

recht. Persoonlijke rechten zijn rechten die uitsluitend werking hebben tussen de partijen bij de overeenkomst waaruit deze persoonlijke rechten voortvloeien. Het voorkeursrecht is niet opgenomen in de akte van toedeling van 8 september 2010.

4.4. Allereerst is de vraag aan de orde of de notarissen nader onderzoek hadden moeten verrichten naar de aan de inschrijving van de akte van toedeling (herverkaveling) in de openbare registers voorafgaande eigendomsoverdracht(en) met betrekking tot het woonhuis. De notarissen hebben een beroep gedaan op de titelzuiverende werking van de akte van toedeling.

4.5. Naar aanleiding van dit verweer overweegt de kamer als volgt. De bemoeienis van een notaris bij transacties als de onderhavige ziet op de overdracht van een zakelijk recht (in casu van eigendom). Vooropgesteld wordt dat artikel 208, lid 2, van de op de herverkaveling van toepassing zijnde Landinrichtingswet bepaalt dat de akte van toedeling geldt als titel voor de daarin omschreven zakelijke rechten. Door inschrijving van deze akte in de openbare registers worden de daarin omschreven onroerende zaken en beperkte rechten verkregen. Uit deze bepaling volgt dat de inschrijving van de akte van toedeling een vorm van originele eigendomsverrijking is, dat wil zeggen dat deze niet is ontleend aan een voorganger. Daaraan komt titelzuiverende werking toe; na het voltooien van de ruilverkaveling wordt de titel (de herverkaveling) middels de akte van toedeling) onaantastbaar. Het stelsel van de Landinrichtingswet brengt met zich mee dat eerdere verkrijgingen van zakelijke rechten hun betekenis verliezen. Naar het oordeel van de kamer leidt deze titelzuiverende werking en het feit dat de notaris verantwoordelijk is voor de overdracht van het zakelijke recht ertoe dat een notaris bij een later titelonderzoek niet verder hoeft terug te gaan dan tot de akte van toedeling. Het voorkeursrecht in de onderhavige casus is een zogenaamd persoonlijk recht. Het ligt op de weg van de daarbij direct betrokkenen om zelf acht te slaan op de nakoming van verplichtingen ten gevolge van persoonlijke rechten die voorafgaand aan een herverkaveling zijn bedongen. Omtrent de rol van de notaris inzake deze persoonlijke rechten, de verplichtingen die voor partijen daaruit voortvloeien en de nakoming van die verplichtingen, wordt verwezen naar de na te noemen overwegingen.

4.6. Nu de notarissen de akte van toedeling hebben onderzocht en de door hen gepasseerde akte van levering is gebaseerd op de informatie uit deze akte, waarin géén voorkeursrecht van eerste koop is opgenomen, is de kamer van oordeel dat zij hebben voldaan aan de op hen rustende onderzoekplicht.

4.7. Het feit dat de notarissen ter zitting hebben verklaard dat zij wel op de hoogte waren van de inhoud van het eerder overeengekomen voorkeursrecht en dat zij eveneens op de hoogte waren van de familieverhoudingen en de ligging van het woonhuis te midden van de onroerende zaken die

aan de zoon van klagster in eigendom toebehoorden, maakt niet dat zij op de nakoming van de verplichtingen uit dit voorkeursrecht moesten toezien, in die zin dat zij de akte niet konden passeren als niet aan die verplichtingen werd voldaan. De kamer is van oordeel dat de notarissen hun bevoegdheid te buiten zouden zijn gegaan indien zij qualitate qua de voorkeursgerechtigde (klagster in haar hoedanigheid van wettelijk vertegenwoordiger van de zoon) op de hoogte zouden hebben gesteld van de voorgenomen overdracht van het woonhuis. Zij zouden daardoor hun ambtsgeheim hebben geschonden.

4.8. Opmerking verdient in dat verband nog dat de notarissen stellen dat zij voorafgaand aan de overdracht aan de vader van de partner hebben gevraagd of het woonhuis aan klagster was aangeboden. Volgens de notarissen heeft de vader van de partner in antwoord daarop verklaard dat dit bij herhaling was gebeurd. De notarissen hebben geen aanleiding gezien om te twijfelen aan de juistheid van die mededeling. Gelet op hetgeen de kamer hiervoor heeft overwogen, waren zij ook niet gehouden om dat bij de voorkeursgerechtigde te verifiëren. De kamer is dan ook van oordeel dat de notarissen niet tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld door de voorkeursgerechtigde niet eigenstandig te informeren over de voorgenomen overdracht van het woonhuis. Het voorgaande leidt ertoe dat de klacht ongegrond zal worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat:
verklaart de klacht ongegrond.

RN 2014/101

KAMER VOOR HET NOTARIAAT 'S-HERTOGENBOSCH

18 augustus 2014, nr. SHE/2014/3
(Mrs. H.A.W. Sniijders, H.G. Robers, M.A.M. Kessels,
J.A.P. Dings, G.A.M. van Lith)

Art. 17 lid 1, art. 21, art. 93 lid 1 Wna; art. 2:239, art. 2:240, art. 3:84 BW

ECLI:NL:TNORSHE:2014:15

Tuchtrecht. Overdracht. Vertegenwoordiging. Statuten.

Is een notaris in het kader van een overdracht verplicht onderzoek te doen naar eventuele statutaire bevoegdheidsbeperkingen?

Klager is samen met Y B.V. en Z B.V. (elk voor 30%) aandeelhouder van X B.V. X B.V. verkoopt een appartementsrecht aan de bestuurders van Y B.V. en Z B.V. De notaris passeert de leveringsakte. De verkoopprijs, die ruim onder de aankoopprijs ligt, wordt voldaan door betaling in contanten, door de verrekening van Vorderingen en een aanzienlijk deel wordt omgezet in een

lening. Y.B.V. is bij deze transactie als bestuurder van X B.V. opgetreden en heeft X B.V. vertegenwoordigd.

Blijkens het handelsregister is Y B.V. alleen/zelfstandig bevoegd tot vertegenwoordiging. In de statuten van X B.V. staat evenwel een aantal (bevoegdheids) beperkingen. Zo heeft de directie de goedkeuring nodig van de algemene vergadering voor besluiten over het vervreemden van onroerende zaken en het aangaan van geldleningen. In dit geval ontbrak de goedkeuring.

Klager heeft een kort geding aangespannen. De voorzieningenrechter heeft geoordeeld dat het besluit tot het vervreemden van het appartementsrecht voor nietig moet worden gehouden wegens strijd met de statuten van X B.V. Klager verwijt de notaris – onder andere – dat hij ondeugdelijk heeft gehandeld door niet erop toe te zien dat de vereiste besluiten van de algemene vergadering aanwezig waren.

KvN: De op de notaris rustende zorgplicht houdt in dat de notaris die een akte verlijdt, waarbij namens een partij wordt opgetreden door een vertegenwoordiger, zich er zo volledig en nauwkeurig mogelijk van moet vergewissen dat die vertegenwoordiger bevoegd is om namens de vertegenwoordigde de in die akte opgenomen rechtshandelingen te verrichten. Op grond van deze zorgplicht moet de notaris onderzoek doen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid. De zorgplicht en de daaruit voortvloeiende onderzoeksplicht met betrekking tot de vertegenwoordigingsbevoegdheid reiken in het algemeen niet zover dat de notaris onderzoek moet doen naar interne bevoegdheidsbeperkingen binnen een vennootschap. Bijkomende omstandigheden kunnen echter meebrengen dat op de notaris wel de plicht rust hiernaar onderzoek te verrichten. Dit is aan de orde indien de notaris weet dat de bevoegdheid van de betreffende vertegenwoordiger intern is beperkt of als de omstandigheden aanleiding geven tot twijfel over de vertegenwoordigingsbevoegdheid.

De notaris heeft gesteld dat de bestuurder voortgaand aan de overdracht heeft medegedeeld dat de aandeelhouders hun goedkeuring aan deze verkooptransactie hebben gegeven. Ook heeft de notaris gesteld dat hij de bestuurder heeft gewezen op de voor hem uit de statuten voortvloeiende verplichtingen. Gelet op de hiervoor geschetste omstandigheden kan het de notaris in redelijkheid niet worden verweten dat hij niet om overlegging van het goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering van aandeelhouders tot vervreemding van het appartement heeft gevraagd. De kamer heeft daarbij mede in aanmerking genomen dat in dit geval de bijstand van de notaris is gevraagd nádat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Er bestond dus al een verplichting tot levering van het appartement. De notaris behoefde enkel te zorgen voor een geldige overdracht.

Het kan de notaris evenmin worden verweten dat hij niet om overlegging van de besluiten van de algemene vergadering inzake de vertegenwoordigingsbevoegdheid bij tegenstrijdig belang en het aangaan van de eerder gemelde geldleningen heeft gevraagd, nu deze besluiten direct met de overdracht samenhangen.

Zie ook:

- HR 28 september 1990, NJ 1991/473;
- Hof Amsterdam 11 maart 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:1891;
- Hof Amsterdam 9 maart 2000, WPNR 2000 (6414), p. 602;
- A.J. van Erk, 'Recente rechtspraak', WPNR 1993 (6084), p. 194-195: met een bespreking van het arrest van Hof Amsterdam van 25 juni 1992;
- W.A.M. Jacobse, 'Recente Rechtspraak', WPNR 1998 (6311), p. 277-278: met een bespreking van het arrest van het Hof Amsterdam van 30 oktober 1997;
- G.J.C. Lekkerkerker, Vertegenwoordigend bestuurder gaat voorbij aan statutair vereiste toestemming; hoe ver gaat het onderzoek van de notaris?, JBN 2013 (12), 65;
- G.J.C. Lekkerkerker, Beperkingen van de bestuursbevoegdheid en de bevoegdheid tot vertegenwoordiging bij een vennootschap: de taak van de notaris, JBN 1996 (2), 17;
- B.C.M. Waaijer, De taak van de notaris bij intern werkende statutaire beperkingen van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van vertegenwoordigers van kapitaalvennootschappen, WPNR 1996 (6216);
- W.J. Slagter, Ondernemingsrecht, Kluwer, Deventer 2005, p. 313;
- D.T. Boks, Notariële aansprakelijkheid, Enige aspecten van de civielrechtelijke aansprakelijkheid van de notaris, Kluwer, Deventer 2002, blz. 50-53.

Zie anders:

- Hof Amsterdam 16 juli 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:2022;
- Hof Amsterdam 1 juli 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ5400;
- Hof Arnhem 14 september 1999, rolnr. 98/136, niet gepubliceerd, besproken door E.A.A. Luijten, De onderzoeksplicht van de notaris, is er een einde aan? in WPNR 2000 (6392);
- Hof Amsterdam 8 december 1994, NJ 1996/26.

Wenk:

Deze zaak gaat over de vraag hoever de onderzoeksplicht van de notaris reikt ten aanzien van (mogelijke) statutaire bevoegdheidsbeperkingen van vertegenwoordigers van rechtspersonen. De Kamer sluit aan bij de in 'Zie ook' genoemde rechtspraak en literatuur, die er op neerkomt dat het in zijn algemeenheid te ver zou voeren van de notaris te verlangen dat hij (ook) nagaat of interne bevoegdheidsbeperkingen in acht zijn genomen. In beginsel kan worden volstaan met het onderzoeken van de externe bevoegdheid, zoals die kenbaar is uit het Handelsregister. De Kamer acht het voorts van belang dat de notaris pas in een laat stadium bij de transactie werd betrokken en daardoor zich geconfronteerd zag met

een voldongen feit. Immers, de koopovereenkomst was al tot stand gekomen en er bestond dus al een verplichting tot levering van het appartement. De notaris behoefde, volgens de Kamer, enkel te zorgen voor de geldige overdracht.

Het voorgaande kan echter onder bepaalde omstandigheden anders liggen, zoals ook de Kamer oordeelt en de in 'Zie anders' genoemde jurisprudentie duidelijk maakt. Daarvan is in elk sprake, indien de geldigheid van de betrokken rechtshandeling op enigerlei wijze afhankelijk is gemaakt van zo'n (in beginsel slechts intern werkende) bevoegdheidsbeperking. Gedacht kan worden aan het geval dat verkocht is onder de ontbindende voorwaarde van toestemming van de raad van commissarissen. In dat geval zal de notaris voorafgaand aan de levering moeten nagaan of aan dit vereiste is voldaan. Een verdergaand onderzoek mag ook worden verwacht, indien de notaris reden heeft om aan te nemen dat interne bevoegdheidsbeperkingen bestaan en niet duidelijk is of deze wel in acht zijn genomen. Hij zal partijen dan in elk geval daarop moeten wijzen en ook op de (mogelijke) gevolgen van het niet in acht nemen hiervan. Het is zo'n geval waarschijnlijk niet altijd even verstandig om vervolgens uitsluitend op de mededelingen van partijen zelf af te gaan, zeker niet als ook nog een tegenstrijdig belang aan de orde is, zoals in de onderhavige zaak het geval was. Nog pregnanter is het geval waarin de notaris aanleiding heeft om te vermoeden dat een intern goedkeuringsvereiste bewust niet in acht wordt genomen, om zo een andere bestuurder (of een ander orgaan van de vennootschap) buiten spel te zetten. In zo'n geval zal de notaris waarschijnlijk zelfs dienst moeten weigeren. Dat een in beginsel slechts intern werkende bevoegdheidsbeperking daarmee feitelijk externe werking krijgt, is een gevolg dat daarbij voor lief lijkt te moeten worden genomen. Deze situatie kan vergeleken worden met de dreigende schending van (obligatoire) rechten van derden, zoals bijvoorbeeld het niet in acht nemen van een voorkeursrecht, een kettingbeding of een goedkeuringsvereiste van een eerste hypotheekhouder bij de vestiging van een tweede hypotheek. Volgens de hoogste tuchtrechter is ministerieweigering dan de (enig) aangewezen weg. De (concept) Verordening dienstweigering van de KNB, die van het tegendeel uitgaat en de ministerieplicht centraal stelt, heeft vooralsnog niet de benodigde goedkeuring van de Minister gekregen. Het laatste woord is over deze materie waarschijnlijk dus nog niet gezegd. Dat laatste geldt ook voor de door de Kamer behandelde casus, want er is hoger beroep ingesteld.

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van de heer A (verder: klager), tegen

notaris mr. B (verder: notaris).

Kamer voor het Notariaat:

1. De procedure

1.1. Klager heeft bij brief van 2 januari 2014 een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze klacht is op 6 januari 2014 binnengekomen bij de kamer voor het notariaat (verder: de kamer).

1.2. De notaris heeft op de klacht geantwoord. Vervolgens is gerepliceerd en gedupliceerd.

De kamer heeft nadien kennisgenomen van de brief (met bijlage) van klager gedateerd 11 juni 2014.

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

1.4. De kamer heeft de klacht behandeld op 16 juni 2014. Verschenen zijn klager en de notaris.

Zij hebben hun standpunten toegelicht.

1.5. Ter zitting heeft de kamer de notaris in de gelegenheid gesteld nadere stukken in het geding te brengen. Bij brief van 18 juni 2014 heeft de notaris een aantal e-mailberichten overgelegd.

De kamer heeft vervolgens klager in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Bij brief van 8 juli 2014 heeft klager hiervan gebruik gemaakt.

2. De feiten

2.1. X B.V. (hierna: X) beheert en exploiteert onroerende zaken. Y B.V. (hierna: Y) is enig bestuurder van X. De heer C (hierna: C) is enig bestuurder van Y. Y is houder van een derde van de aandelen in X.

2.2. Z B.V. (hierna: Z) is eveneens houder van een derde van de aandelen in X. De heer D (hierna: D) is enig bestuurder van Z.

2.3. Klager is ook houder van een derde van de aandelen in X.

2.4. De statuten van X luiden — voor zover hier relevant — als volgt:

"(...)

Bestuur

Artikel 16:

(...)

2. De directie behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders voor besluiten welke betrekking hebben op de vennootschap zelf (...) strekkende tot:

(...)

j. het verkrijgen, vervreemden en bezwaren, in gebruik nemen of geven, onder welke titel ook, van onroerende zaken en het beëindigen van zodanig gebruik;

k. het aangaan van geldleningen (...)

Vertegenwoordiging

Artikel 17

1. Het bestuur vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan:

- a. iedere bestuurder met de titel algemeen directeur afzonderlijk;
 - b. twee gezamenlijk handelende bestuurders.
2. In alle gevallen waarin de vennootschap een tegenstrijdig belang heeft met één of meer bestuurders wordt de vennootschap niettemin op de hiervoor gemelde wijze vertegenwoordigd.
(...)

Algemene vergadering van aandeelhouders

Artikel 22

- (...)
2. Jaarlijks wordt uiterlijk binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een algemene vergadering (hierna jaarvergadering) gehouden. Hierin worden behandeld:
(...)
- e. hetgeen verder ter tafel wordt gebracht, met dien verstande dat omtrent onderwerpen die niet in de oproepingsbrief of in een aanvullende oproepingsbrief met inachtneming van de voor de oproeping gestelde termijn zijn vermeld, niet wettig kan worden besloten, tenzij het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders (...) aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
(...)

Oproeping

Artikel 23

- (...)
4. Is de oproepingstermijn niet in acht genomen of heeft geen oproeping plaats gehad, dan kunnen geen wettige besluiten worden genomen, tenzij met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
(...)

Besluitvorming

Artikel 25

- (...)
2. In afwijking van hetgeen elders in deze statuten is bepaald dienen alle besluiten van de algemene vergadering, zonder uitzondering, te worden genomen met algemene stemmen (unaniem).
(...)

Besluitvorming buiten algemene vergadering

Artikel 26

Alle besluiten, die in een algemene vergadering genomen kunnen worden, kunnen (...) ook buiten vergadering genomen worden, mits alle aandeelhouders zich schriftelijk al dan niet per enig telecommunicatiemiddel voor het voorstel hebben verklaard en het bestuur is gehoord (...)"

2.5. In november 2009 heeft X voor een bedrag van € 265.000 het appartementsrecht plaatselijk bekend [...], gemeente [...] (hierna: appartement) verkregen.

2.6. Bij koopovereenkomst van 16 juli 2013 hebben C en D het appartement voor een bedrag van € 205.000 van X gekocht. De akte van levering is op 19 augustus 2013 voor de notaris verleden. C is daarbij als bestuurder van Y opgetreden die X heeft vertegenwoordigd. De akte is op 20 augustus 2013 in de openbare registers ingeschreven.

2.7. Blijkens voormelde akte van levering is de koopprijs als volgt voldaan:

1. € 154.000 door storting op de rekening van X via de derdengelden rekening van de notaris;
2. € 15.783 en € 12.563 door verrekening van de vorderingen van respectievelijk C en D;
3. € 9717 en € 12.937 wordt door respectievelijk C en D schuldig gebleven.

2.8. Over de verkoop van het appartement door X aan C en D is een geschil ontstaan.

Klager heeft een kort geding procedure aangespannen tegen X, C en D. Bij vonnis in kort geding van 27 februari 2014 heeft de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg geoordeeld dat het besluit van het bestuur tot het vervreemden van het appartement voorshands voor nietig dient te worden gehouden wegens strijd met artikel 16 lid 2 aanhef en sub j. en k., artikel 25 lid 2 en — in voorkomend geval — artikel 26 van de statuten. De voorzieningenrechter heeft C en D verboden het appartement te verkopen en over te dragen aan een derde, te bezwaren of te verhuren op verbeurte van een dwangsom. Voorts heeft de voorzieningenrechter C, D en X veroordeeld, voor zover nodig, de transactie tot overdracht van het appartement ongedaan te maken en wel zodanig dat de volle en onbezwaarde eigendom van voornoemd appartement terugkeert in het vermogen van X, eveneens op verbeurte van een dwangsom. Bij akte van levering van 15 mei 2014, verleden voor de notaris, is hieraan gevolg gegeven. C, D en X hebben hoger beroep ingesteld tegen voormeld vonnis. Deze procedure is nog aanhangig.

2.9. Voorts heeft klager de Ondernemingskamer te Amsterdam verzocht een onderzoek te bevelen naar het beleid en de gang van zaken van X en onmiddellijke voorzieningen te treffen. Ook deze procedure is nog aanhangig.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager verwijt de notaris dat de notaris ondeugdelijk heeft gehandeld. De klacht bestaat uit de navolgende onderdelen:

1. de notaris heeft er niet op toegezien dat de eerste besluiten van de algemene vergadering van aandeelhouders aanwezig waren;
2. de notaris heeft de interne rechtsorde van de vennootschap veronachtzaamd;
3. de notaris heeft de inhoud van de koopovereenkomst klakkeloos overgenomen in de akte van levering;

4. de notaris heeft niet, althans niet in voldoende mate of op een adequate wijze, toegezien op betaling van de koopprijs door kopers;

5. de notaris heeft geweigerd zich te verantwoorden en heeft zijn inhoudelijke standpunt afhankelijk gemaakt van de uitkomst van een (posterieure) aandeelhoudersvergadering.

3.2. De notaris voert hiertegen verweer.

3.3. De kamer zal hierna — voor zover relevant — op de stellingen van partijen ingaan.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De kamer dient de handelwijze van de notaris te toetsen aan de in dat artikel omschreven tuchtnorm.

Klachtonderdeel 1

4.2. Klager verwijt de notaris in het eerste klachtonderdeel dat de notaris er niet op heeft toegezien dat de vereiste ava-besluiten aanwezig waren. Klager stelt dat de navolgende ava-besluiten ontbraken:

a. het ava-besluit inzake de bevoegdheid van het bestuur tot vervreemding van een aan de vennootschap toebehorend registergoed. Klager wijst in dat verband naar artikel 16 lid 2 aanhef en sub j. van de statuten.

b. het ava-besluit inzake de bevoegdheid van de tegenstrijdig belang bestuurder. Klager wijst in dat verband naar artikel 2:239 BW.

c. het ava-besluit tot verstrekking van geldleningen door de vennootschap aan kopers. Klager wijst in dat verband naar artikel 16 lid 2 aanhef en sub k. van de statuten.

De kamer overweegt met betrekking tot dit klachtonderdeel als volgt.

De op de notaris rustende, zwaarwegende zorgplicht houdt onder meer in dat op de notaris die een akte verlijdt, waarbij namens een partij wordt opgetreden door een vertegenwoordiger, de jegens alle belanghebbenden geldende verplichting rust zich zo volledig en nauwkeurig mogelijk ervan te vergewissen dat die vertegenwoordiger bevoegd is tot het namens de vertegenwoordigde verrichten van de in die akte opgenomen rechtshandelingen. Op grond van deze zorgplicht is de notaris gehouden onderzoek te doen naar de vertegenwoordigingsbevoegdheid.

In het onderhavige geval heeft de notaris het handelsregister bij de Kamer van Koophandel geraadpleegd. Blijkens deze inzage was Y bevoegd bestuurder van X en was C bevoegd bestuurder van Y.

De zorgplicht, en de daaruit voortvloeiende onderzoeksplicht met betrekking tot de vertegenwoordigingsbevoegdheid, reikt in het algemeen niet zover dat de notaris onderzoek dient te doen naar interne bevoegdheidsbeperkingen binnen een vennootschap. Bijkomende omstandigheden kunnen echter meebrengen dat in het concrete geval op de notaris wel de plicht rust hiernaar onderzoek te ver-

richten. Dit is aan de orde indien de notaris weet dat de bevoegdheid van de betreffende vertegenwoordiger intern is beperkt dan wel indien de omstandigheden aanleiding geven tot twijfel omtrent de onvoorwaardelijke vertegenwoordigingsbevoegdheid.

In het onderhavige geval was de notaris ervan op de hoogte dat voor het vervreemden van het appartement de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders van X was vereist. De notaris heeft gesteld dat de bestuurder hem voorafgaand aan de overdracht de achtergrond van de transactie heeft medegedeeld, te weten: verbetering van de slechte liquiditeitspositie van X. Voorts heeft de notaris gesteld dat de bestuurder voorafgaand aan de overdracht heeft medegedeeld dat de aandeelhouders hun goedkeuring aan deze verkooptransactie hebben gegeven. Ook heeft de notaris gesteld dat hij de bestuurder heeft gewezen op de voor hem uit de statuten voortvloeiende verplichtingen. Ter onderbouwing heeft de notaris het e-mailbericht van 14 augustus 2013 overgelegd. Tot slot heeft de notaris gesteld dat hij met het oog op artikel 16 van de statuten de bestuurder heeft verzocht een taxatierapport te verstrekken, welk taxatierapport vervolgens door de bestuurder voorafgaand aan de overdracht is verstrekt. De koopprijs in de koopovereenkomst is gelijk aan de in dit taxatierapport vermelde waarde.

Gelet op de hiervoor geschetste omstandigheden kan het de notaris in redelijkheid niet worden verweten dat hij niet om overlegging van het goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering van aandeelhouders tot vervreemding van het appartement heeft gevraagd. De kamer heeft daarbij mede in aanmerking genomen dat in het onderhavige geval de bijstand van de notaris is gevraagd ná dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Er bestond dus al een verplichting tot levering van het appartement. De notaris behoefde enkel te zorgen voor een geldige overdracht.

Het kan de notaris evenmin worden verweten dat hij niet om overlegging van de besluiten van de algemene vergadering inzake de vertegenwoordigingsbevoegdheid bij tegenstrijdig belang en het aangaan van de eerder gemelde geldleningen heeft gevraagd, nu deze besluiten direct met de overdracht samenhangen. Bij het laatste merkt de kamer nog op dat op grond van de statuten voor het verstrekken van geldleningen door X geen goedkeuringsbesluit is vereist. Gelet op het voorgaande faalt het eerste klachtonderdeel.

Klachtonderdeel 2

4.3. In het tweede klachtonderdeel verwijt klager de notaris dat de notaris de interne rechtsorde heeft veronachtzaamd door er niet op toe te zien dat de besluiten van de algemene vergadering van aandeelhouders dienen te worden genomen met algemene stemmen. De kamer verwijst naar hetgeen bij het eerste klachtonderdeel is overwogen. Dit klachtonderdeel treft dan ook hetzelfde lot als het eerste klachtonderdeel.

Klachtonderdeel 3

4.4. Klager verwijt de notaris in het derde klachtonderdeel dat de notaris de inhoud van de koopovereenkomst klakkeloos heeft overgenomen in de akte van levering. Klager betoogt dat de notaris daarmee bewust het risico heeft aanvaard dat de transactie tot benadeling van X of derden zou leiden dan wel dat er strafbare feiten zouden worden gepleegd. Klager betoogt in dat verband dat in de koopovereenkomst en de akte van levering ongebruikelijke bepalingen staan vermeld. Zo zijn de kosten van de overdracht voor rekening van verkoper gekomen en zijn de zakelijke lasten voor het lopende jaar niet verrekend.

De notaris betoogt dat in de koopovereenkomst geen ongebruikelijke bepalingen staan vermeld.

Met betrekking tot de overdrachtskosten stelt de notaris dat het appartement sinds de bouw niet in gebruik is genomen, zodat de levering in de BTW-sfeer heeft plaatsgevonden. In dat geval is het, aldus de notaris gebruikelijk dat wordt overeengekomen dat de kosten van levering voor rekening van de verkoper zijn. Voor wat betreft het niet verrekende deel van de zakelijke lasten merkt de notaris op dat het om een gering bedrag gaat.

De kamer overweegt als volgt. Uitgangspunt van de leveringsakte is de eerder gesloten koopovereenkomst. Hieruit vloeit logischerwijs voort dat de inhoud van de leveringsakte in overeenstemming is met de koopovereenkomst. Anders dan klager acht de kamer de door klager aangehaalde bepalingen niet ongebruikelijk. Overigens zijn geen feiten en omstandigheden gesteld welke tot afwijking van de koopovereenkomst nopen. Ook dit klachtonderdeel faalt dus.

Klachtonderdeel 4

4.5. In het vierde klachtonderdeel verwijt klager de notaris dat de notaris niet, althans niet in voldoende mate of op een adequate wijze, heeft toegezien op betaling van de koopprijs door kopers. Klager heeft geen bezwaar tegen de betaling van € 154.000 door middel van een bancaire overschrijving. Klager heeft wel bezwaar tegen de verrekening. Klager betoogt dat sprake is van oneigenlijke verrekening. Klager stelt in dat verband dat Y en Z geen vorderingen op X hadden. Klager betoogt in dat verband voorts dat verrekening niet mogelijk is, omdat partijen over en weer niet elkaars schuldenaar en schuldeiser zijn. De notaris heeft dit niet gecontroleerd, aldus klager.

Klager heeft ook bezwaar tegen de verstrekking van de geldleningen door X aan C en D.

Klager wijst ook hier op het ontbreken van het goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering van aandeelhouders.

De notaris stelt dat de bestuurder schriftelijk heeft medegedeeld dat Y en Z een vordering op X hadden van respectievelijk € 15.783 en € 12.563. Y en Z hebben deze vorderingen overdragen aan respectievelijk C en D.

Vervolgens heeft er verrekening plaatsgevonden. De notaris stelt in dat verband dat de heer [...], directeur bij [...] accountants & adviseurs heeft ingestemd met de fiscale paragraaf van de overdracht (waarmee verbonden de koopprijs). De resterende door C en D verschuldigde bedragen zijn in de akte van levering omgezet in een geldlening tussen X en C en D, aldus de notaris. De notaris betoogt dat dit veelvuldig voorkomt, omdat banken niet meer bereid zijn om beleggingspanden 100% te financieren.

Voor wat betreft de verrekening overweegt de kamer als volgt. De kamer neemt tot uitgangspunt dat een notaris enerzijds niet zonder meer voor juist zal mogen aannemen wat hem door zijn cliënten wordt voorgehouden, terwijl hij anderzijds wel mag afgaan op mededelingen waarvan hij — gelet op de omstandigheden van het geval — geen aanleiding heeft aan de juistheid daarvan te twijfelen. Gelet op de toelichting van de notaris — met name de instemming van de accountant — acht de kamer de handelwijze van de notaris met betrekking tot de verrekening niet laakbaar.

Voor wat betreft het ontbreken van het goedkeuringsbesluit van de algemene vergadering van aandeelhouders met betrekking tot de geldleningen verwijst de kamer naar hetgeen hiervoor bij klachtonderdeel 1 is overwogen.

Dit klachtonderdeel faalt dus.

Klachtonderdeel 5

4.6. In het vijfde klachtonderdeel verwijt klager de notaris dat hij heeft geweigerd zich te verantwoorden en zijn inhoudelijke standpunt afhankelijk heeft gemaakt van de uitkomst van een (posterieure) aandeelhoudersvergadering.

De notaris heeft in dit verband het navolgende gesteld. Bij brief van 4 oktober 2014 heeft klager de notaris een aantal vragen omtrent de overdracht van het appartement gesteld. Bij brief van 11 oktober 2013 heeft de notaris klager bericht dat hij — alvorens te antwoorden — overleg zal voeren met de bestuurder. Voorts heeft de notaris klager geadviseerd zijn vragen voor te leggen aan de bestuurder. De bestuurder heeft de notaris vervolgens medegedeeld dat op 30 oktober 2013 een algemene vergadering van aandeelhouders zou worden gehouden. De notaris heeft dit vervolgens aan klager medegedeeld. De notaris heeft daarbij aangegeven dat hij graag de uitkomst van deze vergadering verneemt om eventuele vragen die in de vergadering niet afdoende zijn beantwoord nog te beantwoorden. Bij e-mailbericht van 31 oktober 2012 heeft klager de notaris verzocht zijn vragen te beantwoorden, omdat hij niet tevreden was met de uitkomst van de vergadering. Bij brief van 4 november 2013 heeft de notaris geantwoord. Anders dan klager heeft betoogd, heeft de notaris niet geweigerd zich te verantwoorden. Dat de notaris de uitkomst van de vergadering heeft afgewacht alvorens de vragen van klager te beantwoorden, acht de kamer gelet op de door notaris

geschetste gang van zaken, welke door klager niet is weersproken, evenmin klachtwaardig.

4.7. Gelet op het voorgaande zal de kamer de klacht op alle onderdelen ongegrond verklaren.

5. De beslissing

5.1. verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.