

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 615225/NT 16-62

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 13 april 2017 in de klachten met nummers 615225/NT 16-62 en 615227/NT 16-63 van:

BT Utrecht PT Funding Company Ltd,
gevestigd, althans kantoorhoudend op de Kaaimaneilanden,
(hierna: BT Utrecht),
raadsman: mr. P.L. Loeb,

en

Kanaal Property LLC,
gevestigd, althans kantoorhoudend te (19810) Wilmington, Delaware, Verenigde Staten van Amerika,
(hierna: Kanaal Property)
raadsman: mr. P.L. Loeb,

BT Utrecht en Kanaal Property samen hierna te noemen: **klagers,**

tegen:

[de notaris],
notaris te [plaats],
(hierna: de notaris),
raadsman: mr. B. ten Doesschate.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschriften (met verzoek oplegging ordemaatregel ex artikel 106 Wna) met bijlagen van 8 september 2016;
- verweerschrift van 16 september 2016 op het verzoek oplegging ordemaatregel ex artikel 106 Wna;
- brief van de voorzitter van de kamer van 22 september 2016;
- verweerschriften met bijlagen van 14 november 2016.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 2 maart 2017 zijn verschenen: mr. Loeb namens klagers en de notaris, bijgestaan door haar raadsman. Partijen hebben

het woord gevoerd mede aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

Bij hypotheekakte van 22 augustus 2007 heeft BT Utrecht aan HSH Nordbank AG (hierna: HSH) een recht van eerste hypotheek verleend op, verkort weergegeven, het recht van erfpacht met betrekking tot de kantoorgebouwen met verdere toebehoren aan [naam straat en plaats](hierna: het perceel) tot een bedrag van € 76.775.000,--, strekkende tot zekerheid voor de terugbetaling van al hetgeen BT Utrecht aan HSH was verschuldigd uit hoofde van tussen partijen op 21 augustus 2007 gesloten geldlening. BT Utrecht is haar verplichtingen uit de overeenkomst van geldlening niet nagekomen, waarna HSH heeft besloten tot uitwinning van haar hypotheekrecht op het perceel over te gaan. De vordering van HSH bedroeg toen ca. € 75 miljoen. In dat kader zijn HSH, BT Utrecht en Kanaal Property in overleg getreden over de verkoop van het perceel. Klagers en HSH hebben daartoe een 'Letter Of Intent' (hierna: LOI) getekend op respectievelijk 10 en 14 september 2015. HSH, BT Utrecht en Kanaal Property hebben blijkens de LOI gesproken over de wijze waarop het perceel aan Kanaal Property zou worden geleverd. Zij hebben ervoor gekozen de executieprocedure van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek (BW) te volgen, om zuivering te verkrijgen van het tweede hypotheekrecht op het perceel, zonder in overleg te hoeven treden met de gerechtigde hiertoe. Kanaal Property zou volgens de LOI een onderhands bod doen van (per saldo) € 16.538.830,-. Op 15 april 2016 heeft HSH een deurwaardersexploot doen uitbrengen met daarin de vaststelling van een datum en tijdstip van veiling van het perceel. De executieveiling zou plaatsvinden op 31 mei 2016, waarbij de notaris als veilingnotaris werd aangewezen. Kanaal Property heeft op 13 mei 2016 een onderhandse bieding gedaan van € 16.538.830,-. HSH heeft op dezelfde dag nog twee andere onderhandse biedingen ontvangen, waaronder een bod van Boron Estates Holding B.V. (hierna: Boron) ter hoogte van € 24.000.000,-. HSH heeft vervolgens de bieding van Boron aanvaard. Op 17 mei 2016 heeft de notaris de concept-koopovereenkomst tussen HSH en Boron opgesteld en dezelfde dag om 20:18 uur per e-mailbericht aan HSH verzonden. Op 17 mei 2016 te 22:11 uur heeft notaris [naam andere notaris, hierna [notaris A], optredend als partijnotaris van Kanaal Property, de notaris in een e-mailbericht onder meer laten weten: *"Ik heb aan de cliënt doorgegeven dat ze niet de hoogste bieder zijn. Ik heb mij wel verbaasd over je bericht dat de executerende bank een bod van een andere (hogere) bieder heeft geaccepteerd. De Bank pleegt in haar overeenkomst met mijn cliënt bij een dergelijke acceptatie wanprestatie. Gezien jouw positie als onpartijdig notaris zal medewerking daaraan van jou niet mogen worden verwacht. (...) Ik verwacht dat je mijn cliënt als bieder volledig op de hoogte houdt van de ontwikkelingen omtrent de acceptatie van een bod en eventuele indiening van een verzoek conform 3:268 lid 2 BW."* Op 19 mei 2016 heeft de notaris als gevolmachtigde van HSH met Boron de koopovereenkomst ondertekend. In een e-mailbericht van 19 mei 2016 te 23:31 uur heeft de advocaat van Kanaal Property, [naam](hierna: mr. [B]), de notaris bericht dat medewerking van de notaris aan de transactie onrechtmatig zou zijn jegens Kanaal Property en tevens zou inhouden dat zij medewerking zou verlenen aan wanprestatie van HSH jegens Kanaal Property. Ook heeft zij in dat bericht gewezen op de (vermeende) schijn van partijdigheid in geval medewerking van de notaris aan de transactie, omdat HSH werd bijgestaan door een advocatuurlijke kantoorgenoot van de notaris, [naam](hierna: mr. [C]). In een brief van 23 mei 2016 heeft de raadsman

van de notaris onder meer de door mr. [B] gestelde onrechtmatigheid en partijdigheid van de hand gewezen en geschreven - kort samengevat - dat indien en zodra de overdracht mogelijk was, de notaris zou beslissen of zij haar ministerie al dan niet moest weigeren. Bij verzoekschrift van 23 mei 2016 heeft HSH de onderhandse koopovereenkomst met Boron ter goedkeuring voorgelegd aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland. Kanaal Property heeft vervolgens HSH in kort geding gedagvaard voor de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland en - samengevat - —gevorderd HSH te bevelen het verzoekschrift ex artikel 3:268 BW in trekken, HSH te verbieden om uitvoering te geven aan de koopovereenkomst met Boron en HSH te bevelen uitvoering te geven aan (artikel 13 van) de LOI en te goeder trouw en exclusief met Kanaal Property in overleg en onderhandeling te treden om te komen tot de koop, verkoop en levering van het perceel. In een brief van 6 juni 2016 heeft BT Utrecht de notaris geschreven dat BT Utrecht het niet in haar belang acht dat de koopovereenkomst resulteert in een overdracht van het perceel, omdat volgens BT Utrecht die overdracht zou resulteren in een schending van het exclusiviteitsbeding onder de LOI. Bij vonnis van 29 juli 2016 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland de vorderingen van Kanaal Property afgewezen, overwegende, voor zover hier van belang, dat het belang van HSH om de executie en de onderhandse verkoop van het perceel aan Boron ongehinderd te kunnen voortzetten zwaarder moet wegen dan het belang van Kanaal bij een toewijzing van de gevorderde voorziening. Bij brief van 5 augustus 2016 heeft mr. [B] de notaris nogmaals in overweging gegeven haar ministerie te weigeren. Bij e-mail van 19 augustus 2016 heeft de raadsman van de notaris hierop gereageerd, dat geen sprake was van een weigeringsverplichting op de voet van artikel 21 lid 2 Wna en herhaald dat de notaris de schijn van partijdigheid van de hand wijst. Bij beschikking van 7 september 2016 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland verlof verleend om het perceel onderhands te verkopen aan Boron voor een bedrag van € 24.000.000,- k.k. Op grond van voormelde beschikking zou de levering van het perceel plaatsvinden op 12 september 2016. In het klaagschrift van 8 september 2016 hebben zowel BT Utrecht als Kanaal Property klachten ingediend en op grond van artikel 106 Wet op het notarisambt (Wna) de voorzitter van de kamer voor het notariaat verzocht om gedurende de behandeling van de klachten de notaris te verbieden verder mee te werken aan de veilingprocedure c.q. aan de levering van het perceel aan enige andere derde dan Kanaal Property of een door haar aangewezen groepsvennootschap. Op 9 september 2016 heeft de notaris aan Boron meegedeeld dat het haar onder dreiging van de klachten niet vrij stond om medewerking te verlenen aan het tekenen van de akte van levering en dat het transport tot nader order niet kon doorgaan. Ook heeft de notaris erop gewezen dat de beschikking van 7 september 2016 niet uitvoerbaar bij voorraad is verklaard. Bij brief van 16 september 2016 heeft Boron de notaris verzocht alsnog haar ministerie te verlenen aan het passeren van de leveringsakte. Bij verweerschrift van 16 september 2016 heeft de notaris de voorzitter van de kamer voor het notariaat verzocht niet over te gaan tot het opleggen van een ordemaatregel op de voet van artikel 106 Wna. Bij beroepschrift van 20 september 2016 is BT Utrecht bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden in hoger beroep gegaan tegen de beschikking van 7 september 2016 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland. Bij brief van 22 september 2016 heeft de voorzitter van de kamer voor het notariaat aan BT Utrecht en Kanaal Property meegedeeld geen grond te zien voor een ordemaatregel op de voet van artikel 106 Wna. Bij brief van 22 september 2016 heeft Boron de notaris wederom verzocht haar ministerie te verlenen, bij gebreke waarvan Boron een kort geding tegen de notaris aanhangig zou maken. Bij brief van 26 september 2016

heeft de notaris Boron meegedeeld dat de situatie door een rechter diende te worden beoordeeld en dat zij er de voorkeur aan gaf om de beslissing van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam af te wachten. Voorts heeft zij meegedeeld bereid te zijn om vrijwillig in dat kort geding te verschijnen en dat zij BT Utrecht en Kanaal Property van het kort geding in kennis diende te stellen. BT Utrecht en Kanaal Property hebben zich in kort geding gevoegd aan de zijde van de notaris. Bij vonnis van 17 oktober 2016 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam de beschikking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland van 7 september 2016 alsnog uitvoerbaar bij voorraad verklaard en de notaris veroordeeld om binnen twee dagen na betekening van het vonnis de leveringsakte te passeren. Op 18 oktober 2016 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd waarbij het perceel is overgedragen aan Boron. Dezelfde dag is de akte ingeschreven in de openbare registers.

3. De klachten

Klachtonderdelen, zowel in de zaak met nummer 615225/NT 16-62 (BT Utrecht) als in de zaak met nummer 615227/NT 16-63 (Kanaal Property):

3.1 De notaris had als veilingnotaris uiterlijk vanaf de kennisgeving van wanprestatie door de betrokkenen op 17 mei 2016 haar diensten moeten weigeren omdat op dat moment sprake was van een schending van een contractueel recht van een derde (Kanaal Property) zonder dat een concurrent leveringsrecht (de koopovereenkomst tussen Boron en HSH) of een (andere) rechtvaardigingsgrond aanwezig was.

3.2 Subsidiair had de notaris haar diensten moeten weigeren bij het tot stand komen van het recht op levering dat aan Boron is toegekomen door het executeren van de koopovereenkomst.

3.3 Ten derde had de notaris haar diensten moeten weigeren bij iedere andere handeling die strekte tot de totstandkoming en tenuitvoerlegging van de koopovereenkomst tussen Boron en HSH, waaronder begrepen maar niet beperkt tot haar handelingen in het kader van de verzoekschriftprocedure bij de rechtbank Midden-Nederland en alle andere handelingen ter uitoefening van haar ambt als veilingnotaris.

3.4 Voorts heeft de notaris de schijn van partijdigheid gewekt door in strijd met de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011(Vbg) als veilingnotaris op te treden in een executorialie veiling waar haar kantoorgenoot mr. [C] als partijadviseur voor HSH bij betrokken was terwijl betrokkenen expliciet daartegen bezwaar hadden gemaakt. Vanwege de ontbrekende toestemming van de betrokkenen had de notaris haar diensten niet mogen verlenen, of ten minste haar diensten moeten staken per moment dat de betrokkenen hun bezwaren kenbaar maakten.

klachtonderdeel in de zaak met nummer 615225/NT 16-62 (BT Utrecht)

3.5 Ten slotte had de notaris het belang van BT Utrecht in de verzoekschriftprocedure bij de rechtbank Midden-Nederland moeten bewaken. Dat belang is volgens BT Utrecht onder andere gelegen in het genereren van de hoogst mogelijke executieopbrengst. De notaris weet of behoort te weten dat: (i) er marktpartijen zijn die in een openbare veiling een hoger bod willen doen; en (ii) de hypotheekhouder afwijzend is tegen ieder ander hoger bod dan het bod van Boron. Door haar medewerking te (blijven) verlenen aan de levering van het perceel aan Boron heeft zij meegewerkt aan schending van de zorgplicht van HSH jegens BT Utrecht en heeft zij het belang van de hypotheekgever veronachtzaamd en BT Utrecht benadeeld. BT Utrecht merkt op dat de LOI tevens door

haar is ondertekend. Het was in het belang van BT Utrecht om te voorkomen dat verdere wanprestatie werd gepleegd. De notaris heeft in strijd met dat belang gehandeld.

4. Het verweer

De notaris heeft verweer gevoerd. Het standpunt van de notaris wordt voor zover van belang in de beoordeling besproken.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

klachtonderdelen 3.1 tot en met 3.3 in beide zaken

5.2 Ter zitting heeft de raadsman van klagers bevestigd dat de klacht niet inhoudt het door de notaris aanvaarden van de opdracht op te treden als veilingnotaris. De kern van de klacht is dat de notaris haar werkzaamheden als veilingnotaris na het e-mailbericht van 17 mei 2016 van [notaris A] had moeten staken, gelet op het belangenconflict tussen Kanaal Property en HSH over de verkoop van het perceel en de uitleg van de LOI.

5.3 Aangewezen door de hypotheekhouder als veilingnotaris op de voet van artikel 3:268 BW dient de notaris te bevorderen dat voor de hypotheekhouder (in dit geval HSH) de hoogste opbrengst wordt gerealiseerd. Die hoogste opbrengst is ook in het belang van de schuldenaar, in dit geval BT Utrecht, en mogelijke andere schuldeisers. Als veilingnotaris was de notaris verantwoordelijk voor de voortgang van het reeds in gang gezette veilingtraject, waarin op 13 mei 2016 drie onderhandse biedingen waren gedaan, onder meer door Kanaal Property en Boron. Vast staat dat Boron toen een aanzienlijk hoger bod heeft uitgebracht dan Kanaal Property.

Op 17 mei 2016, voorafgaand aan het e-mailbericht van [notaris A] namens Kanaal Property, had HSH die bieding van Boron reeds aanvaard en had de notaris een door haar opgestelde concept-koopovereenkomst aan HSH verzonden. De kamer is met de notaris van oordeel dat, zelfs indien het zo zou zijn dat de notaris de wanprestatie van HSH als vaststaand gegeven had moeten beschouwen of daarmee rekening had moeten houden, de notaris haar diensten niet, althans niet direct, had moeten opschorten. Het enkele feit, dat een verkoper zich jegens een koper schuldig maakt aan wanprestatie, betekent niet dat een notaris zijn ministerie moet weigeren. (Novitaris-arrest; Hoge Raad 3 april 2015 ECLI:NLHR:2015:831). De notaris, die volgens haar zeggen tot het bericht van [notaris A] niet op de hoogte was van de LOI en de beweerdelijke wanprestatie van HSH jegens Kanaal Property, heeft aangevoerd dat zij gegronde redenen had om aan te nemen dat de door Kanaal Property gepretendeerde aanspraken niet in de weg behoefden te staan aan verkoop en levering aan Boron, die een hoger bod had uitgebracht.

5.4 Indien de notaris naar aanleiding van het e-mailbericht van [notaris A] van 17 mei 2016, respectievelijk de sommatie van mr. [B] op 20 mei 2016, haar werkzaamheden zou hebben gestaakt, had het op 15 april 2016 aangevangen executietraject

opnieuw opgestart moeten worden. Aannemelijk is dat HSH bij de staking van de executie aanzienlijke schade had geleden.

5.5 De klachtonderdelen 3.1 tot en met 3.3 zullen ongegrond worden verklaard. De kamer is van oordeel dat de notaris haar notariële zorgplicht is nagekomen, door op verschillende momenten, hierna beschreven, de vraag of zij haar werkzaamheden als veilingnotaris moest staken, dan wel juist verplicht was haar medewerking te verlenen, aan het oordeel van de rechter over te laten.

5.6 Aanvankelijk heeft zij immers haar werkzaamheden als veilingnotaris opgeschort in afwachting van de uitkomst van de beslissing van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland in het kort geding dat Kanaal Property tegen HSH had aangespannen. In de beslissing van 29 juli 2016 heeft de voorzieningenrechter overwogen dat onvoldoende aannemelijk was dat de bodemrechter HSH zou veroordelen om de onderhandelingen met Kanaal Property voort te zetten en het door Kanaal Property tegen HSH gevorderde bevel om met Kanaal Property in onderhandeling te treden over de verkoop en levering van het perceel afgewezen.

De voorzieningenrechter achtte het aannemelijk dat HSH aanzienlijke schade zou lijden bij staking van de executie en een verbod op de koopovereenkomst met Boron. Mocht in een bodemprocedure komen vast te staan dat HSH ten opzichte van Kanaal Property tekort is geschoten, dan was voldoende aannemelijk dat dit hoogstens zou kunnen leiden tot een veroordeling van HSH om (een deel van) de schade te vergoeden.

5.7 Vervolgens heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland bij beschikking van 7 september 2016 aan HSH verlof verleend om het perceel onderhands te verkopen aan Boron voor een bedrag van € 24.000.000,-.

Op grond van deze beschikking had de overdracht op 12 september 2016 kunnen plaatsvinden. Echter, omdat voornoemde beschikking niet uitvoerbaar bij voorraad was verklaard heeft de notaris, mede gelet op de tegen haar ingediende tuchtklachten, Boron, die haar had gesommeerd mee te werken aan het transport van het perceel, meegedeeld dat zij de beslissing van de voorzieningenrechter zou afwachten, waarin zij op vordering van Boron al dan niet zou worden veroordeeld om haar ministerie te verlenen.

5.8 Ten slotte heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam bij vonnis van 17 oktober 2016 voornoemde beschikking van 7 september 2016 alsnog uitvoerbaar bij voorraad verklaard en overwogen dat het door BT Utrecht ingestelde hoger beroep tegen die beschikking een levering van het perceel aan Boron niet meer in de weg stond, waarna de notaris werd veroordeeld om haar ministerie te verlenen aan de overdracht. Op basis van dit vonnis heeft de notaris op 18 oktober 2016 de leveringsakte gepasseerd waarbij het perceel is overgedragen aan Boron.

schijn van partijdigheid; klachtonderdeel 3.4

5.9 De notaris is opgetreden als veilingnotaris zoals bedoeld in artikel 3:268 BW, ter uitoefening van het recht van parate executie van HSH als hypotheekhouder. Een notaris krijgt de opdracht tot een veiling weliswaar van de hypotheekhouder, maar voert die rol in onafhankelijkheid uit. De veilingnotaris kan dus niet worden beschouwd als partijnotaris in de zin van artikel 18 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (hierna: Vbg). Een veilingnotaris treedt op als regisseur in de executieprocedure

en dient zich op grond van artikel 17 lid 1 Wna onpartijdig op te stellen jegens alle bij de executie betrokkenen.

5.10 Bij de totstandkoming van de LOI is de notaris noch één van haar kantoorgenoten betrokken geweest. Tussen HSH en Kanaal Property is onderhandeld over een zgn. *pre-auction agreement*. Bij die onderhandelingen is HSH geadviseerd door mr. [C], advocaat en kantoorgenoot van de notaris. Bij die onderhandelingen was de notaris niet betrokken. Het staat vast dat geen overeenstemming over een *pre-auction agreement* is bereikt. Wel zijn diverse concepten daarvoor opgesteld.

In verband hiermee heeft de notaris geen werkzaamheden verricht. In de concepten is ervan uitgegaan dat bij de verkoop van het perceel de weg van artikel 3:268 lid 2 BW zou worden gevolgd. Dat is de "*standard Dutch foreclosure process*", zoals bedoeld in artikel 6 van de LOI. In de concepten is in artikel 1 opgenomen dat de notaris "*will be the appointed notary for this foreclosure process*". Het aanvaarden van de opdracht als veilingnotaris is dan ook niet het verwijt aan de notaris, zoals hiervoor reeds vermeld, maar het niet staken van haar werkzaamheden vanaf het e-mailbericht van [notaris A] van 17 mei 2016.

5.11 Op grond van artikel 18 lid 2 Vbg passeert een notaris geen akten bij de totstandkoming waarvan hij of een kantoorgenoot als partijadviseur van een van de partijen betrokken is geweest, tenzij alle betrokkenen daarmee instemmen op grond van aan hen vooraf verstrekte informatie. Op grond van artikel 18 lid 3 Vbg dient de instrumenterende notaris zich als zodanig terug te trekken zodra een niet aanstonds overbrugbaar belangenconflict tussen partijen is ontstaan of dreigt te ontstaan over de rol van de notaris als instrumenterende notaris, zoals bedoeld in artikel 18 lid 2 Vbg.

5.12 Klagers menen dat de notaris na het e-mailbericht van [notaris A] haar werkzaamheden als veilingnotaris had moeten staken op grond van artikel 18 lid 3 Vbg op grond van het belangenconflict tussen Kanaal Property en HSH. Zij menen dat de notaris niet mocht meewerken aan de beweerdelijke wanprestatie van HSH jegens Kanaal Property op grond van het exclusiviteitsbeding in de LOI.

Klagers stellen dat de notaris met name de belangen van HSH voor ogen heeft gehad in haar verweer dat indien zij zich als veilingnotaris zou hebben teruggetrokken de belangen van HSH geschaad zouden zijn.

In haar verweer heeft de notaris erop gewezen dat Kanaal Property niet meer als mogelijke partij in beeld was, toen bleek dat zij niet het hoogste bod had uitgebracht.

Omdat de werkzaamheden van de notaris verband hielden met de koopovereenkomst tussen HSH en Boron en met de levering door HSH aan Boron, speelde het belangenconflict tussen HSH en Kanaal Property geen rol. BT Utrecht was als schuldenaar wel een belanghebbende jegens wie de notaris een zorgplicht heeft, maar niet een betrokken partij in de zin van artikel 18 lid 2 Vbg. De notaris hoefde zich niet terug te trekken en gezien haar ministerieplicht mocht zij zich zelfs niet terugtrekken.

In dat geval had HSH immers een andere notaris in de arm moeten nemen die opnieuw met het veilingtraject zou hebben moeten beginnen.

Als de stelling van Kanaal Property juist zou zijn, dan zou de partij die over een *pre-auction agreement* heeft onderhandeld met de hypotheekhouder over de rug van de notaris kunnen bewerkstelligen dat het veilingtraject wordt getorpedeerd, aldus de notaris.

5.13 De kamer is van oordeel dat dit verweer van de notaris slaagt.

Daarbij heeft zij, om de schijn van partijdigheid te voorkomen, op verschillende momenten in het veilingproces, haar werkzaamheden als veilingnotaris opgeschort in afwachting van het oordeel van de rechter. Het klachtonderdeel zal daarom worden afgewezen.

klachtonderdeel 3.5 (handelen in strijd met belang BT Utrecht)

5.14 Naar het oordeel van de kamer kan niet worden gezegd dat de notaris in strijd heeft gehandeld met het belang van BT Utrecht bij een zo hoog mogelijke executieopbrengst. Ten eerste staat vast dat het bod van Boron van € 24 miljoen, € 7.461.170,- hoger was dan de door Kanaal Property geboden koopprijs van € 16.538.830,- .

Daarbij heeft de notaris terecht opgemerkt dat het aan de voorzieningenrechter was om de zaak eventueel naar de veiling te verwijzen en dat op de zitting ex artikel 3:268 BW, waar BT Utrecht niet is verschenen, geen hoger bod is uitgebracht.

Ter zitting heeft de raadsman van klagers gesteld dat door Kanaal Property wel een hoger bod zou zijn uitgebracht en ook een waarborgsom ter grootte van 10 % van de koopprijs zou zijn gestort, maar desgevraagd heeft hij geantwoord dat hij niet weet hoe hoog die waarborgsom was. Vast staat in ieder geval dat deze niet op de kwaliteitsrekening van de notaris is gestort.

5.15 Voorts is de kamer met de notaris van oordeel dat het verwijt dat de notaris zich niet heeft ingespannen om een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren, in strijd is met het gegeven dat BT Utrecht zich al bij voorbaat heeft gecommitteerd aan de koopprijs in de LOI.

Ook dit klachtonderdeel zal daarom worden afgewezen.

5.16 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O.J. van Leeuwen, voorzitter, A.H. Schotman, R.H. Meppelink, Th.W. van Grafhorst, en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 13 april 2017.

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).