

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 375300 / NT 07-21 Pee

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM

Beslissing van 13 maart 2008 op de klacht met nummers 375300 / NT 07-21 Pee van:

[klaagster],

wonende te [woonplaats],

tegen:

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

raadsman mr. V.J.N. van Oijen.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 16 juli 2007;
- verweerschrift met bijlagen van 7 september 2007;
- repliek met bijlagen van 30 september 2007;
- dupliek van 25 oktober 2007.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 17 januari 2008 zijn klaagster en de notaris, vergezeld van zijn raadsman, verschenen. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. Uitspraak is bepaald op 13 maart 2008.

1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. In 1991 is het complex [adres] gesplitst in appartementen. Daarbij is de vereniging van eigenaars "VvE [adres]" (hierna: de VvE) opgericht.
- b. De bedrijfsruimte in de nummers [nummers] is vervolgens bij akte van 20 november 2001 verder opgesplitst in woonappartementen (hierna: de nieuwe appartementen). Uit deze akte van splitsing blijkt dat geen aparte vereniging van eigenaars is opgericht voor de nieuwe appartementen. De keuze om geen aparte vereniging van eigenaars op te richten houdt verband met het feit dat het gehele complex bouwkundig één geheel is, omdat het de kelders deelt.
- c. Op 14 november 2001 heeft klaagster één van de nieuwe appartementen [adres] gekocht. De notaris heeft de koop-/aannemings-overeenkomst opgesteld. De akte bevat op pagina 2 de volgende bepaling:
“(...) dat het gebouw en bijbehorende grond in appartementsrechten is gesplitst en dat deze splitsing is/zal worden gewijzigd overeenkomstig de (ontwerp)akte van wijziging splitsing met de daarbij behorende tekening(en) en het in die akte vastgestelde en/of aangeduide reglement; de splitsingstekening(en) zijn ter inzage bij notaris Kantoor [het kantoor van de notaris, KvT] (...);
Een exemplaar van de (ontwerp)akte van wijziging splitsing en de bijbehorende tekening(en) zijn door partijen gewaarmerkt en aan deze akte gehecht. (...)”
- d. De eigenaren van de nieuwe appartementen, waaronder klaagster, hebben zich op instigatie van hun rechtsvoorganger tevens ontwikkelaar van de appartementen Debloem Onroerend Goed Exploitatiemaatschappij informeel verenigd in "VvE De Nieuwe Achterveste". De overige appartementseigenaren hebben zich informeel verenigd in "VvE [adres I]".
- e. In maart 2007 heeft klaagster de notaris per e-mail gevraagd wat de kosten zijn van wijziging van de splitsing op een dusdanige wijze dat er ook formeel twee verenigingen van eigenaars ontstaan.
- f. Bij e-mail van 21 maart 2007 heeft klaagster aan de notaris geschreven, voor zover hier van belang:
“Allereerst mijn dank voor dit bericht. Dit bericht geeft mij een tweetal vragen in:
1. Waarom wist onze VvE-voorzitter via [de secretaris van de VvE] die kennelijk door u is geïnformeerd, al voor dit bericht van mijn aanvraag? (...)”
- g. De notaris heeft op 31 maart 2007 per e-mail aan klaagster geschreven:
“Zoals u bekend heb ik enige jaren geleden als notaris de wijziging van de splitsing in appartementsrechten en de leveringen aan kopers van de woningen gedaan. Destijds was mevrouw [...] (secretaris van de VvE, KvT) mijn contactpersoon en heb ik zeer intensief met haar samengewerkt. Ook thans nog is mevrouw [de secretaris van de VvE] een gewaardeerde cliënt van mij en hebben wij regelmatig zakelijk contact.
Omdat het verzoek van u om een offerte voor de wijziging van de splitsing mij verbaasde, heb ik contact gezocht met mevrouw [de secretaris van de VvE]. Zij weet als geen ander

hoe ingewikkeld het traject in het verleden met de wijziging van de splitsing is gelopen en waarom er in gezamenlijk overleg gekozen is voor de toenmalige oplossing. Zij is – niet alleen als opdrachtgever, maar ook als eigenaar – van alle ins en outs van de vereniging van eigenaars op de hoogte en in dat kader zocht ik het contact met haar. De verbazing mijnerzijds was dan ook gelegen in het feit dat ik van u het verzoek om een offerte te maken kreeg. Het leek mij – gezien de korte lijnen die ik met mevrouw [de secretaris van de VvE] heb – meer voor de hand liggen dat een verzoek om een offerte van haar uit zou gaan. Dat mevrouw [de secretaris van de VvE] contact heeft gehad met de voorzitter, zal voortkomen uit mijn contact met mevrouw [de secretaris van de VvE].”

2. De klacht

2.1 Klaagster stelt dat de notaris ten onrechte en buiten noodzaak haar privacy alsmede zijn beroepsgeheim heeft geschonden door [de secretaris van de VvE] te informeren over het verzoek van klaagster om een offerte voor het maken van een splitsingsakte. Klaagster is hierdoor in verlegenheid gebracht tegenover de voorzitter van de VvE, die zij zelf over haar actie had willen informeren. De notaris was haar, via [de secretaris van de VvE], voor. Dit heeft klaagster als buitengewoon pijnlijk ervaren.

2.2 Verder stelt klaagster dat de notaris bij het tekenen van de koopakte ten onrechte heeft

verzuimd haar adequaat te informeren over de indertijd mede door hem gemaakte keuze om geen aparte vereniging van eigenaars op te richten voor de nieuwe appartementen. Het ging om een gecompliceerde splitsingsopzet en op de notaris rustte dan ook een verzwaarde informatieplicht.

2.3 Daarnaast stelt klaagster dat de notaris ten onrechte heeft verzuimd haar een afschrift van de op 20 november 2001 verleden splitsingsakte tezamen met de in 1991 verleden splitsingsakte te doen toekomen. Ook de conceptakte heeft zij niet van de notaris ontvangen. Klaagster erkent pagina 2 van de koopakte te hebben geparafeerd, maar zij stelt zich daarbij niet te hebben gerealiseerd dat de (ontwerp)akte van wijziging van splitsing en de bijbehorende tekeningen niet waren aangehecht.

2.4 Met betrekking tot de ontvankelijkheid van haar klachten stelt klaagster dat de termijn van artikel 99 lid 12 Wet op het notarisambt (Wna) is begonnen te lopen in november 2005, omdat zij eerst op dat moment kennis heeft genomen van de splitsingsopzet en de splitsingsakte. De notaris heeft aangevoerd dat klaagster na de eigendomsoverdracht van het Kadaster een kadastraal bericht moet hebben ontvangen waaruit blijkt dat er maar één vereniging van eigenaars is. Klaagster heeft kort na de overdracht wel een bericht van het Kadaster ontvangen, maar daaruit blijkt niet dat er maar één vereniging van eigenaars is.

3. Het verweer

3.1 Primair stelt de notaris zich op het standpunt dat klaagster niet ontvankelijk is in de klachtonderdelen 2.2 en 2.3 wegens overschrijding van de termijn van artikel 99 lid 12 Wna, nu zij op 14 november 2001 kennis heeft genomen van de koop-/aannemingsovereenkomst en alle pagina's daarvan heeft geparafeerd, zonder aan te tekenen dat bedoelde akten zouden ontbreken. Hij kan zich niet meer herinneren of hij de splitsingsakte uit 1991 aan klaagster heeft toegezonden, maar in ieder geval geldt dat hij daartoe niet verplicht was, nu het ging om de wijziging van deze splitsingsakte. Verder wijst de notaris erop dat iedere nieuwe eigenaar van een appartementsrecht niet lang na de eigendomsoverdracht van het Kadaster een kadastraal bericht ontvangt van het betreffende object. Ook klaagster moet dit bericht, waaruit blijkt dat de VvE ook de vereniging van eigenaars voor haar appartement is, in de loop van 2002 hebben ontvangen. De notaris stelt dat zij dan ook in ieder geval moet worden geacht in 2002 kennis te hebben kunnen nemen van de geldende situatie.

3.2 Subsidiair heeft de notaris het volgende aangevoerd. Hij erkent dat hij met [de secretaris van de VvE] heeft gesproken over het alsnog oprichten van twee formele verenigingen van eigenaars, maar hij bestrijdt dat hij daarmee zijn beroepsgeheim heeft geschonden. De notaris heeft het verzoek van klaagster immers niet met een willekeurige derde besproken, maar slechts met degene met wie hij in het verleden en ook zeer recentelijk de mogelijkheden van (verdere) wijziging van de splitsingsakte had bestudeerd. Verder meent de notaris dat geen vertrouwelijkheid was beoogd, omdat klaagster de overige appartementseigenaars in ieder geval zou dienen te informeren, nu hun medewerking voor doorsplitsing is vereist. Klaagster geeft zelf ook te kennen dat zij de voorzitter van de VvE over haar actie had willen informeren.

3.3 De notaris stelt dat hij klaagster heeft voorzien van adequate informatie over de gemaakte keuze met betrekking tot de splitsingsopzet. Het bewijs van het tegendeel dient klaagster te leveren, gelet op het tijdsverloop. Bovendien geldt dat de beslissing om de doorsplitsing geen doorgang te laten vinden destijds in goed overleg met [de secretaris van de VvE] is genomen, die daarbij namens de mede appartementseigenaars handelde. De notaris stelt zich dan ook op het standpunt dat hij er op mocht vertrouwen dat de informatie die hij aan [de secretaris van de VvE] verstrekte door haar werd gedeeld met de overige betrokkenen.

3.4 De notaris stelt, niet in het minst omdat klaagster de koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend én heeft geparafeerd op

de bewuste pagina, dat hij klaagster alle noodzakelijke stukken heeft doen toekomen. De bewijslast voor het tegendeel ligt bij klaagster, aldus de notaris.

4. De beoordeling

4.1 Op grond van artikel 98 lid 1 Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 Klachtonderdelen 2.2 en 2.3 zullen gezamenlijk worden besproken. Een klacht kan op grond van artikel 99 lid 12 Wna worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde kennis heeft genomen van het gewraakte handelen of nalaten. Volgens vaste jurisprudentie van de notariskamer van het gerechtshof te Amsterdam is voor de aanvang van deze termijn doorslaggevend wanneer de klager van het handelen of nalaten van de notaris kennis heeft genomen en niet wanneer hij tot de conclusie is gekomen dat dit handelen of nalaten onjuist is. Blijkens de toelichting van de staatssecretaris bij de invoering van deze bepaling wordt een termijn van drie jaar redelijk geacht, omdat door het karakter van de klachtprocedure elke klager deze zelf zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, en omdat de notaris niet in lengte van dagen moet kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk zijn vast te stellen [Kamerstukken II, 23 706, nr. 12, p. 46-47].

Met betrekking tot het gestelde verzuim om klaagster een afschrift van de (concept) splitsingsakten te doen toekomen, geldt dat klaagster reeds bij het tekenen van de koop-/aannemingsakte op 14 november 2001 geacht moet worden kennis te hebben genomen van het ontbreken van de bedoelde stukken, nu zij de bladzijde waarop wordt verwezen naar deze stukken heeft geparafeerd zonder te vermelden dat deze stukken niet waren aangehecht. Meer dan drie jaren zijn sinds die datum verstreken. Met betrekking tot de gestelde gebrekkige informatie over de keuze om geen aparte vereniging van eigenaars op te richten geldt dat de klaagster in persoon op 14 november 2001 de koop-/aannemingsakte heeft ondertekend en dat zij daarbij door de notaris is voorgelicht over de bijzonderheden van de koop. Op dat moment moet klaagster

ook bekend worden verondersteld met het feit dat geen aparte vereniging van eigenaars zou worden opgericht, nu dit blijkt uit de splitsingsakte die volgens de koopakte was aangehecht. Bovendien geldt dat klaagster, die jurist is, op het gebied van voorlichting in ieder geval geen speciale zorg van de notaris nodig had. Voor klachtonderdelen 2.2 en 2.3 geldt dan ook dat de termijn voor het indienen van een klacht is verstreken. In deze onderdelen zal klaagster niet ontvankelijk worden verklaard. Nu klaagster reeds op deze grond niet-ontvankelijk wordt verklaard, behoeft hetgeen partijen verder nog hebben aangevoerd met betrekking tot deze klachtonderdelen geen bespreking.

4.3 Ter zitting is gebleken dat de notaris kort voor de offerteaanvraag nog contact had gehad met [de secretaris van de VvE] over de onwenselijke ontwikkeling dat twee informele verenigingen van eigenaars waren ontstaan. Tussen de offerteaanvraag door klaagster en 21 maart 2007 heeft de notaris weer contact gehad met [de secretaris van de VvE]. De notaris heeft gemeend dat het verzoek van klaagster samenhang met zijn eerdere bespreking met [de secretaris van de VvE], die immers secretaris van de VvE is. Dat de notaris verbaasd was over het feit dat niet [de secretaris van de VvE], maar klaagster hem benaderde over deze kwestie is begrijpelijk, maar het had op zijn weg gelegen om bij klaagster naar de achtergrond van de offerteaanvraag te informeren en niet bij [de secretaris van de VvE]. Hij had rekening moeten houden met de mogelijkheid dat het een vertrouwelijke kwestie betrof. Door deze onnadenkendheid heeft de notaris zijn geheimhoudingsplicht geschonden. Dit onderdeel van de klacht zal dan ook gegrond worden verklaard.

4.4 De kamer acht deze schending van de geheimhoudingsplicht echter niet zodanig ernstig dat het opleggen van een tuchtrechtelijke maatregel geboden is.

4.5 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart klaagster in de klachtonderdelen 2.2 en 2.3 niet ontvankelijk;

- verklaart de klacht voor het overige gegrond;
- bepaalt dat aan de notaris geen tuchtrechtelijke maatregel wordt opgelegd.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, S.G. Ellerbroek, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E. van Bennekom, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 13 maart 2008.

Mr. E. van Bennekom
Secretaris

Mr. J.A.J. Peeters
Voorzitter

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.