

RN 2014/4

RECHTBANK AMSTERDAM

11 september 2013, nr. C/13/515229 / HA ZA 12-475
(Mr. R.H.C. van Harmelen)

Art. 6:74, 6:162 BW; art. 17 lid 1, art. 43 lid 1 Wna;
art. 5 Verordening beroeps- en gedragsregels

ECLI:NL:RBAMS:2013:6793

Beroepsaansprakelijkheid. Waarschuwingsplicht. Verhouding civiel recht en tuchtrecht.

Is de notaris gehouden te wijzen op risico's die zijn verbonden aan toetreding tot een woonvereniging?

Eiseres (studente) heeft een lidmaatschapsrecht in een woonvereniging gekocht. Het betreft een pand dat nog verbouwd moet worden in uiteindelijk elf woonstudio's. Er vindt geen splitsing in appartementsrechten plaats. De bank verkrijgt een 'paraplu-hypotheek' op het pand als zekerheid voor al hetgeen de woonvereniging en de individuele leden aan de bank verschuldigd zijn of zullen worden. Deze structuur is door de notaris opgezet om overdrachtsbelasting te besparen. In de verkoopbrochure is vermeld dat de constructie is te vergelijken met een vereniging van eigenaren bij een appartementencomplex. De volledige koopsom van het lidmaatschapsrecht wordt voldaan bij toetreding tot de woonvereniging (in de koopovereenkomst aangeduid als 'akte van levering'). Op dat moment heeft de verbouwing nog niet plaatsgevonden. De verkoper slaagt er niet in alle studio's te verkopen en gaat failliet. Het pand is vervolgens (gedwongen) door de woonvereniging aan een derde verkocht. De woonvereniging heeft een aanzienlijke restschuld aan de bank. Daarnaast hebben de zes leden, waaronder eisers, restschulden aan de bank in verband met de financiering van de inleggeden voor hun lidmaatschapsrechten.

Rb.: De notaris was bij het passeren van de akte van toetreding niet gehouden zelfstandig onderzoek te verrichten naar de vraag of eisers zich voldoende bewust waren van de risico's die verbonden waren aan de overeenkomst die eisers ten aanzien van de koop van het lidmaatschapsrecht zelf reeds waren aangegaan. Dit is anders indien de notaris aanwijzingen zou hebben gehad dat eisers niet voldoende waren geïnformeerd omtrent die risico's of daar niet voldoende inzicht in hadden. Dergelijke feiten of omstandigheden zijn echter niet gesteld of gebleken. Het verwijt van eisers is beperkt tot de stelling dat de notaris ten onrechte niet heeft gewezen op de risico's die aan de financieringsconstructie verbonden waren en dat hij daarmee zijn zorgplicht heeft geschonden. Eisers hebben in deze procedure niet gesteld dat de notaris een verwijt zou zijn te maken vanwege gebreken die aan de financieringsconstructie kleefden doordat de notaris bij vestiging van de hypotheek gebruik heeft gemaakt van een standaard hypotheekakte, waardoor een paraplu-hypotheek is gevestigd terwijl geen on-

derlinge vrijwaringen aanwezig waren. Dat verwijt is wel aan de orde geweest in de tuchtprocedure van een andere gedupeerde tegen de notaris welke heeft geleid tot de uitspraak van het gerechtshof te Amsterdam waarbij de maatregel van berisping aan de notaris is opgelegd. Dat verwijt kan echter vanwege de omvang van het processueel debat in deze procedure niet bij de beoordeling worden betrokken.

Zie ook:

- HR 10 januari 2003, NJ 2003/537;
- HR 12 juli 2002, NJ 2003/151;
- HR 27 maart 1992, NJ 1993/188;
- HR 20 januari 1989, NJ 1989/766 (Groninger huwelijksvoorwaarden);
- Hof 's-Hertogenbosch 21 mei 2013, RCR 2013/55, Notamail, 2013/130;
- Rb. Amsterdam 11 september 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:6794;
- Asser-Rensen, *Rechtspersonenrecht, Overige rechtspersonen, 'Coöperatieve flatvereniging'*, Deventer: Kluwer 2012, nr. 229;
- D.T. Boks, *Notariële aansprakelijkheid*, Deventer: Kluwer 2002, p. 65-104, p. 203-204;
- J.C.H. Melis, *De Notariswet*, Deventer: Kluwer 2012, p. 21-22, p. 126-132.

Zie anders:

- Hof Amsterdam 15 november 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BV0481;
- V.J.N. van Oijen, 'Beperking door de Hoge Raad van de notariële zorgplicht?', *WPNR* 2005/6621, p. 393-398.

Wenk:

Deze zaak en de zaak van dezelfde datum genoemd onder 'Zie ook' onderstrepen het belang van de zorgplicht van de notaris bij rechtshandelingen waarvan de risico's voor een leek (mogelijk) niet zonder meer duidelijk zijn. Hoewel de Hoge Raad in het 'Groninger huwelijksvoorwaarden-arrest' vooral het oog lijkt te hebben gehad op (evidente) gevallen van misbruik van juridische onkunde of feitelijk overwicht, wordt een waarschuwplicht voor de notaris in (lagere) rechtspraak niettemin al vrij snel aangenomen. In de onderhavige zaak lijkt daar iets voor te zeggen. De jeugdige kopers gingen aanzienlijke risico's aan in de door de notaris opgezette structuur, waarbij zij geen eigenaar van een appartementsrecht werden maar (slechts) lid van een woonvereniging. De financieringsconstructie met een 'paraplu-hypotheek' voor de bank bracht daarnaast risico's met zich, die zich ook gemanifesteerd hebben.

Dat de rechtbank de vorderingen niettemin (grotendeels) afwijst, lijkt te maken te hebben met het feit dat de verwijten van eisers onvoldoende juridisch onderbouwd zijn. Doordat de rechtbank in haar beslissing nadrukkelijk verwijst naar de tuchtrechtelijke procedure waarin de notaris in hoger beroep voor dezelfde feiten

berispt is, lijkt niet uitgesloten dat in de civiele procedure ook hoger beroep zal volgen. Daarin zou dan alsnog de betekenis van het tuchtrechtelijk oordeel voor de civiele aansprakelijkheid aan de orde kunnen komen. Op zichzelf brengt een tuchtrechtelijke veroordeling niet automatisch civielrechtelijke aansprakelijkheid met zich, maar in veel gevallen zal de rechter het oordeel van de tuchtrechter wel volgen. Wijkt de rechtbank daarvan af, dan zal dat gemotiveerd moeten worden. Overigens kunnen de kosten van een tuchtrechtelijke procedure in beginsel niet op de notaris verhaald worden, zelfs niet indien de civiele rechter aansprakelijkheid aanneemt. Indien sprake zou zijn van civielrechtelijke aansprakelijkheid, komt de vraag aan de orde of sprake is van schade en causaal verband. De rechtbank geeft daarvoor in één van de twee zaken een voorzet. Volgens de rechtbank dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de situatie waarin eiseres thans verkeert en de situatie waarin zij zou hebben verkeerd, indien de fout van de notaris wordt weggedacht en dus uitgegaan wordt van de situatie waarin hij bij het passeren van de akte zou hebben gewaarschuwd voor de risico's.

1. Eiseres,
2. De vader,
3. De moeder, eisers, adv. mr. X.H.C. Woodhouse. tegen
 1. Koopstudio Woonconcepten B.V., te Hilversum, gedaagde, niet verschenen,
 2. Gedaagde A, niet verschenen,
 3. A B.V., adv. mr. W.F. Hendriksen,
 4. B B.V., adv. mr. W.F. Hendriksen,
 5. Gedaagde B, adv. mr. W.F. Hendriksen.

Rechtbank:

(...)

2. De feiten

2.1. Gedaagde B is werkzaam als notaris. Hij voert zijn notarispraktijk in een besloten vennootschap, A B.V., die tevens handelt onder de naam Notariskantoor B (hierna: het notariskantoor). Enig bestuurder van A B.V. is B B.V.. Enig bestuurder van B B.V. is gedaagde B.

2.2. Koopstudio Woonconcepten is enig bestuurder van Koopstudio Finance & Investments B.V. (hierna: Koopstudio F&I). Enig bestuurder van Koopstudio Woonconcepten is Koopstudio B.V. Gedaagde A is enig bestuurder van Koopstudio B.V.

2.3. In het najaar van 2008 heeft Koopstudio F&I het pand aan de (adres) van een derde gekocht voor een koopsom van € 218.000.

2.4. Op 7 november 2008 heeft eiseres, toen 20 jaar oud en studente, met Koopstudio B.V., Koopstudio Woonconcepten en Koopstudio F&I welke laatste vennootschap handelt voor zich en/of als mondeling gevolmachtigde van de bestuurders van

de woonvereniging, een overeenkomst gesloten met als titel: "overeenkomst lidmaatschapsrecht woonvereniging" waarin onder meer is bepaald:

"(...)

NEMEN IN AANMERKING DAT:

a. Koopstudio het woonhuis aan de (adres) zal aankopen en op de dag van levering in eigendom zal overdragen aan de alsdan op te richten vereniging Woonvereniging (adres), hierna te noemen: "de woonvereniging";

b. de woonvereniging alle lidmaatschapsrechten betreffende het gebruik van het onderhavige woonhuis aan Koopstudio zal uitgeven en Koopstudio daartoe als lid zal toetreden terzake van deze lidmaatschapsrechten;

c. op het gehele woonhuis aan de (adres) een hypotheekrecht gevestigd zal worden ten behoeve van de Coöperatieve Rabobank te Venlo (...) tot zekerheid voor alles wat de Bank van de woonvereniging en/of haar huidige leden en/of haar toekomstige leden te vorderen heeft;

d. Koopstudio met betrekking tot onderhavig lidmaatschapsrecht uit de woonvereniging zal treden.

KOMEN OVEREEN DAT:

Koopstudio het lid (rechtbank: eiseres) in de gelegenheid zal stellen tot genoemde woonvereniging toe te treden, met betrekking tot dit lidmaatschapsrecht uit de woonvereniging zal treden, waarbij het lid gerechtigd wordt tot: het lidmaatschapsrecht rechtgevend op het *uitsluitend gebruik* van studio 2 op de eerste verdieping met ruime bergzolder op de tweede verdieping, uitmakende het uitmakende het 59/100ste gedeelte van het pand (adres) (...)

Het inleggeld, zoals bedoeld in artikel 7 van de hierna te vermelden statuten, dat het lid aan Koopstudio zal betalen voor de toetreding tot de woonvereniging bedraagt: (...) € 157.500 (...)

In artikel 3 van de overeenkomst is bepaald:

"De toetreding tot de woonvereniging

3.1. De akte van levering zal passeren op zeventwintig december tweeduizend acht (...) of zoveel later als partijen nader overeen mochten komen, ten overstaan van notaris (of diens plaatsvervanger) gedaagde B (...)"

De overeenkomst is mede ondertekend door de vader en de moeder van eiseres.

2.5. Eveneens op (datum) is een "overeenkomst lidmaatschapsrecht woonvereniging" gesloten met X met betrekking tot studio 1 voor een bedrag aan inleggeld voor toetreding tot de woonvereniging van € 165.000.

2.6. Op 6 januari 2009 is ten overstaan van de notaris de woonvereniging (adres) (hierna: de woonvereniging) opgericht.

2.7. Op 27 januari 2009 heeft de levering van het pand (adres) (hierna: het pand) aan Koopstudio F&I plaatsgevonden. Vervolgens heeft op 27 januari 2009 de (door)levering plaatsgevonden van het pand door Koopstudio F&I aan de woonvereniging voor een koopprijs van € 218.000.

2.8. De woonvereniging heeft bij akte van 27 januari 2009 (verleden door gedaagde B) een hypotheekrecht gevestigd op het pand tot zekerheid voor terugbetaling aan de Rabobank van al hetgeen de woonvereniging alsmede de leden van de woonvereniging aan de Rabobank verschuldigd zijn (hierna: de paraplu-hypotheek).

2.9. Op 1 april 2009 is door de woonvereniging, Koopstudio F&I en Koopstudio Woonconcepten enerzijds en eisers anderzijds bij notariële akte, verleden ten overstaan van kandidaat-notaris Y, als waarnemer van gedaagde B, de toetreding van eiseres als lid tot de woonvereniging geëffectueerd, tegen betaling van het inleggeld van € 157.500 door eiseres. Tevens heeft via de notaris betaling plaatsgevonden van de kosten van € 2.495 van het "Garantplan", onderdeel van de overeenkomst d.d. 7 november 2008. Eiseres heeft ter financiering van het inleggeld en de kosten van het Garantplan bij de Rabobank een geldlening gesloten van € 174.000. De vader en moeder van eiseres hebben als hoofdelijk mede-debiteur de geldlening van eiseres met de Rabobank getekend. Tevens werd tot zekerheid van de Rabobank het lidmaatschapsrecht van eiseres aan de Rabobank in pand gegeven.

In de akte waarbij eiseres als lid is toegetreden tot de woonvereniging is in artikel F sub 4 opgenomen:

"De ingebruikname van de aan het lidmaatschapsrecht verbonden woonruimte vindt plaats na de door partijen overeengekomen verbouwing conform de aan de onder A genoemde overeenkomst gehechte verbouwingsbijlage middels ondertekening van een opleveringsrapport. Vanaf heden komen de baten het lid ten goed, zijn de lasten voor rekening van het lid en draagt lid het risico van het gebruiksrecht."

2.10. Uit de afrekening van gedaagde B blijkt dat van het door eiseres aan de woonvereniging te betalen inleggeld een bedrag van € 2.500 bij hem in depot is gebleven tot zekerheid "voor correcte oplevering".

2.11. Met betrekking tot studio 1 van het pand is een lidmaatschapsrecht uitgegeven aan X.

2.12. Bij gelegenheid van de uitgifte van het lidmaatschapsrecht aan eiseres is volgens de afrekening van de notaris € 144.906,55 door de woonvereniging afgelost aan de Rabobank en bij gelegenheid van de uitgifte van het lidmaatschapsrecht aan X een bedrag van € 143.200. In totaal is daarmee € 288.106,55 op de schuld van de woonvereniging aan de Rabobank afgelost.

2.13. Bij de uitgifte van het lidmaatschapsrecht aan eiseres is er door de woonvereniging een drietal facturen van Koopstudio c.q. Q. Domus B.V. (een zustervennootschap van Koopstudio F&I waar gedaagde A eveneens bestuurder van is) betaald onder vermelding van "lastendempers", "verkoopcourtage" en "omzet fee", voor in totaal € 17.789,51. Hetzelfde is gebeurd bij de uitgifte van het lidmaatschapsrecht aan X voor een totaalbedrag van € 16.997,78.

2.14. Vanaf de oprichting tot medio 2010 is het bestuur van de woonvereniging gevormd door Koopstudio F&I en Koopstudio Woonconcepten en daarmee feitelijk door gedaagde A.

Vanaf medio 2010 hebben eisers en X het bestuur van de woonvereniging overgenomen. Aan Koopstudio F&I en Koopstudio Woonconcepten is geen decharge verleend.

2.15. Vanaf augustus 2009 is Koopstudio gestopt met het betalen van de aan eisers maandelijks verschuldigde "lastendempers".

2.16. Nadat het pand aan achtereenvolgens Koopstudio F&I en de woonvereniging was geleverd, hebben behoudens sloopwerkzaamheden geen verbouwingswerkzaamheden aan het pand plaatsgevonden ten einde het pand geschikt te maken voor bewoning door eisers (en X).

2.17. Koopstudio Nederland B.V., Koopstudio F&I, Koopstudio B.V., Q-Domus B.V. en Stichting Beheer Derdengelden Koopstudio Finance & Investments zijn failliet verklaard.

2.18. Het pand is op 14 februari 2011 door de woonvereniging aan een derde overgedragen voor een koopprijs van € 177.500, kosten koper. Uit de afrekening van het notariskantoor blijkt dat eiseres uit de verkoopopbrengst van het pand een bedrag van € 86.803,93 heeft ontvangen. Dit bedrag is door eiseres aangewend voor betaling aan de Rabobank (een bedrag van € 85.108,73 ter aflossing van de geldlening van in hoofdsom groot € 174.000), de verkopend makelaar en de notariskosten. De restschuld van € 88.891,27 aan Rabobank is door Rabobank teruggebracht tot twee/derde deel van dat bedrag, te verminderen met een nog te ontvangen uitkering uit een beëindigde levensverzekering van eiseres bij een verzekeringsmaatschappij.

3. *Het geschil*

3.1. Eiseres vordert – samengevat – bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

A. te verklaren voor recht ten aanzien van ieder van gedaagden, dat hij/zij jegens eisers gezamenlijk, dan wel een of meer eisers afzonderlijk;

– toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn/haar verplichtingen uit hoofde van een in verband met de aankoop door eisers van het lidmaatschapsrecht in de woonvereniging (adres) gesloten overeenkomst en op grond daarvan is gehouden tot vergoeding van de dientengevolge door eisers geleden en nog te lijden schade, dan wel

– onrechtmatig heeft gehandeld in het kader van de aankoop door eisers van het lidmaatschapsrecht in de woonvereniging (adres) en op grond daarvan is gehouden tot vergoeding van de dientengevolge door eisers geleden en nog te lijden schade;

B. ieder van gedaagden, hoofdelijk, te veroordelen tot voldoening aan eisers gezamenlijk, dan wel een of meer eisers afzonderlijk, tegen behoorlijk bewijs van kwijting, van een schadevergoeding nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

C. ieder van gedaagden, hoofdelijk, te veroordelen in de kosten van deze procedure.

- 3.2. A B.V., B B.V. en gedaagde B voeren verweer.
 3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4. De beoordeling

De vorderingen jegens Koopstudio Woonconcepten en gedaagde A

4.1. Tegen gedaagde A en Koopstudio Woonconcepten is op grond van artikel 140 lid 1 Wetboek van Burgerlijke versterk verleend. De vordering jegens hen zal worden toegewezen als hierna te melden nu deze de rechtbank niet onrechtmatig of ongegrond voorkomt. Gedaagde A en Koopstudio Woonconcepten zullen hoofdelijk in de proceskosten van eisers worden veroordeeld, tot op heden begroot op € 90,64 aan exploitkosten, € 267 aan vastrecht en op € 904 (2 punten a € 452) aan salaris advocaat

De vorderingen jegens A B.V., B B.V. en gedaagde B

4.2. Eisers stellen dat gedaagde B en de onder zijn verantwoordelijkheid waarnemende kandidaat-notaris Y jegens hen onzorgvuldig hebben gehandeld, in die zin dat er niet is gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en zorgvuldig handelend notaris mag worden gevergd. Gedaagde B heeft eisers niet gewezen op het risico dat ontstond doordat betaling van het inleggeld voor het lidmaatschapsrecht door eisers al plaats vond voordat de verbouwing van het pand was voltooid. Dat risico was bij gedaagde B bekend vanwege hetgeen in artikel F sub 4 in de akte voor de toetreding van eisers tot de woonvereniging was bepaald. Gedaagde B heeft er evenmin op toegezien dat ten behoeve van eisers in enigerlei vorm zekerheid werd gesteld voor het risico dat de verbouwing en daarmee de ontwikkeling van het pand niet door Koopstudio ter hand zou worden genomen en tot een behoorlijk einde zou worden gebracht. Dat risico kwam na betaling van het inleggeld echter geheel bij eisers (en X) te liggen.

4.3. Evenmin heeft gedaagde B gewezen op risico's van eisers in het geval het andere lidmaatschapsrecht van de woonvereniging niet zou worden afgenomen. Zou de uitgifte aan X niet zijn doorgegaan, dan zou er niet alleen sprake zijn geweest van een onverbouwd pand, maar ook van een schuld van de woonvereniging aan de Rabobank, waarvoor eisers als enigen zouden zijn aangesproken.

4.4. Zouden eisers wel door gedaagde B zijn geïnformeerd over de juridische en financiële constructie van de woonvereniging en de daaraan gerelateerde risico's voor eisers, dan zou eiseres niet tot de woonvereniging zijn toegetreden en zouden eisers dus ook de financiering daarvoor bij de Rabobank niet zijn aangegaan en na het debacle van de Koopstudio-vennootschappen niet met een restschuld zijn geconfronteerd.

4.5. Dat gedaagde B de belangen van de leden van de woonvereniging onvoldoende in het oog heeft gehouden wordt volgens eisers geïllustreerd

door zijn onjuiste handelwijze bij afwikkeling van de geldstromen die vanwege de verschillende transacties via zijn notariskantoor liepen:

– Volgens de afrekening van gedaagde B terzake van de verwerving van het pand door de woonvereniging resteerde er een tegoed bij de Rabobank van € 5.650 en was er vervolgens nog per saldo een bedrag van € 41.198,62 door de woonvereniging te ontvangen. Laatstgenoemd bedrag is door gedaagde B niet aan de woonvereniging betaald, maar aan Koopstudio Nederland B.V.

– Volgens de afrekening van gedaagde B bij de uitgifte van het lidmaatschapsrecht aan X was er per saldo € 7.643,28 door de woonvereniging te ontvangen, maar de woonvereniging heeft dat bedrag niet via gedaagde B ontvangen en evenmin is het bij hem of de Rabobank in depot gebleven.

4.6. Eisers stellen dat zij door het onzorgvuldig handelen van gedaagde B schade hebben geleden. Eiseres heeft weliswaar betaald voor toetreding tot de woonvereniging, op grond waarvan zij aanspraak had op het gebruik en de bewoning van een studio, maar de verbouwing van het pand en de realisering van die woonruimte heeft niet plaatsgevonden. Er was uiteindelijk geen andere mogelijkheid dan verkoop van het pand door de woonvereniging in onverbouwde staat aan een derde. Omdat de verkoopopbrengst niet voldoende was om de financiering bij de Rabobank terug te betalen, resteert – ook nadat de Rabobank een deel heeft kwijtgescholden – een restschuld aan de Rabobank. De vader en moeder van eiseres zijn met eiseres jegens de Rabobank hoofdelijk aansprakelijk voor die restschuld.

4.7. Volgens eisers zijn de praktijkvennootschap van gedaagde B (A B.V.) en de moedervenootschap (B B.V.) tezamen met gedaagde B hoofdelijk aansprakelijk voor die schade. Aldus – steeds – eisers.

4.8. A B.V., B B.V. en gedaagde B voeren verweer.

4.9. Niet bestreden is dat aan de verwerving van het lidmaatschapsrecht en de financiering daarvan in ieder geval de volgende door eisers beschreven risico's kleefden:

a. Door de paraplu-hypotheek was het pand van de woonvereniging tot zekerheid gesteld voor schulden van de woonvereniging én voor schulden van de (aspirant) leden van de woonvereniging die betrekking hebben op de koop van hun lidmaatschapsrechten, zonder dat daarbij onderlinge vrijwaringen zijn verstrekt;

b. Het door eiseres voor toetreding tot de woonvereniging verschuldigde inleggeld van € 157.500 op grond waarvan zij het uitsluitend recht van gebruik van woonruimte in het pand verkreeg werd door haar op 1 april 2009 bij het passeren van de akte tot toetreding van de woonvereniging betaald hoewel het pand toen nog niet was verbouwd en niet voor bewoning geschikt was en geen zekerheid bestond dat de verbouwing alsnog ter hand zou worden genomen en tot een goed einde zou worden gebracht.

4.10. Het verwijt van eisers aan gedaagde B is dat hij niet voor deze risico's heeft gewaarschuwd. Bij het antwoord op de vraag of gedaagde B is tekort-

geschoten in zijn zorgplicht jegens eisers geldt als uitgangspunt dat de omstandigheden van het geval kunnen meebrengen dat een notaris bij het verlijden van een akte niet kan volstaan met een zakelijke toelichting op de inhoud van de akte, maar gehouden is tot het geven van verdergaande informatie, en met name tot het wijzen op specifieke aan de voorgenomen rechtshandelingen verbonden risico's. De functie van de notaris in het rechtsverkeer brengt mee dat hij beroepshalve gehouden is naar vermogen te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht (vgl. Hoge Raad 20 januari 1989, LjN AD0586, NJ 1989/766). Deze zorgplicht van de notaris vindt haar grens daar waar de notaris goede grond heeft te vertrouwen dat de belanghebbende zichzelf reeds op de hoogte heeft gesteld of dat deze tevoren reeds voldoende inzicht had in hetgeen was vereist voor het intreden van de rechtsgevolgen die zijn beoogd met de in de akte opgenomen rechtshandelingen (vgl. Hoge Raad 27 maart 1992, LjN ZC0557, NJ 1993/188). Of een notaris in een bepaald geval op grond van de op hem rustende zorgplicht dient te waarschuwen voor aan de rechtshandelingen verbonden risico's is onder meer afhankelijk van de (hem redelijkerwijs kenbare) omvang van het risico, de hoedanigheid van de betrokken partijen en hun onderlinge verhouding. Het zwaarwegende karakter van de waarschuwingsplicht brengt met zich dat de notaris niet alleen dient te waarschuwen tegen hem kenbare risico's van de transactie, maar dat hij dat ook op een achteraf betrekkelijk eenvoudig te verifiëren wijze dient te doen, zodat achteraf nog kan worden vastgesteld of de notaris inderdaad aan zijn waarschuwingsplicht heeft voldaan. Het enkele feit dat de notaris actief rechtsbescherming moet bieden, betekent niet dat de notaris ook verplicht is om uit eigen beweging onderzoek te doen naar de risico's die aan de rechtshandelingen zijn verbonden. Het gaat er om dat de notaris de risico's onderkent die aan de hem kenbare omstandigheden zijn verbonden. Tot eigen onderzoek is de notaris in beginsel, behoudens bijzondere omstandigheden, niet verplicht.

4.11. Bij toetsing van het handelen van gedaagde B aan de hiervoor weergegeven maatstaf dient dus betrokken te worden dat de door eisers gestelde financiële risico's die verbonden waren aan de wijze van financiering van de woonvereniging zijn terug te voeren tot het aangaan van de "overeenkomst lidmaatschapsrecht woonvereniging". In verband met die overeenkomst gingen eisers immers verplichtingen aan voor de financiering van het inleggeld, waaraan ook de paraplu-hypotheek was verbonden die ook diende als zekerheid voor de Rabobank voor de financiering van het lidmaatschapsrecht van het andere (aspirant) lid van de woonvereniging en voor schulden van de woonvereniging zelf. Dat het gehele pand zou zijn belast met een hypotheekrecht ten behoeve van de Rabobank tot zekerheid voor alles wat de Rabobank te vorderen heeft van de woonvereniging, haar huidige leden en/of haar toekomstige

leden, zonder dat daar onderlinge vrijwaringen bij waren verstrekt, blijkt uit de "overeenkomst lidmaatschapsrecht woonvereniging". Op grond van de hiervoor weergegeven maatstaf is gedaagde B bij het passeren van de akte in beginsel niet gehouden zelfstandig onderzoek te verrichten naar de vraag of eisers zich voldoende bewust waren van de risico's die verbonden waren aan de overeenkomst die eiseres zelf met Koopstudio was aangegaan. Dit is anders indien gedaagde B aanwijzingen heeft dat eisers niet voldoende waren geïnformeerd omtrent die risico's of daar niet voldoende inzicht in hadden. Dergelijke feiten of omstandigheden, op grond waarvan bij gedaagde B ten tijde van het passeren van de akte dus twijfel had dienen te rijzen of eisers zich voldoende bewust waren van de risico's die verbonden waren aan de wijze van financiering van de woonvereniging, zijn echter niet gesteld of gebleken. De stelling van eisers dat gedaagde B ten tijde van het passeren van de akte nog had dienen te waarschuwen voor de hier bedoelde financiële risico's faalt om die reden.

4.12. Het verwijt van eisers aan gedaagde B is beperkt tot de hiervoor beoordeelde stelling dat gedaagde B ten onrechte niet heeft gewezen op de risico's die aan de financieringsconstructie verbonden waren en dat hij daarmee zijn zorgplicht heeft geschonden. Door eisers is in deze procedure niet, althans niet op voldoende concrete wijze gesteld en aan haar vordering ten grondslag gelegd dat de notaris verwijt zou zijn te maken vanwege gebreken die aan de financieringsconstructie kleefden doordat bij vestiging van de hypotheek door de notaris gebruik is gemaakt van een standaard hypotheekakte, waardoor een paraplu-hypotheek is gevestigd terwijl geen onderlinge vrijwaringen aanwezig waren. Dat verwijt kan vanwege de omvang van het processueel debat in deze procedure dus niet bij de beoordeling worden betrokken.

4.13. Er zijn geen feiten of omstandigheden gesteld waaruit volgt dat gedaagde B op de hoogte was van de omvang van de te verrichten verbouwing aan het pand en met name van het gebrek aan voortgang daarvan. Er dient dus van uit gegaan te worden dat gedaagde B niet bekend was met het verbouwingsrisico dat ontstond doordat betaling van het inleggeld van € 157.500 door eiseres plaatsvond terwijl de door haar te bewonen woonruimte nog geen gestalte had gekregen omdat de verbouwing van het pand nog nauwelijks was aangevangen, laat staan voltooid. Bijgevolg was er voor gedaagde B geen aanwijzing dat het overeengekomen depot van € 2.500 niet voldoende zekerheid zou bieden. Behoudens bijzondere omstandigheden, die evenmin zijn gesteld of gebleken, heeft echter te gelden dat – hoewel met een enigszins proactieve houding van gedaagde B voor eisers waarschijnlijk veel ellende voorkomen had kunnen worden – gedaagde B niet gehouden was tot het verrichten van eigen onderzoek naar de vraag of het overeengekomen depot eisers voldoende zekerheid zou bieden "voor correcte oplevering" en of zij zich voldoende bewust waren van de daarmee samenhangende risico's. Dat bete-

kent dat de stelling van eisers dat gedaagde B tekort is geschoten in de op hem rustende zorgplicht omdat hij niet heeft gewaarschuwd voor het risico dat ontstond doordat eiseres op 1 april 2009 € 157.500 betaalde voor een lidmaatschapsrecht waarvan zij de rechten niet kon uitoefenen, evenmin doel treft.

4.14. Dat gedaagde B via zijn kantoor betaalde bedragen ten onrechte niet aan de woonvereniging heeft (door)betaald, wordt door eiseres weliswaar "illustratief" genoemd voor het handelen van gedaagde B en de veronachtzaming van de belangen van de (aspirant) leden van de woonvereniging, maar die stelling heeft blijkens de processtukken geen zelfstandige betekenis voor de aansprakelijkheid van gedaagde B jegens eisers en de door hun als gevolg daarvan geleden schade.

4.15. Omdat gedaagde B niet in strijd met de zorgplicht heeft gehandeld, zijn de vorderingen van eisers niet toewijsbaar. De vraag of de vader en moeder van eiseres ook een vorderingsrecht tot vergoeding van schade gehad zouden hebben en of A B.V. en B B.V. naast gedaagde B aansprakelijk zouden zijn geweest, behoeft geen bespreking. Eisers zullen als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten worden veroordeeld, (...).

5. De beslissing

De rechtbank

5.1. verklaart voor recht dat Koopstudio woonconcepten en gedaagde A toerekenbaar zijn tekortgeschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van de "overeenkomst lidmaatschapsrecht woonvereniging" d.d. 7 november 2008 dan wel onrechtmatig hebben gehandeld in het kader van de aankoop door eisers van het lidmaatschapsrecht;

5.2. veroordeelt Koopstudio Woonconcepten en gedaagde A hoofdelijk tot vergoeding aan eisers van de geleden schade op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

5.3. veroordeelt Koopstudio Woonconcepten en gedaagde A hoofdelijk in de kosten van het geding, (...);

5.4. verklaart de beslissingen onder 5.1, 5.2. en 5.3. uitvoerbaar bij voorraad;

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af;

5.6. veroordeelt eisers hoofdelijk in de kosten van het geding, (...);

5.7. verklaart de beslissing onder 5.6. uitvoerbaar bij voorraad.