

# ECLI:NL:RBOVE:2024:6500

Instantie	Rechtbank Overijssel
Datum uitspraak	04-12-2024
Datum publicatie	06-12-2024
Zaaknummer	C/08/310263 / HA ZA 24-64
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Eisers zijn indirect aandeelhouders van het bedrijf. Gedaagde 2 is als notaris werkzaam bij gedaagde 1. Het bedrijf heeft gedaagde 1/gedaagde 2 gevraagd om een hypotheekakte op te stellen en te passeren. Enige dagen later heeft gedaagde 2 medegedeeld dat gedaagde 1 de opdracht niet kan uitvoeren. Volgens eisers hebben gedaagden daarmee niet voldaan aan hun ministerieplicht en levert dit een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van opdracht op, althans is dit onrechtmatig tegenover het bedrijf. Eisers stellen dat het bedrijf hierdoor schade heeft geleden en dat het bedrijf haar vordering op gedaagden aan hen heeft gecedeerd. Zij vorderen onder meer betaling van schadevergoeding. Gedaagden voeren verweer. De rechtbank oordeelt dat gedaagden voldoende hebben onderbouwd dat er sprake was van meerdere indicatoren voor ongebruikelijke transacties en dat zij daarom gegronde redenen hadden om hun medewerking te weigeren. De vorderingen van eisers worden daarom afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2024/281 Sdu Nieuws Financieel recht 2025/1

## Uitspraak

### RECHTBANK Overijssel

Civiel recht

Zittingsplaats Almelo

Zaaknummer: C/08/310263 / HA ZA 24-64

### Vonnis van 4 december 2024

in de zaak van

**1 [eiser 1],**

te [woonplaats 1],

**2. [eiser 2],**

te [woonplaats 2],

eisende partijen,  
hierna samen te noemen: [eiser 1] en [eiser 2],  
advocaat: mr. B.R. Kleij,

tegen

## **1 [gedaagde 1] B.V.,**

te [vestigingsplaats],  
**2. [gedaagde 2],**  
te [woonplaats 3],  
gedaagde partijen,  
hierna respectievelijk te noemen: [gedaagde 1] en [gedaagde 2],  
advocaat: mr. V.J.N. van Oijen.

## **1 Samenvatting**

- 1.1. [eiser 1] en [eiser 2] zijn indirect aandeelhouders van [bedrijf] B.V. [gedaagde 2] is als notaris werkzaam bij [gedaagde 1]. [bedrijf] heeft [gedaagde 1]/[gedaagde 2] gevraagd om een hypotheekakte op te stellen en te passeren. Enige dagen later heeft [gedaagde 2] medegedeeld dat [gedaagde 1] de opdracht niet kan uitvoeren. Volgens [eiser 1] en [eiser 2] hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] daarmee niet voldaan aan hun ministerieplicht en levert dit een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van opdracht op, althans is dit onrechtmatig tegenover [bedrijf]. [eiser 1] en [eiser 2] stellen dat [bedrijf] hierdoor schade heeft geleden en dat [bedrijf] haar vordering op [gedaagde 1] en [gedaagde 2] aan hen heeft gecedeerd. Zij vorderen onder meer betaling van schadevergoeding. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voeren verweer.
- 1.2. De rechtbank oordeelt dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voldoende hebben onderbouwd dat er sprake was van meerdere indicatoren voor ongebruikelijke transacties en dat zij daarom gegronde redenen hadden om hun medewerking te weigeren. De vorderingen van [eiser 1] en [eiser 2] worden daarom afgewezen.

## **2 De procedure**

- 2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
  - de dagvaarding,
  - de herstelexploten vanwege het niet tijdig aanbrenge van de dagvaarding bij de rechtbank,
  - de akte houdende overlegging producties van [eiser 1] en [eiser 2],
  - de conclusie van antwoord met producties,

- de aanvullende producties van [eiser 1] en [eiser 2],
- de brief waarin een mondelinge behandeling is bepaald,
- de mondelinge behandeling van 19 september 2024, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt,
- de spreekantekeningen van [eiser 1] en [eiser 2],
- de spreekantekeningen van [gedaagde 1] en [gedaagde 2].

2.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

### 3 De feiten

- 3.1. [eiser 1] en [eiser 2] zijn indirect aandeelhouders van [bedrijf] B.V.
- 3.2. De heer [naam 1] is de echtgenoot van [eiser 2].
- 3.3. [gedaagde 2] is als notaris werkzaam bij [gedaagde 1].
- 3.4. Op 2 september 2022 heeft [bedrijf] een koopovereenkomst gesloten met de heer [naam 2] en de andere mede-eigenaren (hierna: [naam 2] c.s.) van de onroerende zaak aan de [adres 1]. [bedrijf] kocht deze onroerende zaak voor een bedrag van 1.100.000,00. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de akte van levering uiterlijk op 1 november 2022 wordt gepasseerd. Daarnaast is opgenomen dat als de overeenkomst wordt ontbonden op grond van een toerekenbare tekortkoming, de nalatige partij een boete van 10% van de koopsom verschuldigd is.
- 3.5. Om de koopsom te kunnen betalen, heeft [bedrijf] een hypothecaire geldleningsovereenkomst met de Volksbank Gronau-Ahaus eG gesloten. Zij zou daarvoor een hypotheekrecht verlenen op de onroerende zaak aan de [adres 2].
- 3.6. Op 31 oktober 2022 heeft [naam 1] [gedaagde 2] gebeld en gevraagd of [gedaagde 1]/hij de hypotheekakte op korte termijn kon opstellen en passeren voor [bedrijf]. Er is een afspraak ingepland op 3 november 2022 op het kantoor van [gedaagde 1].
- 3.7. Op 1 november 2022 heeft [gedaagde 2] een concept hypotheekakte en een concept nota van afrekening opgesteld.
- 3.8. Op 2 november 2022 hebben [naam 2] c.s. per brief aan [bedrijf] medegedeeld dat de aktepassering niet heeft plaatsgevonden, dat zij de overeenkomst ontbinden als [bedrijf] de overeenkomst niet binnen acht dagen nakomt en dat zij in dat geval aanspraak maken op de contractuele boete van 10% van de koopsom, oftewel 110.000,00.
- 3.9. Op 3 november 2022 zijn [eiser 1] en [naam 1] op het kantoor van [gedaagde 1] geweest. Voorafgaand aan de afspraak heeft [eiser 1] een ondertekende UBO-verklaring naar [gedaagde 1] gestuurd, waarin staat dat hij 100% aandeelhouder en daarmee de enige UBO (ultimate beneficial owner) van [bedrijf] is. Tijdens het bezoek is ter sprake gekomen dat [eiser 2] medeaandeelhouder van [bedrijf] is. [eiser 2] is later ook op het kantoor van [gedaagde 1] verschenen.
- 3.10. Op 4 november 2022 is namens [eiser 1] en [eiser 2] een nieuwe UBO-verklaring en een schematische weergave van de juridische structuur van [bedrijf] B.V. naar [gedaagde 1] gestuurd.
- 3.11. Op diezelfde datum heeft [gedaagde 2] per e-mail naar [eiser 1] als volgt bericht:  
  
*"Zoals we zojuist hebben besproken kan ons kantoor de opdracht van het vestigen van de hypotheek niet uitvoeren."*
- 3.12. [gedaagde 1] heeft het door de Volksbank op haar derdenrekening gestorte financieringsbedrag teruggestort.
- 3.13. [eiser 1] en [eiser 2] hebben een akte van cessie van 2 oktober 2023 overgelegd waarin staat dat [bedrijf] de vordering die zij op [gedaagde 1] en/of [gedaagde 2] stelt te hebben, overdraagt aan [eiser 1] en [eiser 2].

## 4 Het geschil

4.1. [eiser 1] en [eiser 2] vorderen samengevat:

I. veroordeling van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] tot betaling van 110.000,00 binnen zeven dagen na dit vonnis, te vermeerderen met de wettelijke rente,

II. een verklaring voor recht dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nader door [bedrijf] geleden schade door het niet uitvoeren van de aan hen opgedragen werkzaamheden, met veroordeling van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] tot betaling van een voorschot van 50.000,00 en verder nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet,

III. veroordeling van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] in de proceskosten, te vermeerderen met de wettelijke rente,

IV. het vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4.2. [eiser 1] en [eiser 2] stellen dat [bedrijf] een overeenkomst van opdracht met [gedaagde 1] en [gedaagde 2] heeft gesloten. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben de opgedragen werkzaamheden echter niet uitgevoerd. Volgens [eiser 1] en [eiser 2] hebben zij daarmee niet voldaan aan hun ministerieplicht en levert dit een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van opdracht op, althans is dit onrechtmatig tegenover [bedrijf]. Hierdoor heeft [bedrijf] de koopovereenkomst met [naam 2] c.s. niet kunnen nakomen en is zij een boete van 110.000,00 aan hen verschuldigd geworden. Daarnaast heeft [bedrijf] schade geleden bestaande uit de niet gerealiseerde ontwikkelpotentie voor meerdere woningen op de onroerende zaak. Volgens [eiser 1] en [eiser 2] is de vordering die [bedrijf] op grond van wanprestatie of onrechtmatige daad op [gedaagde 1] en [gedaagde 2] heeft, aan hen gecedeerd.

4.3. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voeren verweer. Zij concluderen tot niet-ontvankelijkheid van [eiser 1] en [eiser 2], dan wel tot afwijzing van hun vorderingen, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [eiser 1] en [eiser 2] in de proceskosten.

4.4. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voeren aan dat zij op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) bij rechtspersonen bij de uitvoering van Wwft-plichtige activiteiten in beeld moeten krijgen wie de UBO, oftewel de uiteindelijke belanghebbende is. Daarvoor moeten zij een cliëntenonderzoek uitvoeren. Volgens [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben zij dit onderzoek niet goed kunnen uitvoeren en niet kunnen afronden en waren er meerdere "red flags" waardoor zij sterke bedenkingen bij de voorgenomen transactie hadden. Zij mochten daarom geen zakelijke relatie aangaan met en werkzaamheden uitvoeren voor [bedrijf] op grond van de Wwft en de Wet op het notarisambt (Wna). Zij hadden dus een legitieme grondslag voor het staken van de werkzaamheden.

4.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

## 5 De beoordeling

5.1. De hoofdvraag in deze zaak is of [gedaagde 1] en [gedaagde 2] de opdracht van [bedrijf] ten onrechte hebben geweigerd.

*Wettelijk kader*

5.2.

Aangezien [gedaagde 1] en [gedaagde 2] notaris zijn en aan hen is gevraagd om een hypotheekrecht te vestigen op een registergoed namelijk een onroerende zaak is de Wwft van toepassing. Dit volgt uit artikel 1a lid 1 en lid 4, aanhef en sub d, onderdeel 1°, onder vi van de Wwft.

- 5.3. Op grond van artikel 3 lid 1 en lid 2, sub b van de Wwft hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] de verplichting om een cliëntenonderzoek uit te voeren, onder andere om te identificeren en te verifiëren wie de uiteindelijk belanghebbende van de cliënt is.
- 5.4. Op grond van artikel 5 lid 1, sub a, b en c en lid 3 Wwft mogen [gedaagde 1] en [gedaagde 2] geen zakelijke relatie aangaan of een transactie uitvoeren als zij geen cliëntenonderzoek hebben uitgevoerd of als zij de uiteindelijk belanghebbende niet hebben kunnen identificeren of diens identiteit niet hebben kunnen verifiëren.
- 5.5. Daarnaast geldt op grond van artikel 21 lid 2 Wna dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hun diensten moeten weigeren als: 1) naar hun redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hen verlangd wordt tot strijd met het recht of de openbare orde leidt, 2) wanneer hun medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben, of 3) wanneer zij andere gegronde redenen voor weigering hebben.

*Medewerking niet onterecht geweigerd*

- 5.6. Naar het oordeel van de rechtbank hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hun medewerking aan het passeren van een hypotheekakte voor [bedrijf] niet ten onrechte geweigerd. De rechtbank legt hierna uit waarom.
- 5.7. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben een document van het Bureau Financieel Toezicht overgelegd waarin voorbeelden zijn opgenomen van subjectieve indicatoren voor het beoordelen of sprake is van ongebruikelijke transacties door notarissen. Hierin staan (onder meer) de volgende indicatoren:

*"Factoren m.b.t. de cliënt en diens legitimatie*

1. *Het is problematisch om de identiteit van de cliënt of de UBO vast te stellen.*
2. *De cliënt maakt (kennelijk) gebruik van de diensten van een stroman (Een stroman is een persoon die optreedt onder eigen naam, maar als werktuig van een ander niet voor zichzelf handelt). Indien blijkt dat er partijen bij een transactie optreden die feitelijk worden overheerst door anderen en die slechts op papier een rol spelen, dient de instelling alert te zijn op het inschakelen van strolieden.*
3. *Het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres. Afwezigheid van een regulier adres van de cliënt of door hem gebruikte entiteiten. Cliënt wenst voor hem bestemde correspondentie op een niet regulier adres te ontvangen.*
4. *Personen die formeel geen in het handelsregister geregistreerde functie bekleden blijken niettemin de facto de dienst uit te maken.*
5. *Cliënt gebruikt tussenpersonen zonder aannemelijke verklaring. De relatie tussen de tussenpersoon en de cliënt is onduidelijk.*
6. *De cliënt probeert zonder reden een persoonlijke ontmoeting te ontwijken. Cliënt is geheimzinnig of ontwijkend over zijn identiteit, de UBO of het motief van de transactie.*
7. *Cliënt gebruikt vermoedelijk een valse naam.*
8. *Er worden pogingen gedaan om de werkelijke partij achter de transactie te verhullen.*
9. *Cliënt geeft een onduidelijke of vage omschrijving van zijn bedrijfsactiviteiten.*
10. *Cliënt is bekend om strafrechtelijke veroordelingen (criminele antecedenten), begeeft zich in het criminele circuit."*

- 5.8. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben onderbouwd aangevoerd dat van meerdere indicatoren sprake is geweest. Allereerst hebben zij aangevoerd dat het problematisch was om de UBOs van [bedrijf] vast

te stellen en dat [eiser 1] en [naam 1] hier geheimzinnig, althans ontwijkend over zijn geweest. [eiser 1] en [naam 1] hebben namelijk in strijd met de waarheid verklaard dat [eiser 1] enig aandeelhouder en dus de enige UBO is, terwijl [eiser 2] die bovendien de echtgenote van [naam 1] is medeaandeelhouder is. Dat [naam 1] en [eiser 1] dit hebben verklaard, blijkt uit de aantekeningen van [gedaagde 2] van het telefoongesprek met [naam 1] en uit de door [eiser 1] ingeleverde UBO-verklaring. Dat de aantekeningen later zouden zijn opgeschreven en dat [eiser 1] de UBO-verklaring per ongeluk onjuist heeft ingevuld, zoals [eiser 1] en [eiser 2] hebben gesteld, acht de rechtbank - zonder nadere toelichting, die ontbreekt - niet aannemelijk. Bovendien blijkt uit het overgelegde KvK-uittreksel van [bedrijf] dat daar ook onjuist is geregistreerd dat [eiser 1] de enige UBO van [bedrijf] is.

5.9. Daarnaast hebben [eiser 1] en [eiser 2] geen akte van aandelenoverdracht en aandeelhoudersregister overgelegd, waardoor [gedaagde 1] en [gedaagde 2] niet hebben kunnen controleren of de aandelen van [bedrijf] aan [eiser 1] en [eiser 2] zijn overgedragen. De stelling van [eiser 1] en [eiser 2] dat deze stukken niet opgevraagd zouden zijn, acht de rechtbank ook niet aannemelijk. [gedaagde 2] had deze stukken immers nodig voor het cliëntenonderzoek en heeft verklaard dat hij hier zowel in het telefoongesprek als in het gesprek op het kantoor van [gedaagde 1] uitdrukkelijk naar heeft gevraagd. Ook heeft hij verklaard dat hij tijdens het gesprek op het kantoor heeft medegedeeld dat hij mede vanwege het ontbreken van deze stukken de hypotheekakte nog niet definitief kon maken.

5.10. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben ook onderbouwd aangevoerd dat het hen niet duidelijk is geworden wie de feitelijke zeggenschap over [bedrijf] heeft en wat de rol van [naam 1] bij [bedrijf] is. Volgens hen is er namelijk geen aannemelijke verklaring waarom [naam 1] als tussenpersoon heeft opgetreden en is niet duidelijk wat de relatie tussen hem en [bedrijf] is. [eiser 2] heeft op de mondelinge behandeling weliswaar verklaard dat [naam 1] in dienst is bij haar bedrijf, dat 50% aandeelhouder van [bedrijf] is, maar zij heeft dit op geen enkele manier onderbouwd. Bovendien verklaart dit ook niet waarom [naam 1] zich in het telefoongesprek met [gedaagde 2] als tussenpersoon voor [eiser 1] heeft voorgesteld en waarom hij niet heeft vermeld dat [eiser 2] medeaandeelhouder van [bedrijf] is.

5.11. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] vermoeden dat [naam 1] de dienst bij [bedrijf] uitmaakt en dat [eiser 1] en [eiser 2] slechts als stroman zijn ingezet. [naam 1] is namelijk degene die contact met [gedaagde 1] heeft opgenomen en [gedaagde 2] heeft onbetwist gesteld dat [naam 1] zich tijdens het gesprek op 3 november 2022 actief met de gang van zaken bemoeide, op een gegeven moment zelfs als enige nog het woord voerde en kwaad werd omdat [gedaagde 2] volgens hem onnodige vragen stelde en de hypotheekakte niet wilde ondertekenen. Volgens [gedaagde 1] en [gedaagde 2] is er geprobeerd om te verhullen dat [naam 1] de werkelijke partij achter de transactie is, omdat hij in het verleden als projectontwikkelaar betrokken is geweest bij grootschalige faillissementsfraude. Dat [naam 1] hiervoor veroordeeld is, is niet weersproken.

5.12. Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voldoende hebben onderbouwd dat er sprake was van meerdere indicatoren voor ongebruikelijke transacties en dat zij daarom gehouden waren om hun medewerking te weigeren. Zij zijn dus niet toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van hun verplichtingen en hebben niet onrechtmatig gehandeld door de hypotheekakte niet te passeren. De vorderingen van [eiser 1] en [eiser 2] zullen daarom worden afgewezen.

#### *Proceskosten*

5.13. [eiser 1] en [eiser 2] zijn in het ongelijk gesteld en moeten daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] worden begroot op:

- griffierecht	6.617,00	
- salaris advocaat	3.858,00	(2 punten × 1.929,00)
- nakosten	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)

totaal	10.653,00	
--------	-----------	--

5.14. De gevorderde wettelijke rente over de proceskosten wordt toegewezen zoals vermeld in de beslissing.

## **6 De beslissing**

De rechtbank

- 6.1. wijst de vorderingen van [eiser 1] en [eiser 2] af,
- 6.2. veroordeelt [eiser 1] en [eiser 2] in de proceskosten van 10.653,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92,00 plus de kosten van betekening als [eiser 1] en [eiser 2] niet tijdig aan de veroordelingen voldoen en het vonnis daarna wordt betekend,
- 6.3. veroordeelt [eiser 1] en [eiser 2] tot betaling van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn betaald,
- 6.4. verklaart de onderdelen 6.2 en 6.3 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.E. Zweers en in het openbaar uitgesproken op 4 december 2024.