

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 657327/NT 18-58

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 25 juni 2019 in de klacht met nummer 657327/NT 18-58 van:

1. [klager sub 1],

wonende te [plaats],

2. Zet Holding B.V.,

gevestigd te Den Haag,

3. Zep Holding B.V.,

gevestigd te Den Haag,

klagers,

advocaat-gemachtigden: mrs. I.J.A. Tax (hierna: mr. Tax) en M.J. Siegers,

tegen:

[naam notaris],

notaris te [plaats],

advocaat-gemachtigde: mr. J.M. Ateema,

de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 15 november 2018;
- verweerschrift met bijlagen van 14 februari 2019.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 14 mei 2019 zijn verschenen: [naam] (financieel adviseur van Zet Holding B.V.) namens klagers, vergezeld van de gemachtigden van klagers, en de notaris, bijgestaan door haar gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. 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:

Klager sub 1 was een van de twee initiatiefnemers van de DanZep-onderneming die zich sinds 2007 heeft gericht op de exploitatie van diverse easyHotels in Nederland en België. In de opzet van de DanZep-groep (hierna: Dan Zep) waren de eigendom en de exploitatie van de hotelpanden gescheiden. De winsten die de hotels maakten vloeiden via een commanditaire vennootschap DanZep Hotel Real Estate CV (hierna: DanZep CV) toe aan vier partners (stille vennoten), waaronder klager sub 1, die een belang van

47,05% in Danzep CV hield. Klager sub 1 is enig aandeelhouder en bestuurder van Zet Holding B.V., die op haar beurt enig aandeelhouder en bestuurder van Zep Holding B.V. is. Zep Holding B.V. was één van de stille vennoten van DanZep CV. Ter financiering van haar activiteiten heeft DanZep CV op 26 mei 2015 een Mezzanine Facility Agreement (MFA) gesloten met de Luxemburgse vennootschap Crossroads European NO. 1 S.à.r.l., als kredietverstrekker, en de Britse vennootschap Solutus Advisors Ltd als agent en zekerheidsagent (hierna samen aangeduid als: Crossroads), en is aan DanZep CV een lening van € 25 miljoen verstrekt. Ter verzekering van het verhaal van haar vordering heeft DanZep CV aan Crossroads diverse zekerheden verstrekt, waaronder pandrechten op aandelen in het kapitaal van DP Topholding Interim B.V. (de aandeelhouder van diverse entiteiten waarin de exploitatie van de hotels was ondergebracht en wiens dochtervennootschap, XCentric Hotels B.V., de enig aandeelhouder en bestuurder van de beherend vennoot van DanZep CV was) en een tweede hypotheekrecht op een viertal onroerende zaken (hierna: het vastgoed), waarin vier van de 8 easyHotels als huurders zijn gevestigd. In april 2017 heeft Crossroads, met een beroep op events of default onder de MFA, haar hele lening opgeëist. Op 2 juni 2017 heeft Crossroads haar pandrechten op de aandelen in DH Topholding Interim B.V. geëxecuteerd. Klager sub 1 is er toen niet in geslaagd om de executie te voorkomen. Crossroads heeft aldus (via haar dochtervennootschappen) deze aandelen in handen gekregen voor een bedrag van € 704.500,-. Medio 2018 heeft Crossroads de notaris de opdracht verstrekt om het vastgoed met een beroep op haar (tweede) hypotheekrecht te veilen. Op 2 augustus 2018 heeft klager sub 1 de notaris verzocht om toezending van de veilingvoorwaarden inclusief alle relevante stukken, waarna de notaris (diezelfde dag) klager sub 1 heeft bericht dat hij alles kon inzien en downloaden op de site www.bogauctions.com. Daarop heeft klager sub 1 bij e-mail van 2 augustus 2018 de notaris geantwoord: *'Ik lees op blz. 35 onderstaand. Zouden jullie mij ALLE relevante informatie hierover willen sturen? Ik ben 47.05% belanghebbende hier en weet hier niets van: "...Informatie omtrent de aan Verkoper bekende huurovereenkomsten en relevante informatie terzake het rechtsgeding kan worden opgevraagd door het zenden van een e-mail" (...).*' Daarop heeft de notaris diezelfde dag bij e-mail gereageerd: *"Als ik het goed heb, dan bij jij indirect belanghebbende in je hoedanigheid van commandiet van de CV. De beherend vennoot zou jou dan moeten informeren over zaken die voor de CV en diens commandieten van belang zijn. Ik zou dus zeker ook bij de beherend vennoot informatie opvragen. Maar uiteraard kan een ieder bij ons informatie die wij ter beschikking hebben opvragen als geïnteresseerde in het object met het oog op het doen van biedingen. De informatie die wij hebben terzake het rechtsgeding zal ik je morgen toezenden."* Klager sub 1 heeft 5 minuten later hierop bij e-mail als volgt gereageerd: *"Wij leven op voet van enorme oorlog met de beherend vennoot, dat weet jij neem ik aan net zo goed als wij (neem ik aan). De beherend vennoot gaat ons geen informatie verstrekken, dus daarom vraag ik het aan jou."* Op vrijdag 3 augustus 2018 heeft de notaris klager sub 1 bericht dat zij navraag heeft gedaan en verwacht op 6 augustus 2018 informatie te krijgen over de actuele status van het rechtsgeding, waarna zij contact zal opnemen. Bij e-mail van 7 augustus 2018 heeft de advocaat van klagers, mr. M.N. Stoop, de notaris gesommeerd de door klager sub 1 verzochte informatie te verschaffen: *"Zoals ZEP u reeds in haar e-mailbericht van 2 augustus jl. heeft geïnformeerd, was het bestaan van een rechtsgeding inzake de huurovereenkomsten haar tot dan toe onbekend. ZEP heeft u eveneens geïnformeerd over het feit dat de beherend vennoot van de C.V. dienaangaande geen enkele informatie aan ZEP heeft verschaft en dat het, gelet op de onrechtmatige c.q. wanpresterende gedragingen van*

de beherend vennoot tot op heden, niet voor de hand ligt dat ZEP dienaangaande enige informatie van de beherend vennoot zal ontvangen.” Klager sub 1 heeft op 8 augustus 2018 een op grond van artikel 96 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) gewezen (huur)beschikking van 10 juli 2018 van de rechtbank Den Haag ontvangen, gewezen tussen DanZep CV en de 4 huurders van het vastgoed. Op grond van die beschikking waren de huurders niet langer gehouden om (zoals voorheen was overeengekomen) hun EBITDA aan DanZep CV af te dragen en is (uiteindelijk, zie onder n.) een aanzienlijke huurprijsverlaging doorgevoerd. Op 10 augustus 2018 heeft klager sub 1 via zijn advocaat een link naar de aanvullende stukken op de veilingssite ontvangen, te weten de op 8 augustus 2018 gedateerde (ongetekende) vaststellingsovereenkomsten tussen de huurders en DanZep CV, waarmee onder verwijzing naar de beschikking van de rechtbank Den Haag de huurprijs met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 meer dan gehalveerd werd. Bij e-mail van 21 augustus 2018 heeft notaris mr. [naam andere notaris] (hierna: mr. [N]) de notaris meegedeeld dat klager sub 1 voornemens was tot aflossing van het tweede hypotheekrecht: *“Volgens de heer [klager sub 1] bedraagt ultimo 23 augustus 2018 het af te lossen bedrag EUR 32.152.431,-. Graag ontvangen wij per omgaande een bevestiging daarvan. In uw hoedanigheid van veilingnotaris dient u op grond van artikel 3:269 BW aan te geven voor welk bedrag finale kwijting en vrijgave van alle zekerheden wordt gegeven. (..)”* Daarop heeft de notaris bij e-mail van 21 augustus 2018 geantwoord: *“Ik heb uw onderstaande verzoek al kort kunnen bespreken met mijn kantoorgenoot Ewald [X] (in cc), zoals bekend de advocaat van hypotheekhouder Solutus Advisors Ltd (“Hypotheekhouder”). Ik begrijp dat de voorgenomen aflossing al bij hem bekend is. Aangezien er rechtstreeks contact is met de advocaat van Hypotheekhouder lijkt mij de gewenste en meest efficiënte aanpak dat u van hem de juiste bedragen ontvangt.”* Mr. [N] heeft in een e-mail van 23 augustus 2018 (met cc aan de notaris) de advocaat van Crossroads en kantoorgenoot van de notaris, mr. [naam](hierna: mr. [X]), verzocht om mee te delen hoeveel het af te lossen bedrag en de gemaakte executiekosten bedragen. Daarop hebben mr. [X] noch de notaris geantwoord. Op 23 augustus 2018 hebben klagers Crossroads gedagvaard in kort geding, strekkende tot staking van de executieveiling. Bij e-mail van 27 augustus 2018 heeft mr. Tax de notaris gesommeerd om per omgaande mee te delen wat het totaal verschuldigde bedrag was waartegen volledige kwijting en ontslag uit alle gestelde zekerheden plaats zou vinden, met opgave van de dagrente indien klagers na die dag zouden aflossen. De notaris heeft daarop diezelfde dag per e-mail geantwoord: *(..) “Uiteraard zal ik een aflossing niet verhinderen en ik wil zelfs graag bemiddelen om te komen tot een aflossing. Het is de uitdrukkelijke wens van de hypotheekhouder dat aflossing en de wijze waarop zulks zal geschieden aan hem (of diens advocaat) kenbaar worden gemaakt. Dat is ook de gebruikelijke weg. De aflossing dient te geschieden aan de hypotheekhouder/schuldeiser. U bent dus aan het verkeerde loket. U stelt dat ik als veilingnotaris de aflossing via mijn kwaliteitsrekening behoor te laten lopen. Kunt u mij laten weten waar u dat op baseert? Ook ik zou het prettig vinden als er duidelijkheid zou komen over het af te lossen bedrag en de wijze van aflossing. De door de hypotheekhouder gestelde vragen over de (wijze van) aflossing zijn m.i. terechte vragen. Als de hypotheekhouder akkoord zou zijn met aflossing via mijn kwaliteitsrekening dan zou ik vergelijkbare vragen (Wie gaat aflossen? Wie is de UBO? etc) moeten stellen. Als die vragen zijn beantwoord zou er voor de hypotheekhouder ook niets in de weg moeten staan een opgave te doen van de hoogte van de vordering en de executiekosten. Nu u mij verbiedt uw email of de inhoud daarvan te delen met de advocaat van hypotheekhouder wordt het voor mij ook erg lastig gemaakt om navraag te doen naar de huidige*

status van de beantwoording van de vragen dan wel het verzoek de aflossing via mijn kwaliteitsrekening te laten lopen voor te leggen aan de hypotheekhouder. De hypotheekhouder zal immers alleen antwoord c.q. opvolging geven na overleg met zijn advocaat.” Bij e-mail van 28 augustus 2018 heeft mr. Stoop de notaris nogmaals gesommeerd het totaal verschuldigde bedrag waartegen volledige kwijting en ontslag uit alle gestelde zekerheden plaatsvond op te geven. Bij e-mail van 29 augustus 2018 heeft de notaris daarop geantwoord: *“Ik begrijp niet waarom u nogmaals dit verzoek tot mij richt nu ik al drie keer antwoord heb gegeven. U maakt melding van een plicht die op mij rust om op ieder moment opgave te kunnen doen van het bedrag waartegen finale kwijting kan worden gegeven en waarvoor vrijgave van alle zekerheden zal worden gegeven. Nogmaals bestrijd ik dat ik een dergelijke wettelijke plicht zou hebben en mijn wettelijke rol houdt zeker niet in dat ik al datgene moet doen om een executieverkoop te voorkomen. De belangen van schuldeiser en schuldenaar behartig ik zoals dat van een veilingnotaris verlangd mag worden. Ik heb wederom contact gezocht met mijn opdrachtgever (namens deze dhr [naam, kvhn]) zodat ik nogmaals het door opdrachtgever ingenomen standpunt met hem kan bespreken. (...) Als [naam gemachtigde opdrachtgever, kvhn] bij zijn standpunt blijft dan kan ik ook echt niets betekenen in deze discussie. Dat is geen verschuilen achter de hypotheekhouder; ik heb dan gewoonweg de door u gevraagde informatie niet.”* Bij vonnis van 3 september 2018 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam Crossroads veroordeeld de executie van het vastgoed te staken. De voorzieningenrechter heeft – samengevat – daartoe overwogen dat Crossroads misbruik van haar executiebevoegdheid maakt door het vastgoed te willen veilen hoewel voorshands aannemelijk is dat haar vordering in zijn geheel kan worden voldaan bij nakoming van de met Hospitus B.V. gesloten koopovereenkomst met betrekking tot het vastgoed (lees: betaling van de koopsom). Bij vonnis van dezelfde datum heeft de voorzieningenrechter DanZep GP, de juridisch eigenaar van het vastgoed, veroordeeld tot nakoming van de door haar met Hospitus B.V. gesloten koopovereenkomst. De notaris heeft vervolgens bij e-mailbericht van 3 september 2018 aan mr. Tax meegedeeld dat zij de veiling had gestaakt.

3. De klacht

De klacht bestaat - samengevat - uit de volgende onderdelen:

1. De notaris heeft in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) door haar medewerking aan de door Crossroads beoogde onlineveiling niet te weigeren en heeft door het niet verrichten van nader onderzoek (bewust) meegewerkt aan de onrechtmatige daad, althans het misbruik van executiebevoegdheid van Crossroads jegens klagers, de belangen van klagers veronachtzaamd c.q. geschonden, en hoe dan ook haar onderzoeksplicht geschonden.
2. Bij het opstellen van de veilingvoorwaarden heeft de notaris geen rekening gehouden met de belangen van klagers, onder andere gelegen in het genereren van de hoogst mogelijke executieopbrengst. Samenvattend bestaan de volgende bezwaren tegen de wijze waarop de executieveiling door de notaris is georganiseerd:
 - De informatie in de veilingvoorwaarden over de huursituatie is onvolledig en onjuist. De vermelding in de veilingvoorwaarden dat er een rechtsgeding aanhangig is over de huurtermijnen is feitelijk onjuist omdat er op het moment van publicatie van die voorwaarden, op 2 augustus 2018, geen rechtsgeding meer aanhangig was. Voor een gegadigde is het op basis van de veilingvoorwaarden hoe dan ook niet duidelijk wat de

stand van zaken is met betrekking tot de huur. Een dergelijke gang van zaken kan veroorzaken dat het object minder opbrengt dan wanneer in de veilingcondities wel de juiste en volledige gang van zaken was vermeld. Een zo hoog mogelijke executieopbrengst is zo dus niet gewaarborgd.

- De mededeling in de veilingvoorwaarden dat informatie over het rechtsgeding direct door de notaris wordt verstrekt is ook onjuist. Klagers hebben daar dagen op moeten wachten en de notaris moeten sommeren via hun advocaat.
- Ten onrechte en in strijd met de wet (520 Rv) worden alle onroerende zaken in één kavel geveild. Alle hotels worden in aparte vennootschappen geëxploiteerd, dus in beginsel mogen zij niet tezamen worden geveild.
- Er zijn onvoldoende inspanningen verricht om het vastgoed in de markt te zetten. Er heeft kennelijk één publicatie plaatsgevonden in het FD, maar de titel was weinigzeggend en de geplaatste foto's ook.
- De termijn tussen de openbaarmaking van de veilingvoorwaarden op 2 augustus 2018 en de dag van de aangekondigde veiling op 4 september 2018, is in de gegeven omstandigheden veel te kort, ook omdat het hier gaat om de vakantiemaand augustus, en omdat voor dit soort grote aankopen meestal vereist is dat de algemene vergadering van aandeelhouders goedkeuring geeft, terwijl de termijn voor het bijeenroepen van een aandeelhoudersvergadering bij veel Nederlandse bedrijven nog steeds ten minste 14 dagen is. Een dergelijke veiling waarborgt geen hoogste opbrengst en biedt onvoldoende de mogelijkheid dat de hoogst biedende partij wordt bereikt en in staat is te bieden.
- De veilingvoorwaarden gaan niet uit van gunning aan de hoogste bidder, maar bepalen expliciet dat de hypotheekgever gerechtigd is om aan een ander te gunnen dan de hoogste bidder, en om na de veiling nadere voorwaarden te stellen. Dat maakt voor Crossroads de weg vrij om een laag bod te doen en zichzelf (of een aan haar gelieerde dan wel "bevriende" entiteit) als laagste bidder het vastgoed te gunnen.

3. In strijd met haar uit artikel 22 Wna voortvloeiende geheimhoudingsplicht heeft de notaris de correspondentie die aan haar was gericht zonder meer gedeeld met haar kantoorgenoot mr. [X].

4. De notaris heeft de schijn van partijdigheid gewekt door (i) in strijd met de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (hierna: Vbg) als veilingnotaris op te treden in een executoriale veiling waarbij haar kantoorgenoot mr. [X] als partijadviseur voor Crossroads betrokken was, terwijl de notaris uiterlijk 23 augustus 2018 na ontvangst van de dagvaarding in kort geding duidelijk was dat klagers hiertegen bezwaar hadden en (ii) haar onwelwillende reactie op (herhaaldelijke) rechtmatige verzoeken die door en/of namens klagers aan haar werden gedaan, bijvoorbeeld ten aanzien van hun verzoek om informatie over de huursituatie en hun verzoek om informatie over de hoogte van het aflosbedrag.

5. De notaris heeft ten aanzien van klagers haar uit artikel 17 Wna voortvloeiende zorgplicht geschonden door niet de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen te behartigen.

Klagers stellen – kort gezegd – als achtergrond van hun klachten dat Crossroads door middel van een onrechtmatige onteigeningsstrategie erop uit is om ten koste van klagers de volledige controle over DanZep in handen te krijgen. In dat kader trachtte Crossroads,

aldus klagers, met de executieveiling het vastgoed voor een zo laag mogelijk bedrag in handen te krijgen.

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 De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Wettelijk kader

5.2 Een notaris dient zijn ambt in onafhankelijkheid uit te oefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootste zorgvuldigheid te behartigen (artikel 17 lid 1 Wna).

5.3 Artikel 21 lid 1 Wna verplicht de notaris de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten.

Hij dient zijn dienst evenwel te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem wordt verlangd 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 gegronde redenen voor weigering heeft (art. 21 lid 2 Wna). Bij gerede twijfel aan de goede bedoelingen van zijn cliënt dient de notaris zijn dienst te weigeren of zich door nader onderzoek te overtuigen van het geoorloofde karakter ervan (Kamerstukken II 2009-20 10, 32 250, nr. 3, p. 20).

De klachtonderdelen

5.4 In de kern komen de klachten erop neer dat de notaris, door haar medewerking aan de executieveiling te (blijven) verlenen, de belangen van klager op ontoelaatbare wijze heeft geschonden. De kamer zal eerst ingaan op het tweede klachtonderdeel, waarin klagers de notaris verwijten dat zij de veiling onzorgvuldig heeft voorbereid en bij het opstellen van de veilingvoorwaarden geen rekening heeft gehouden met de belangen van klagers. Dat klagers mede-belanghebbenden bij de veiling waren, heeft de notaris ter zitting bevestigd, althans niet weersproken. De kamer sluit zich hierbij aan.

5.5 Het tweede klachtonderdeel treft doel. Van een notaris wordt bij de organisatie van een executieveiling een actieve opstelling verwacht, die er ook op is gericht om het belang bij het verkrijgen van voldoende executieopbrengst tot gelding te brengen zonder dat het belang van belanghebbenden dat door de executie kan worden geschaad verder wordt aangetast dan nodig is. Dat brengt mee dat de notaris deze belanghebbenden en de markt actief, snel, ruimhartig, volledig en juist informeert en zich de vraag stelt wat de gebezigde wijze van informatie voor effect heeft op de te verwachten verkoopopbrengst.

Klagers hebben aannemelijk gemaakt dat de notaris zich niet, althans onvoldoende, door dit inzicht heeft laten leiden. De notaris heeft haar oren laten hangen naar de wensen en opvattingen van de hypotheekhouder (Crossroads) en heeft zich in haar

opstelling onvoldoende rekenschap gegeven van de mogelijkheid dat die hypotheekhouder zich door andere aspiraties dan maximalisatie van de verkoopopbrengst heeft laten leiden. De veilingvoorwaarden zijn kennelijk vooral door die andere aspiraties geïnspireerd. De in dit verband door klagers gemaakte verwijten, zoals weergegeven onder 3.2, zijn door de notaris onvoldoende weerlegd.

5.6 Het derde klachtonderdeel acht de kamer ongegrond. Ter zitting hebben klagers verklaard dat zij het (klakkeloos) doorzenden van de e-mail van mr. [N] van 21 augustus 2018 (zie onder 2 p.) zien als schending van de geheimhoudingsplicht. Klagers menen dat de notaris deze e-mail niet met haar kantoorgenoot mr. [X] had mogen delen en dat zij ook niet met hem erover had mogen spreken, te meer omdat op dat moment al een kort geding aanhangig was gemaakt door klager sub 1 tegen Crossroads. De kamer deelt die opvatting niet. In die e-mail staat immers geen informatie die onder de geheimhoudingsplicht van de notaris valt. Bovendien was de inhoud van die e-mail hoe dan ook (spoedig) bekend geworden.

5.7 Over het vierde klachtonderdeel oordeelt de kamer als volgt.

Klagers verwijten de notaris allereerst dat zij de schijn van partijdigheid heeft gewekt omdat zij in strijd met de Vbg als veilingnotaris is opgetreden in een executoriale veiling waarbij haar kantoorgenoot mr. [X] als partijadviseur voor Crossroads betrokken was. Dit verwijt treft doel.

Op grond van artikel 18 lid 2 Vbg en de toelichting daarop moet worden aangenomen dat een notaris geen executieveiling dient te begeleiden waarbij 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.

De notaris is opgetreden als veilingnotaris zoals bedoeld in artikel 3:268 BW, ter uitoefening van het recht van parate executie van Crossroads als hypotheekhouder. De notaris heeft die opdracht weliswaar van de hypotheekhouder gekregen, maar dient deze in onafhankelijkheid uit te voeren. Een veilingnotaris treedt immers 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, zoals in dit geval ook klagers. Dat heeft de notaris in onvoldoende mate gedaan. Niet gesteld of gebleken is dat de notaris op enig moment van klagers heeft mogen begrijpen dat zij, ondanks de betrokkenheid van mr. [X] als adviseur van Crossroads, akkoord waren met haar optreden als veilingnotaris, zodat zij in die zin de Vbg niet in acht heeft genomen. Terecht voeren klagers aan dat uiterlijk 23 augustus 2018, na ontvangst van de dagvaarding in kort geding, duidelijk was dat klagers bezwaar hadden tegen het optreden van de notaris als veilingnotaris en de wijze waarop de veilingprocedure door haar was vormgegeven. Door desondanks de (begeleiding van) de executieveiling voort te zetten heeft zij op zijn minst de schijn gewekt de belangen van klagers onvoldoende te respecteren.

5.8 Ook voor het overige is het vierde klachtonderdeel gegrond. Uit de hiervoor weergegeven feiten volgt dat de notaris namens klagers tot driemaal toe is verzocht om opgave te doen van de schuld en bijkomende kosten. Daarbij is medegedeeld dat de opgave nodig was om tot de door klagers gewenste lossing te komen. De notaris heeft hierop in eerste instantie gereageerd met verwijzing van klagers naar Crossroads. In

tweede instantie (e-mail van 27 augustus 2018) heeft zij het verzoek afgehouden met de mededeling dat klager sub 1 “aan het verkeerde loket” was, waaraan zij twee dagen later (e-mail van 29 augustus 2018) heeft toegevoegd dat zij “echt niets kan betekenen” indien Crossroads klagers niet informeert.

De notaris heeft aldus in strijd gehandeld met de kern van haar opdracht als veilingnotaris. Als regisseur van de veiling heeft de notaris de zorg voor het ordelijk en rechtmatige verloop daarvan. Die zorg omvat dat zij erop toeziet en zich er voor inspant dat de belangen van mogelijk concurrerende belanghebbenden bij de veiling op de bij de wet voorziene wijze tot gelding worden gebracht. Het belang om tot de afloop van de veiling te kunnen lossen is een wezenlijk belang. Dat belang mag niet ondergeschikt worden gemaakt aan het belang van de executant om te kunnen veilen. Het belang van de executant bij executie strekt immers niet verder dan het behalen van een executieopbrengst die toereikend is om de door de hypotheek verzekerde schuld te voldoen. Dat belang wordt bij lossing voor 100% tot gelding gebracht. De notaris diende er dan ook voor te zorgen dat zij de voor lossing nodige informatie beschikbaar had en had de continuering van haar medewerking aan de voorbereiding van de veiling afhankelijk kunnen en moeten stellen van het door Crossroads verschaffen van die informatie. De notaris heeft als verweer aangevoerd dat zij klagers heeft meegedeeld dat zij de hoogte van het lossingsbedrag niet kende en dat het een bijkomend probleem zou zijn, indien dat wel het geval was, dat klagers niet wilden delen wie namens klagers het verschuldigde bedrag zou betalen. In die situatie zou het doen van opgave van de hoogte van het lossingsbedrag, naar het idee van de notaris vertrouwelijke informatie, mogelijk strijdig zijn met de op haar drukkende geheimhoudingsplicht. De kamer volgt de notaris niet in dat verweer. Klagers hadden als hoofdelijk medeschuldenaar recht op informatie over het lossingsbedrag, los van de vraag of dat bedrag door klagers zelf of namens klagers zou worden betaald. Dat klagers niet wilden delen van wie het lossingsbedrag afkomstig zou zijn is overigens niet gebleken. Ter zitting hebben klagers verklaard dat van een weigering geen sprake was: zij wilden echter pas bekend maken van wie het lossingsbedrag afkomstig was nadat zij over de hoogte van dat bedrag waren geïnformeerd.

De kamer is dan ook van oordeel dat de notaris met haar opstelling in haar e-mails van 27 en 29 augustus 2018 heeft gedemonstreerd dat zij haar oren vooral heeft laten hangen naar de opdrachtgever tot de executoriale verkoop, wier belangen door haar kantoorgenoot mr. [X] werden behandeld. Die belangen lijken door haar hoger te zijn aangeslagen dan de belangen van klagers. Ook daarmee heeft zij de schijn van partijdigheid gewekt.

5.9 Het vijfde klachtonderdeel komt er samengevat op neer dat de notaris haar uit artikel 17 lid 1 Wna voortvloeiende zorgplicht niet heeft nageleefd. In dit verband is, in aanvulling op wat onder 5.5 al is overwogen, van belang dat de notaris ter zitting heeft verklaard dat zij bij het opstellen van de veilingvoorwaarden niet op de hoogte was van het feit dat reeds op 10 juli 2018, drie weken vóór publicatie van de veilingvoorwaarden, de onder 2 m. aangehaalde huurbeschikking was gegeven. Hoewel het, zoals de notaris als verweer aanvoert, wellicht niet nodig is om in de veilingvoorwaarden elk detail te vermelden, ging het hier om cruciale informatie voor potentiële bidders. De kamer is dan ook van oordeel dat de notaris (nader) onderzoek had dienen te verrichten nadat klager sub 1 haar in zijn e-mail van 2 augustus 2018 had meegedeeld dat hij niets wist van een huurgeschil en een rechtsgeding en haar daarover informatie vroeg. Dat geldt te meer toen de notaris op 3 augustus 2018 begreep dat in ‘het huurgeschil’ reeds op 10 juli 2018 was beschikt. Zij had zich eveneens dienen te realiseren welke betekenis

die beschikking had voor de te verwachten veilingopbrengst van het vastgoed en wat de belangen van klagers daarbij waren.

De kamer acht daarom klachtonderdeel 5 in die zin gegrond dat de notaris de belangen van klagers heeft veronachtzaamd en haar zorgplicht heeft geschonden.

5.10 Ten aanzien van het eerste klachtonderdeel tot slot, overweegt de kamer, in aanvulling op hetgeen hiervoor onder 5.7 is vermeld, als volgt.

De dagvaarding die de notaris 12 dagen voor de aangezegde executiedatum ontving bevat op het eerste gezicht zodanig overtuigende aanwijzingen dat de geplande executieverkoop niet gericht was op maximalisering van de executieopbrengst, maar op het onrechtmatig ontfutselen van activa aan een minderheidsaandeelhouder en stille vennoot, dat de notaris na ontvangst van die dagvaarding medewerking had moeten opschorten totdat een en ander nader was getoetst. De notaris had in ieder geval niet tot verkoop kunnen overgaan zonder klagers in de gelegenheid te stellen lossing te bewerkstelligen.

Rest nog de belangrijke vraag of de notaris bewust heeft meegewerkt aan het misbruik van executiebevoegdheid door Crossroads zoals dat door de voorzieningenrechter is gekwalificeerd. Die vraag kan in deze procedure, waarin Crossroads geen partij is, niet bevestigend worden beantwoord. Wel is de kamer van oordeel dat voor de notaris sprake had behoren te zijn van gerede twijfel aan de goede bedoelingen van Crossroads, op grond waarvan zij het verlenen van haar ministerie had moeten weigeren, zeker toen bleek dat Crossroads de hoogte van het aflossingsbedrag niet met klager sub 1 wilde delen. In die zin wordt ook het eerste klachtonderdeel gegrond bevonden.

Maatregel

5.11 De kamer is van oordeel dat de notaris door haar hiervoor geschetste handelwijze niet heeft gehandeld zoals een zorgvuldig notaris betaamt en de belangen van klagers ernstig heeft veronachtzaamd. Daarmee heeft de notaris het vertrouwen in het notariaat schade toegebracht. Gelet op de ernst van de klachten acht de kamer de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van drie weken passend en geboden.

Vergoeding griffierecht aan klagers

5.12 Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris het door klagers betaalde griffierecht van € 50 op grond van artikel 99 lid 5 Wna aan klagers te vergoeden.

Kostenveroordeling

5.13 Nu de kamer de klacht grotendeels gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna en de (tijdelijke) richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat (Staatscourant 2017, nr. 70892), veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50 kosten van klagers;
- b. € 1.000 kosten van klagers in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;
- b. € 3.500 kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

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

5.14 De notaris dient de kosten van klagers en het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klaagster te voldoen. Klagers dienen daartoe tijdig schriftelijk hun rekeningnummer aan de notaris door te geven.

5.15 De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klachtonderdelen 2, 4 en 5 gegrond;
- verklaart klachtonderdeel 1 gegrond zoals hiervóór onder 5.10 overwogen;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van drie weken;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van € 1.100, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.14 bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 3.500 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn als hiervóór onder 5.15 bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, A.H. Schotman, J.P. van Harseler, C.E. Jonker en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 25 juni 2019.

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).