

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/329777 KL RK 17-191

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/329777 / KL RK 17-191  
C/05/329779 / KL RK 17-192  
C/05/329780 / KL RK 17-193

#### beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1.

**[ naam klager sub 1 ]**,  
wonende te [ woonplaats klager sub 1 ],  
namens zichzelf alsmede namens

2.

**[ naam klager sub 2 ]**,  
gevestigd te [ vestigingsplaats klager sub 2 ],  
tezamen te noemen: **klager**,  
gemachtigden: mr. D.R. Corbeek, advocaat te Arnhem  
mr. G. Oudshoorn, advocaat te Arnhem

tegen

1.

**[ naam oud-notaris ]**,  
oud-notaris te [ voormalige vestigingsplaats oud-notaris ],  
hierna te noemen: **de oud-notaris**,

2.

**[ naam notaris ]**,  
notaris te [ vestigingsplaats notaris ],  
hierna te noemen: **de notaris**,  
gemachtigde: mr. M.J. Elkhuisen, advocaat te Amsterdam,

3.

**[ naam kandidaat-notaris ],**

kandidaat-notaris te [ vestigingsplaats kandidaat-notaris ],

hierna te noemen: **de kandidaat-notaris**.

De oud-notaris, de notaris en de kandidaat-notaris worden hierna tezamen genoemd:  
**de notarissen**.

## **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met bijlagen, van 14 november 2017;
- het verweer, met bijlagen, van de kandidaat-notaris van 29 december 2017;
- het verweer, met bijlagen, van de notaris van 2 januari 2018;
- het verweer, met bijlagen, van de oud-notaris van 22 januari 2018;
- de e-mail, met bijlagen, van de gemachtigde van klager van 27 juni 2018.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 4 juli 2018 behandeld, waarbij zijn verschenen klager met zijn gemachtigden enerzijds en de oud-notaris, de kandidaat-notaris en de notaris met zijn gemachtigde anderzijds.

## **2. De feiten**

2.1 [ Naam van de Stichting ] (hierna: de Stichting) is op 26 februari 2014 opgericht. De notariële akte is verleden ten overstaan van de oud-notaris. Mevrouw [ A ] was de eerste bestuurder van de Stichting. Op 1 augustus 2014 is de oud-notaris medebestuurder geworden van de Stichting.

2.2 Op 9 oktober 2014 heeft de Stichting een offerte uitgebracht aan [ X ]. De Stichting heeft een geldlening van € 7.500.000,- geoffreerd aan [ X ], onder de voorwaarde dat uiterlijk 15 oktober 2014 een eigen inleg van € 1.150.000,- was bijgeschreven op de derdengeldenrekening van het kantoor van de notarissen.

2.3 Als geldverstrekker stond in de offerte genoemd: de Stichting of een nader door haar te noemen dochtervennootschap. Verder stond in de offerte vermeld dat als contractpartij voor de eigen inleg de Stichting optrad. De contractpartij voor de leningsovereenkomst was een volledige dochter van de Stichting. Daarbij stond vermeld dat beide contractpartijen onder toezicht stonden van de oud-notaris.

2.4 In de offerte stond verder bepaald dat de eigen inleg door de Stichting direct werd terugbetaald aan de investeerder(s) of aangewezen derde(n), indien vijf maanden na storting van de inlegbedragen geen lening tot stand was gekomen. Verder was bepaald dat als de overeengekomen lening wel tot stand was gekomen, de investeerder(s) of een door de investeerder(s) aangewezen derde de eigen inleg terug ontvingen bij gehele aflossing van de lening.

2.5 Aan de offerte was een afschrift toegevoegd van de algemene voorwaarden van [ de bank ], waarvan op het voorblad stond vermeld dat deze een administratieve zetel had op het kantooradres van de notarissen.

2.6 Voorts stond in de offerte bepaald dat de brief van de oud-notaris van 28 juli 2014 onlosmakelijk onderdeel uitmaakte van de offerte, alsmede de brief van de bank van 3 oktober 2014.

2.7 In de brief van 28 juli 2014 waarnaar in de offerte werd verwezen heeft de oud-notaris de werkwijze van de Stichting uitgelegd. De brief was gericht aan een mogelijke geldnemer. De oud-notaris heeft op 27 oktober 2014 een vergelijkbare brief aan [ X ] verstuurd. Beide brieven zijn verstuurd op het briefpapier van het kantoor van de notarissen. In de brief van 28 juli 2014 stond, voor zover van belang:

*“Ondergetekende, [ de oud-notaris ], als notaris verbonden aan [ naam kantoor van de notarissen ], is mede-bestuurder van de Stichting, voert uit hoofde van die functie het secretariaat van de Stichting en is mede gevolmachtigde van de bovengenoemde bankrekening(en) van de Stichting, op iedere rekening steeds gezamenlijk met een vertegenwoordiger van de Stichting Derdengelden (in casu mr [ A ]) en met elk van de betrokken investeerders.*

*(...)*

*Op grond van mijn positie m.b.t. de controle over de rekening(en) waar de bedragen van de inleg op zijn gezet, garandeer ik dat de betreffende inlegbedragen op de afgesproken data aan de respectievelijke relaties zullen worden terugbetaald, zowel in de situatie dat geen lening tot stand komt als ook in de situatie dat wel een lening tot stand komt.”*

2.8 De brief van 3 oktober 2014 waarnaar in de offerte werd verwezen, is gericht aan [ X ]. In die brief stond, voor zover van belang:

*“Onder de uitdrukkelijke voorwaarde van onvoorwaardelijke storting uiterlijk op donderdag 9 oktober a.s. voor 14 uur van de eigen inleg van € 1.150.000,- ter verkrijging van een lening van € 5.750.00,- op de derdengeldenrekening van [ de oud-notaris ] is de bank, hierbij vertegenwoordigd door ondergetekende, bereid om zich in te spannen voor het uitkeren van:*

*1. € 1.000.000,- per 10 oktober 2014*

*en*

*2. € 2.000.000,- per 22 november 2014*

*als voorschot op de hiervoor genoemde lening teneinde u in staat te stellen om licenties van [ B ] te verwerven.”*

De oud-notaris heeft de brief namens mevrouw [ A ] ondertekend.

De brief was opgesteld op het briefpapier van de bank en op de brief stond als administratieve zetel van de bank het adres van het kantoor van de notarissen vermeld.

2.9 De offerte is op 10 oktober 2014 door de oud-notaris als notaris én bestuurder van de Stichting ondertekend. Ook tekende de oud-notaris als gemachtigde van zijn mede-

bestuurder, de heer [ C ]. De offerte is namens [ X ] ondertekend door de heer [ D ], gemachtigde van [ X ].

2.10 Klager heeft een 'loan agreement' met [ X ] gesloten, waarin stond dat klager € 300.000,- verkreeg als rendement, omdat klager de gelden heeft ingelegd, welke inleg diende als katalysator voor het verkrijgen van de lening door [ X ].

2.11 Klager heeft op 14 oktober 2014 € 500.000,- overgemaakt naar de derdengeldenrekening van de notarissen. Op 15 oktober 2014 heeft hij naar die rekening wederom € 500.000,- overgemaakt. De overige € 150.000,- aan eigen inleg is door een derde voldaan.

2.12 De geldlening tussen de Stichting en [ X ] is op 27 oktober 2014 notarieel in een akte vastgelegd door de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris. De Stichting werd bij die akte vertegenwoordigd door de oud-notaris als bestuurder. De oud-notaris heeft tevens opgetreden als gemachtigde van zijn medebestuurder de heer [ C ]. Dezelfde dag is er een depotovereenkomst opgemaakt ten overstaan van de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris.

2.13 Op enig moment na het passeren van de notariële akten is gebleken dat de financiering zoals deze was vastgelegd in de betreffende akten, geen doorgang kon hebben. Vervolgens is er door partijen gezocht naar andere mogelijkheden om de financiering alsnog rond te krijgen. Op 31 oktober 2014 heeft klager een e-mail aan de oud-notaris gestuurd waarin hij het gesprek dat hij heeft gehad met de oud-notaris samenvatte, alsmede aangaf dat hij had begrepen dat zijn inleg nu via een andere route zou worden aangewend, namelijk door het doorstorten van zijn inleg op een bankrekening in San Marino, welke rekening op naam van mevrouw [ A ] en de oud-notaris zou staan.

2.14 Op 4 november 2014 heeft klager een e-mail gestuurd aan de oud-notaris. In die e-mail gaf hij aan dat hij geen bezwaren had om mee te werken aan een verandering van de route van de door hem ingelegde gelden, omdat de oud-notaris had verklaard dat klager te allen tijde zijn inleg terug kreeg.

2.15 Op 6 november 2014 heeft klager een e-mail gestuurd aan de oud-notaris waarin hij de oud-notaris toestemming gaf om de door hem ingelegde gelden over te maken naar de privérekening van de oud-notaris in San Marino. In die e-mailwisseling met de oud-notaris verwees klager naar het in stand blijven van de overige afspraken uit de offerte wat betreft de betalingen via de derdengeldenrekening van de notarissen en het feit dat de oud-notaris bestuurder was van de Stichting.

2.16 Op 17 november 2014 heeft de oud-notaris een e-mail gestuurd aan klager. In die e-mail gaf hij aan dat de door klager gefourneerde inleg nog op de derdengeldenrekening van de notarissen stond. De oud-notaris had van mevrouw [ A ] begrepen dat er een rekening zou worden geopend in Luxemburg op naam van [ X ] en klager, over welke rekening mevrouw [ A ] en de oud-notaris zouden kunnen beschikken. Kort na het openen van die rekening zou de door klager gefourneerde inleg op die rekening worden gestort en zou er voor [ X ] een bedrag van € 700.000,- ter beschikking komen. In die e-mail benadrukte de oud-notaris dat zijn rol zag op het waarborgen van de gelden van klager.

2.17 Uiteindelijk is de door de Stichting aan [ X ] aangeboden financiering niet verstrekt, omdat gebleken is dat de bank niet bestaat. De door klager gestorte inleg is op de derdengeldenrekening van de notarissen blijven staan en is in een later stadium aangewend voor een ander financieringstraject.

2.18 De oud-notaris is met ingang van 1 februari 2016 gedefungeerd.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klager verwijt de notarissen in strijd te hebben gehandeld met de Wet op het Notarisambt (hierna: Wna), onder andere de artikelen 21 en 93 Wna. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

#### **Klachtonderdeel 1**

De oud-notaris wordt verweten dat hij, zowel in zijn rol als bestuurder van de Stichting, als in zijn rol als notaris welke toezicht zou houden op de gestorte gelden in de Stichting, onzorgvuldig heeft gehandeld door geldleningen te offeren, welke offertes verwijzen naar een niet-bestaande bank, waarvan de oud-notaris wist, althans behoorde te weten, dat deze offerte nimmer nagekomen kon worden en dat het toezicht als notaris op deze beleggingsconstructie slechts tot doel had zekerheid te veinzen voor de belegger c.q. inlegger.

#### **Klachtonderdeel 2**

De oud-notaris wordt verweten dat hij heeft bijgedragen aan het laten ontstaan van onduidelijkheid over diens betrokkenheid bij de Stichting, welke op zijn kantooradres was gevestigd, en bij de niet-bestaande bank, welke ook op zijn kantooradres was gevestigd.

#### **Klachtonderdeel 3**

De oud-notaris wordt verweten dat hij onvoldoende informatie heeft verschaft nadat in oktober 2014 bleek dat de gelden niet verstrekt konden worden.

#### **Klachtonderdeel 4**

De oud-notaris wordt verweten dat hij onbevoegd zijn medebestuurder van de Stichting, de heer [ C ], heeft vertegenwoordigd.

#### **Klachtonderdeel 5**

De notaris en de kandidaat-notaris worden verweten onzorgvuldig te hebben gehandeld door

- a) aktes te passeren waarin verwezen wordt naar een bank, te weten [ de bank ], die beweerdelijk op het kantooradres van de oud-notaris ingeschreven zou zijn, maar feitelijk niet bestaat,
- b) alsmede door aktes te passeren waarin staat dat van volmachten voldoende is gebleken, terwijl deze volmachten niet op een juiste wijze tot stand zijn gekomen.

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

## 4. De beoordeling

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

Klachtonderdeel 1 en 2

4.2.1 Op grond van artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven, kennis heeft genomen. Deze vervaltermijn neemt een aanvang zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris.

4.2.2 Uit de offerte van 9 oktober 2014 en de brief van 28 juli 2014 blijkt dat de notaris in meerdere hoedanigheden bij de geldlening betrokken was; zowel als notaris en tevens als bestuurder van de Stichting. Op basis van de offerte heeft klager op 14 en 15 oktober 2014 de benodigde eigen inleg gestort op de derdengeldenrekening van de notarissen. Ook uit de door klager aan de oud-notaris verzonden mail van 6 november 2014 blijkt dat klager op de hoogte was van het feit dat de oud-notaris zowel als notaris alsmede als bestuurder van de Stichting bij de beoogde financiering betrokken was.

4.2.3 Hieruit leidt de kamer af dat klager in ieder geval vanaf dat moment op de hoogte was van de rol van de oud-notaris. Dit betekent dat vanaf dat moment de klachttermijn zoals bedoeld in artikel 99 lid 21 Wna is ingegaan. Nu de klacht is ingekomen op 15 november 2017, komt de kamer tot het oordeel dat klager zijn klacht te laat heeft ingediend. De kamer zal klager daarom niet-ontvankelijk verklaren voor zover hij zich beklagt over de dubbele hoedanigheid van de oud-notaris.

4.3.1 Voorts beklagt klager zich over het feit dat de oud-notaris wist, althans behoorde te weten, dat de door de Stichting aangeboden offerte nimmer nagekomen kon worden.

4.3.2 De notaris heeft in zijn verweerschrift aangevoerd dat hij op enig moment na het passeren van de akten van 27 oktober 2014 door de heer [ D ] is geïnformeerd dat de bank niet bestond. Hoe de heer [ D ] aan die wetenschap is gekomen en vanaf welk moment hij zulks wist, heeft hij de oud-notaris niet verteld. Verder voert de oud-notaris aan dat het adres van de bank niet meer dan een administratief adres in Nederland was en niet het vestigingsadres van de bank. De achtergrond om de bank een administratief adres te laten aanhouden op het kantooradres van de notarissen was gelegen in het feit dat de oud-notaris de controle op de (verwachte) geldstromen en mogelijke correspondentie zou houden.

4.3.3 De kamer overweegt als volgt. In casu ging het om een voor de oud-notaris onbekende buitenlandse bank. De medebestuurder van de Stichting, mevrouw [ A ], heeft het briefpapier van de bank gebruikt om de brief van 3 oktober 2014 aan [ X ] op te stellen. Op die brief staat het kantooradres van de notarissen als administratieve zetel

van de bank vermeld. De oud-notaris heeft de brief namens mevrouw [ A ] ondertekend. De brief maakte onderdeel uit van de offerte die de Stichting aan [ X ] heeft aangeboden. De offerte is door de oud-notaris als bestuurder van de Stichting ondertekend. Gelet op deze omstandigheden had het op de weg van de oud-notaris gelegen om de identiteit van de bank nader te onderzoeken. Nu hij dit heeft nagelaten, heeft de oud-notaris niet de zorgvuldigheid betracht die van hem verwacht had mogen worden. De klacht is daarom gegrond.

#### Klachtonderdeel 3

4.4.1 Ter afwering van de klacht heeft de oud-notaris in zijn verweerschrift verwezen naar de tussen hem en klager gevoerde e-mailcorrespondentie en de diverse gesprekken die tussen klager en de oud-notaris hebben plaatsgevonden.

4.4.2 De kamer overweegt als volgt. Uit hetgeen over en weer door partijen is aangevoerd, is niet eenduidig komen vast te staan op welk moment voor partijen duidelijk werd dat de beoogde financiering niet door kon gaan. Vanwege gebrek aan feitelijke grondslag zal de kamer dit klachtonderdeel ongegrond verklaren.

#### Klachtonderdeel 4

4.5 Ingevolge artikel 99 lid 1 Wna kunnen klachten tegen notarissen door een ieder met enig redelijk belang worden ingediend. Omdat klager de benodigde eigen inleg heeft voldaan om de geldlening tot stand te laten komen, heeft klager een geldelijk belang bij de akten van 27 oktober 2014. In beginsel kan klager daarom als belanghebbende worden aangemerkt. Echter, voor zover al zou blijken dat de Stichting eventueel onbevoegd vertegenwoordigd was bij de akten van 27 oktober 2014, geldt dat dit enkel interne werking binnen de Stichting heeft. Klager heeft daarom geen redelijk belang om zich over de vermeende onbevoegde vertegenwoordiging te beklagen. De kamer zal klager daarom niet-ontvankelijk verklaren in dit klachtonderdeel.

#### Klachtonderdeel 5a

4.6.1 In zijn verweerschrift heeft de notaris aangevoerd dat hij geen enkele betrokkenheid heeft gehad. Van enig onzorgvuldig handelen kan dan ook geen sprake zijn. Klager dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard in zijn klacht, aldus de notaris.

4.6.2 Ter zitting is gebleken dat de voorbereidende handelingen ten aanzien van de akten van 27 oktober 2014 zijn uitgevoerd door de oud-notaris. De kandidaat-notaris heeft de akten, als waarnemer van de notaris, gepasseerd.

4.6.3 Nu de notaris niet betrokken is geweest bij het handelen waarover klager zich beklagt, komt de kamer tot het oordeel dat er geen sprake is van verwijtbare gedragingen van de notaris. De klacht wordt daarom ongegrond verklaard voor zover deze ziet op het handelen van de notaris.

4.7.1 In haar verweerschrift heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat klager geen partij is geweest bij de akten van 27 oktober 2014 en om die reden niet ontvankelijk moet worden verklaard. Verder voert de kandidaat-notaris aan dat in de geldleningsakte wordt verwezen naar "de voorwaarde ingevolge de offerte verschuldigde eigen inleg",

op grond waarvan de schuldenaar [ X ] een eigen inleg moest betalen. Van de offerte is een kopie aan de akte van geldlening gehecht. De offerte is door partijen aangeleverd. Op grond van artikel 39 Wna moeten de bij het verlijden van de akte verschijnende personen en getuigen aan de notaris bekend zijn en dient hun identiteit vastgesteld te worden. De bank was geen partij bij de akten, de naam van de bank komt ook niet in de akten voor, mitsdien heeft er ook geen onderzoek plaatsgevonden naar de bank.

4.7.2 De kamer overweegt als volgt. Wat betreft de ontvankelijkheid van klager wordt verwezen naar hetgeen is overwogen in rechtsoverweging 4.5. over het belang van klager bij de akten van 27 oktober 2014.

De kamer volgt de kandidaat-notaris daarentegen wel in haar verweer dat de naam van de bank niet in de geldleningsakte van 27 oktober 2014 stond vermeld. Alle betalingen ter nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de geldlening moesten geschieden op de derdengeldenrekening van de notarissen. De kandidaat-notaris heeft daarom niet onzorgvuldig gehandeld door geen onderzoek naar de bank te verrichten. De kamer zal dit klachtonderdeel ongegrond verklaren voor zover deze ziet op het handelen van de kandidaat-notaris.

#### Klachtonderdeel 5b

4.8 De kamer verklaart klager niet-ontvankelijk in dit klachtonderdeel en verwijst naar hetgeen is overwogen in rechtsoverweging 4.5.

#### Maatregel ten aanzien van de oud-notaris

4.9 Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke reactie. Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt de kamer als volgt. Rechtszekerheid en zorgvuldigheid zijn kernwaarden van het notarisambt. De kamer rekent het de oud-notaris zwaar aan dat hij, zoals hij ter zitting heeft erkend, geen enkel onderzoek heeft verricht om de identiteit van de bank te verifiëren. De oud-notaris is ten onrechte volledig afgegaan op de mededelingen van mevrouw [ A ]. Door zijn handelen heeft de oud-notaris de genoemde kernwaarden geschonden. Hierdoor is het vertrouwen in het notarisambt aangetast.

Bij de bepaling van de op te leggen maatregel is rekening gehouden met de samenhang van onderhavige zaak met de zaak met nummer C/05/329765 / KL RK 17-189 waarin deze kamer eveneens heden uitspraak doet.

Gezien de feiten en omstandigheden acht de kamer de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van zes weken passend en geboden.

4.10 Derhalve wordt als volgt beslist.

## **5. De beslissing**

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

- verklaart klager deels niet-ontvankelijk met betrekking tot klachtonderdelen 1 en 2 en verklaart klachtonderdelen 1 en 2 deels gegrond;



- legt de oud-notaris op de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van zes weken;
- verklaart klager niet-ontvankelijk met betrekking tot klachtonderdeel 4 en klachtonderdeel 5b;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. A.M.S. Kuipers, voorzitter, mr. H.P.M. Kester, mr. A.W. Drijver, mr. E.R. Koers en mr. V. Oostra, leden, in tegenwoordigheid van mr. K.K.H. Wagemaker, secretaris, en door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 10 oktober 2018.

De secretaris

De 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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.