuwen), die de notaris tot een andere handelwijze had behoren te nopen.

4.13. Daarbij neemt de kamer mede in aanmerking dat in de overeenkomst die [klager 1] en [klager 2] op 2 december 2011 hebben ondertekend met zoveel woorden staat vermeld dat het pand op dat moment in eigendom toebehoort aan [A], terwijl in de overeenkomst met klagers [C] als juridisch eigenaar wordt aangemerkt. Dat er voorafgaand aan de transactie tussen [C] en klagers een transactie tussen [A] en [C] diende plaats te vinden, was dan ook duidelijk en is ook uitdrukkelijk als ontbindende voorwaarde geformuleerd in de overeenkomst tussen klagers en [C]. Bij gebrek aan andersluidende gegevens gaat de kamer er bovendien van uit dat de notaris de akte van 12 maart 2012 voorafgaand aan het transport in concept aan klagers heeft toegezonden. Daarin wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van de voorafgaande verkrijging van het pand door [C] op 17 januari 2012 door inschrijving in het kadaster. Door de enkele raadpleging van

het kadaster hadden klagers, die zoals gemeld als professionele partijen worden aangemerkt, op eenvoudige wijze kennis kunnen nemen van de woordelijke inhoud van de transportakte en dus ook van de koopprijs die [C] aan [A] had voldaan.

4.14. Dat de door [C] voorgedragen huurder uiteindelijk in gebreke is gebleven om de verschuldigde huurpenningen aan klagers te voldoen, vormt een zakelijke tegenslag. Naar het oordeel van de kamer is echter niet komen vast te staan dat de notaris ten tijde van de transactie op de hoogte is geweest van (beweerdelijk) dubieuze motieven van [K], dan wel dat [K] niet solvabel zou zijn. Daarbij neemt de kamer mede in aanmerking dat de notaris wist dat de bank die optrad als financier van zowel klagers als [K] kennelijk geen aanleiding heeft gezien om klagers niet met deze huurder in zee te laten gaan.

4.15. Gelet op het vorenstaande zal onderdeel 2 van de klacht ongegrond worden verklaard.

#### *Onderdeel 1*

4.16. Klagers verwijten de notaris ook dat hij ten onrechte weigert aan hen informatie te verstrekken over de herkomst van de koopprijs van € 1.200.000,00. In de hiervoor genoemde akte van levering van 16 januari 2012 heeft de notaris verklaard dat de totale koopprijs van € 1.200.000,00 door koper ([C]) is voldaan door storting op een derdengeldenrekening ten name van de notaris. In reactie op de door klagers geuite verdachtmaking dat de notaris mogelijk een strafbaar feit heeft gepleegd omdat deze mededeling in de akte niet juist is, heeft de notaris ter zitting (nogmaals) expliciet verklaard dat een dergelijke akte van levering niet eerder wordt gepasseerd dan nadat de verschuldigde koopprijs door hem is ontvangen op zijn derdengeldenrekening. Bij gebrek aan andersluidende informatie heeft de kamer geen aanleiding om aan te nemen dat deze mededeling van de notaris niet juist is. In dat verband heeft de notaris er nog op gewezen dat [A] in haar conclusie van antwoord in de civiele procedure bij de rechtbank Limburg zelf stelt dat zij de koopsom van € 1.200.000,00 heeft ontvangen, waarmee voor haar “de kous af” was.

4.17. Op grond van het bepaalde bij artikel 22 Wna is een notaris, voor zover niet bij of krachtens de wet anders is bepaald, ten aanzien van al hetgeen waarvan hij uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig kennis neemt, tot geheimhouding verplicht. De geheimhoudingsplicht en het (daarmee samenhangende) verschoningsrecht zijn de notaris niet in zijn eigen belang gegeven maar dienen het algemeen maatschappelijk belang dat een ieder zich vrijelijk en zonder vrees voor openbaarmaking van het besprokene om advies en bijstand tot de verschoningsgerechtigde moet kunnen wenden. Nu het een transactie betreft tussen [A] en [C] en de kamer gelet op het vorenstaand overwogene geen reden heeft om aan te nemen dat sprake is van dermate bijzondere omstandigheden dat het belang dat de waarheid aan het licht komt moet prevaleren boven het verschoningsrecht van de notaris, is de kamer van oordeel dat de notaris niet gehouden is om aan klagers informatie te verstrekken omtrent de herkomst van het ontvangen bedrag. Naar het oordeel van de kamer heeft de notaris zich dan ook terecht beroepen op zijn geheimhoudingsplicht, zodat dit onderdeel van de klacht eveneens ongegrond zal worden verklaard.

#### *Onderdeel 3*

4.18. Klagers verwijten de notaris verder dat hij een juridische structuur heeft geadviseerd met als enig doel te voorkomen dat de waardesprong door onder meer [A], de bank en anderen in de openbare registers zou kunnen worden getraceerd, waarbij valse argumenten zijn aangevoerd. De notaris betwist dat het initiatief voor een constructie waarbij (vooral nog) enkel de economische eigendom zou worden overgedragen, van hem afkomstig is. In dat verband heeft hij onder meer verwezen naar het voorstel dat klagers, voorafgaand aan de transactie, zelf aan [C] hebben gedaan.

4.19. Nu uit de hiervoor (in r.o. 2.9. en 2.11.) geciteerde e-mailberichten, die door [b2] zijn doorgezonden aan de notaris, inderdaad blijkt dat [klager 1] de betreffende juridische constructie zélf heeft voorgesteld (waarbij opmerking verdient dat hij in dat kader ook heeft voorgesteld de koopprijs van € 1.100.000,00 plus de helft van de kosten in contanten te betalen), zal dit onderdeel van de klacht alleen al om die reden ongegrond worden verklaard.

#### *Onderdeel 4*

4.20. Klagers verwijten de notaris dat hij ten onrechte geen MOT-melding heeft gedaan. Opmerking verdient dat de wet MOT per 1 augustus 2008 is vervangen door de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT). De notaris heeft zich erop beroepen dat hij zich over het al dan niet doen van een melding op grond van die wet tegenover derden niet mag uitlaten.

4.21. Het is juist dat een notaris die op grond van de WWFT een ongebruikelijke transactie heeft gemeld of daarover nadere informatie aan het meldpunt heeft verstrekt, behoudens voor zover uit die wet de noodzaak tot bekendmaking voortvloeit, verplicht is tot geheimhouding daarvan, alsmede van het gegeven dat deze melding of verstrekking aanleiding kan geven tot nader onderzoek (artikel 23 WWFT). Nu niet is gesteld of gebleken dat uit de wet de noodzaak tot bekendmaking voortvloeit, zal ook dit onderdeel van de klacht ongegrond worden verklaard.

#### *Onderdeel 5*

4.22. Een notaris is *verplicht* de hem bij of krachtens wet opgedragen of door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten, behoudens wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere geponde redenen voor weigering heeft (artikel 21 Wna).

4.23. Zoals hiervoor gemeld heeft de notaris uitdrukkelijk betwist dat hij wist dat [C] destijds optrad als makelaar. Mede gelet op hetgeen hiervoor ten aanzien van onderdeel 2 is overwogen, is de kamer van oordeel dat de notaris voldoende gemotiveerd uiteen heeft gezet waarom hij geen aanleiding heeft gezien om zijn diensten te weigeren. Nu naar het oordeel van de kamer evenmin is komen vast te staan dat er voor hem destijds aanwijzingen bestonden dat bij de transactie sprake kon zijn van witwassen, belastingontduiking dan wel hypotheekfraude, is de kamer van oordeel dat de notaris terecht heeft gemeend dat hij zijn ministerie diende te verlenen ter uitvoering van de aan hem door [C] én klagers opgedragen werkzaamheden. Dat [C] met de verkoop aan klagers beoogde een aanzienlijke winst te behalen, maakt dat niet anders. Dat is op zich immers niet in strijd met de wet.

#### *Onderdeel 6*

4.24. Ten aanzien van de borgstelling door [klager 1] en [klager 2] overweegt de kamer als volgt. In een situatie als deze, waarbij de helft van de overeengekomen koopsom voorsnog verschuldigd blijft, is het niet ongebruikelijk dat door de verkoper een borgstelling wordt verlangd. Nu de koper, [X] B.V., bovendien een door [klager 1] en [klager 2] ten behoeve van de aankoop verworven "lege" vennootschap was en er ten behoeve van de bank een recht van eerste hypotheek was verstrekt van € 1.500.000,00, is de kamer van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld door in opdracht van [C] zijn medewerking te verlenen aan het opstellen van de hiervoor genoemde akte inzake hoofdelijke aansprakelijkheid. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat [klager 1] er als voormalig advocaat mee bekend mocht worden verondersteld wat een dergelijke borgstelling inhield. Ook [klager 2] kan worden aangemerkt als een ervaren ondernemer, die de rechtsgevolgen van het ondertekenen van de akte wel degelijk zal hebben overwogen. Dit onderdeel van de klacht zal daarom eveneens ongegrond worden verklaard.

#### *Onderdeel 7*

4.25. Het laatste onderdeel van de klacht luidt dat de notaris ten onrechte niet heeft ingegrepen toen [b2] namens [C] in zijn aanwezigheid onjuiste feiten en omstandigheden vermeldde tijdens de besprekingen die in het bijzijn van de notaris hebben plaatsgevonden. Zoals gemeld gaan klagers er daarbij kennelijk vanuit dat de notaris volledig op de hoogte is geweest van de door hen veronderstelde dubieuze achterliggende motieven van onder meer [C], die zij nadien (menen te) hebben gereconstrueerd. Daargelaten dat klagers dit onderdeel van de klacht naar het oordeel van de kamer niet voldoende hebben geconcretiseerd, is de kamer van oordeel dat niet is komen vast te staan dat de notaris destijds op de hoogte was van de gestelde omstandigheden, zodat hem bezwaarlijk kan worden verweten dat hij deze niet heeft weersproken. Ook dit onderdeel van de klacht zal daarom ongegrond worden verklaard.

4.26. Het voorgaande leidt ertoe dat alle onderdelen van de klacht ongegrond worden bevonden.

### **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.M. Weerkamp, plaatsvervangend voorzitter, mr. P.M. Knaapen, plaatsvervangend rechterlijk lid, mr. J.L.G.M. Mertens, notarislid, mr. L.J.M. Teunissen, notarislid, en mr. R.J.M.G. Oostveen, plaatsvervangend belastinglid.

Uitgesproken in het openbaar op 18 mei 2015 door mr. H.A.W. Snijders, plaatsvervangend voorzitter,  
in tegenwoordigheid van mr. B.E.L.A.M. de Groot-Hofstad, secretaris.

*Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof te Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.*