

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/357241 KL RK 19-106

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/357241 / KL RK 19 - 106

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [A],
wonende te [...]

2. [B],
wonende te [...],
klagers

tegen

mr. [...]
notaris te
gemachtigde: mr. M. Kremer.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht, met producties, ingekomen bij de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam, op 27 juli 2018;
- de beslissing van het gerechtshof Amsterdam van 23 augustus 2018, waarmee de zaak is verwezen naar de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden;

- het verweer, met een bijlage, ingekomen 16 oktober 2018;
- de beslissing van de voorzitter van 20 december 2018;
- het verzetschrift van 31 december 2018;
- de beslissing van de kamer van 3 april 2019.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 4 september 2019 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers enerzijds en de notaris anderzijds.

2. De feiten

2.1 De kamer gaat uit van de feiten als vastgesteld in de beslissing van de kamer van 3 april 2019. Deze komen in grote lijnen op het volgende neer.

2.2 Klagers zijn sinds 2006 ieder eigenaar van een appartement in een hotelcomplex [H]. [H] bestaat uit een algemeen (hotel)gedeelte waarin onder meer de receptie, het restaurant en het zwembad zijn gelegen en daarnaast in totaal 56 appartementen. De eigenaren van de appartementen zijn verplicht hun appartementen te laten verhuren door de exploitant van het algemeen deel. Dit geldt niet voor vijf van de appartementen, die de bestemming 'eigen gebruik' hebben. De notaris is, eveneens sinds 2006, eigenaar van een appartement met een dergelijke bestemming.

2.3 De exploitatie van het algemene gedeelte is in 2009, door middel van een certificaathouders-constructie, overgenomen door de 51 appartementseigenaren die verplicht zijn hun appartementen te laten verhuren. Klagers zijn dus ook certificaathouders, de notaris niet.

2.4 [Q] is eigenaar van enige appartementen in [H] en is bestuurder van de Stichting [X]. Deze stichting houdt onder meer aandelen in de besloten vennootschap [Y B.V.]. Sinds begin 2017 heeft [Q], al dan niet bedrijfsmatig, in toenemende mate appartementsrechten in [H] van andere eigenaren overgenomen. [Q] is een bekende van de notaris.

2.5 Binnen [H] zijn de volgende juridische entiteiten aanwezig. Er is een Vereniging van Eigenaars (hierna: VvE) van de hoofdsplitsing van het gebouw in het algemene deel en de 56 appartementen en de VvE ter zake de ondersplitsing van de 56 appartementen. Verder is er de stichting Stichting Administratiekantoor [H] (hierna: de STAK), die de aandelen houdt van de besloten vennootschap [Hh B.V.], eigenaar van het algemeen deel. Een 100%-dochter van die besloten vennootschap, [H B.V.] is de hotelexploitant.

2.6 De notaris is sinds 1 november 2017 bestuurslid van de twee VvE's. Hij vormde aanvankelijk het bestuur met [O] en [P]. De laatsten hebben hun functies respectievelijk in maart 2018 en juni 2018 neergelegd, onder meer vanwege, kort samengevat, hun onvrede over de toenemende invloed van [Q] op het bestuur van de VvE's. Op 26 maart 2018 is [R], dochter van eerder genoemde [Q], benoemd als bestuurder van de VvE en de STAK. [O] en [P] hebben hun besluit om hun functie neer te leggen toegelicht aan de leden via e-mails.

2.7 Op 19 juni 2018 heeft een gecombineerde vergadering voor de certificaathouders van de STAK en de leden van de VvE's plaatsgevonden. Op 18 juni 2018 heeft de notaris, als voorzitter van de VvE's, documenten ter voorbereiding op de vergadering

toegezonden, waaronder een voorstel om [H] te verkopen voor € 720.000 aan [Y B.V.] op basis van een tweetal taxaties. Een taxatie lag ter inzage, de andere zou aan het einde van die maand beschikbaar zijn. De overdracht was voorzien binnen één week na besluitvorming op de vergadering van 19 juni 2018. Ten aanzien van de mogelijkheid van onderhandse verkoop werd door de notaris als voorzitter van de VvE's het volgende gemeld: *“Gedacht is over een onderhandse verkoop van het algemeen deel via een makelaarskantoor, maar na gesprekken met deskundigen zal het geen uitgemaakte zaak zijn dat er een hogere opbrengst zal komen, danwel of er belangstelling zal zijn, gezien de hele geschiedenis van [H].. Daar dit verkoopproces lange tijd in beslag kan nemen is tevens de kans op een faillissement van [H] reëel daar de twee grote schuldeisers niet op korte termijn voldaan zullen worden conform de schikkingen die thans voorliggen. (...).”*

2.8 De notaris heeft de vergadering van 19 juni 2018 voorgezeten. Tijdens de vergadering is onder meer gestemd over een voorstel dat inhield de overdracht van het algemeen deel van [H] aan [Y B.V.] De vereiste meerderheid van de certificaathouders heeft ingestemd met de hiervoor genoemde overdracht van het algemeen deel van [H] aan [Y.B.V] Klagers hebben zich onthouden van stemming.

2.9 Op 31 oktober 2018 heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland een vonnis gewezen in een kort geding van klagers tegen de VvE's, de STAK en Hh B.V. (hierna: gedaagden) . Hierbij hebben klagers onder meer de afgifte van afschriften van diverse stukken verband houdende met de verkoop van het algemeen deel van [H] aan het [Y B.V.] gevorderd.

2.10 In dit vonnis heeft de voorzieningenrechter, kort samengevat, voorshands geoordeeld dat (de bestuurders van) gedaagden onvoldoende openheid van zaken aan de appartementseigenaren/ certificaathouders hebben gegeven over het proces rondom de verkoop van het algemeen deel omdat voor de besluitvorming relevante informatie over de (totstandkoming van) de verkoopprijs en omtrent de wijze van verkoop, niet voorafgaand aan die besluitvorming aan de certificaathouders is verstrekt. Voorts overweegt de voorzieningenrechter als volgt: *“Daarnaast hebben meerdere bestuurders van gedaagden hun functies neergelegd met als reden de invloed van [Q] op het verkoopproces. [Q] is (...) (indirect) bestuurder van de koper van het Algemeen Deel. Blijkens het verslag van de vergadering van 19 juni 2018 is ‘koper, medelid en certificaathouder [Y B.V] (...) eigenaar van circa 44% van de appartementen’. Daarnaast is de dochter van [Q], [R], bestuurder van de VvE, de STAK en van [Y B.V.] de koper (dit laatste is niet door gedaagden weersproken). In het licht van het vorenstaande had het naar het oordeel van de voorzieningenrechter op de weg van het bestuur van gedaagden gelegen om iedere schijn van partijdigheid of belangenverstrengeling te voorkomen en volledig openheid van zaken te geven aan de appartementseigenaren/certificaathouders.(...)”*

2.11 De voorzieningenrechter heeft gedaagden veroordeeld om, kort samengevat, over te leggen: taxatierapporten van het algemeen deel, de koopovereenkomst, de akte van overdracht alsmede de overeenkomsten en afspraken die betrekking hebben op de samenwerking tussen [H] en [Y B.V.] ten aanzien van de exploitatie van het hotel.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers stellen zich, samengevat, op het standpunt dat de door notaris als bestuurder van de Vve's normen zijn overschreden ten aanzien waarvan de leden van de Vve's juist mochten veronderstellen dat hij deze als notaris zou bewaken. De notaris heeft volgens klagers als bestuurder van de VvE's misbruik gemaakt van de uit zijn ambt voortvloeiende autoriteit en geloofwaardigheid om zijn handelen en nalaten in strijd met de statuten, regelgeving en overeenkomsten door de leden van de VvE's te laten aanvaarden.

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

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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 notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2.1 De kamer komt tot de conclusie dat klagers hun verwijten aan het adres van de notaris niet voldoende onderbouwd hebben. Dit volgt uit het onderstaande.

4.2.2 De kamer stelt voorop dat de notaris weliswaar bestuurslid is van de beide VvE's, maar dat dat niet betekent dat het handelen (van het bestuur) van de VvE's hem zonder meer kan worden toegerekend. Het besluitvormende orgaan binnen een VvE is immers de vergadering van eigenaars, terwijl het bestuur uit meer leden bestaat dan uitsluitend de notaris.

4.2.3 De kamer heeft goede nota genomen van de overwegingen van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland in het vonnis van 31 oktober 2019 als hierboven weergegeven.

4.2.4 Het feit dat de voorzieningenrechter oordeelt dat het op de weg van het bestuur van gedaagden ligt om de schijn van belangenverstrengeling te vermijden, vormt echter in deze klachtprocedure onvoldoende grond om aan te nemen dat de notaris – als voorzitter van de VvE's – tuchtrechtelijk verwijtbaar zou hebben gehandeld of nagelaten.

De notaris maakt als voorzitter weliswaar deel uit van het bestuur van de VvE's echter naast de VvE's waren ook de STAK en [Hh B.V.] gedaagden in deze procedure.

4.2.5 Daarbij komt dat niet is gesteld of gebleken dat het handelen dan wel nalaten van de andere gedaagden aan de notaris moet worden toegerekend. Verder is niet gesteld of gebleken dat juist het aandeel van de notaris in het handelen dan wel nalaten van het bestuur van gedaagden, doorslaggevend is geweest voor de beoordeling door de voorzieningenrechter.

4.2.6 Ook de door klagers in verzet overgelegde e-mail van de notaris van 25 juni 2018 biedt in dit verband geen aanknopingspunt.

Weliswaar stelt de notaris in deze e-mail *"Ik kan je dat ook in mijn functie van notaris bevestigen"*, echter deze uitspraak heeft blijkens de tekst van de e-mail uitsluitend betrekking op de bevestiging van de uitslag van de stemming en op het opnoemen van de namen van de certificaathouders bij de stemming en de constatering dat 100% van de certificaathouders aanwezig of vertegenwoordigd waren.

Het verloop en de uitkomst van de stemming is echter tussen partijen niet in geschil en speelt op zich zelf beschouwd ook geen rol in de beoordeling van de voorzieningenrechter dat het bestuur van gedaagden de schijn van belangenverstremgeling had moeten voorkomen door volledige openheid van zaken te geven aan de certificaathouders.

4.2.7 Ook aan de - eveneens in verzet overgelegde - e-mail van de advocaat van gedaagden van 25 september 2018, waarin bij wijze van schikking wordt voorgesteld de taxatierapporten onder voorwaarden aan klagers ter beschikking te stellen, kan niet de conclusie worden verbonden dat het nadien door de voorzieningenrechter geconstateerde gebrek aan openheid van zaken door het bestuur van gedaagden, aan de notaris toegerekend moet worden.

4.2.8 Voor het overige hebben klagers onvoldoende concrete feiten en omstandigheden gesteld die, indien juist, tot de conclusie kunnen leiden dat de klacht gegrond is. De kamer is daarom van oordeel dat de klacht ongegrond verklaard moet worden.

5. De beslissing

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.C.J. Heessels,

mr. E.R. Koers, mr. D.E.M.J. Eggels en mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 3 oktober 2019

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.