

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2020/67

Klachtnummer : SHE/2020/67

Datum uitspraak : 19 april 2021

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

De kamer voor het notariaat neemt de volgende beslissing naar aanleiding van de klacht van:

- 1) **[klager 1]** (hierna: klager 1),
wonende in [woonplaats], **mede namens:**
- 2) **[klager 2]** (hierna: klager 2),
wonende in [woonplaats] ([land]),
- 3) **[klager 3]** (hierna: klager 3),
wonende in [woonplaats],
- 4) **[klager 4]** (hierna: klager 4),
wonende in [woonplaats] ([land]),
(hierna tezamen: klagers),
gemachtigde: de heer [X],

tegen

[de notaris] (hierna: de notaris),
gevestigd in [vestigingsplaats],
gemachtigden: mevrouw mr. M.A. van der Pool en mevrouw mr. M. de Haan, advocaten
in Eindhoven/Amsterdam.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 30 september 2020 heeft klager 1, mede namens klagers 2 tot en met 4, een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) heeft klager op 5 oktober 2020 per e-mail naar de kamer voor het notariaat (de kamer) verzonden.

1.2. Bij brief van 12 oktober 2020 heeft de kamer een kopie van de klacht aan de notaris gezonden en haar verzocht om haar standpunt binnen drie weken kenbaar te maken.

1.3. De gemachtigde van de notaris heeft verzocht uitstel te verlenen voor het indienen van een inhoudelijk verweer. De plaatsvervangend voorzitter van de kamer heeft het verzochte uitstel verleend.

1.4. De gemachtigde van de notaris heeft bij brief van 20 november 2020 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend. Dit verweerschrift is op 23 november 2020 door de kamer ontvangen.

1.5. Bij brieven van 30 november 2020 heeft de kamer aan partijen meegedeeld dat in verband met de door het kabinet in het kader van het coronavirus getroffen maatregelen voor de kamer een grote vertraging dreigt om de zaak mondeling op een zitting te kunnen behandelen. Aan partijen is voorgesteld in plaats van een mondelinge behandeling de zaak na een tweede schriftelijke ronde schriftelijk af te doen.

1.6. De gemachtigde van de notaris heeft vervolgens namens de notaris om een mondelinge behandeling gevraagd.

1.7. De gemachtigde van de notaris heeft bij e-mailbericht van 5 februari 2021 productie 8 ingediend.

1.8. Bij e-mailbericht van 5 februari 2021 heeft klager 1, mede namens klagers 2 tot en met 4, nadere producties ingediend.

1.9. Bij e-mailbericht van 9 februari 2021 heeft de kamer aan partijen laten weten dat de door hen bij e-mailberichten van 5 februari 2021 ingediende nadere producties worden geaccepteerd en dat een inhoudelijke reactie op de door henzelf en/of de door de wederpartij (nader) ingediende producties kan worden gegeven tijdens de mondelinge behandeling.

1.10. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 15 februari 2021, waarbij klager 1, de gemachtigde van klagers, de notaris en de gemachtigden van de notaris zijn verschenen. Partijen hebben hun visie op de klacht over en weer toegelicht, mede aan de hand van pleitnotities die zij aan de kamer hebben overhandigd.

2. De feiten

2.1. Aan klagers 2 tot en met 4 en de heren [A] en de heer [B] (de twee laatstgenoemden hierna: de heren [A en B]) behoorde een perceel grond aan de [adresgegevens] in eigendom toe. In 2001 hebben klagers 2 tot en met 4 en de heren [A en B] besloten op dit perceel een gezamenlijk bedrijfspand te (laten) bouwen. Om de bouw van dit bedrijfspand te kunnen financieren, zijn de heren [A en B] een hypotheeklening van fl. 900.000,-- aangegaan bij de Rabobank. Bij hypotheekakte van 3 juli 2001, verleden voor oud-notaris de heer mr. [naam] (hierna: de oud-notaris), hebben klagers 2 tot en met 4 en de heren [A en B] een recht van hypotheek gevestigd ten bedrage van in totaal fl. 1.215.000,-- op het perceel grond met het daarop te bouwen bedrijfspand. Dit hypotheekrecht is gevestigd tot zekerheid voor de betaling van (kort gezegd):

- a) al hetgeen de Rabobank van de heren [A en B] te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van genoemde hypothecaire geldlening van fl. 900.000,--;
- b) renten en kosten ten bedrage van fl. 315.000,--.

2.2. Op 12 september 2002 heeft klager 3 van zijn een/vierde onverdeeld aandeel in het perceel grond met het daarop inmiddels gebouwde bedrijfspand (hierna: het bedrijfspand) de helft in eigendom overgedragen aan klager 1.

2.3. In 2005 wilden de heren [A en B] de hypothecaire geldlening bij de Rabobank oversluiten. Zij hebben daartoe een overeenkomst gesloten met de SNS Bank. De SNS Bank wenste hypothecaire zekerheid op het bedrijfspand. Voor het verlenen van een hypotheekrecht was de medewerking van klagers (als mede-eigenaren van het bedrijfspand) nodig. Bij hypotheekakte van 21 juli 2005, verleden voor de oud-notaris, hebben klagers en de heren [A en B] een recht van hypotheek gevestigd ten bedrage van in totaal € 1.125.000,-- op het bedrijfspand. Dit hypotheekrecht is gevestigd tot zekerheid voor de betaling van (kort gezegd):

a) al hetgeen de SNS Bank van de heren [A en B] te vorderen heeft of mocht hebben uit hoofde van verstrekte en/of alsnog te verstrekken geldleningen, verleende en/of alsnog te verlenen kredieten, tegenwoordige en/of toekomstige borgstellingen, dan wel uit welken anderen hoofde ook, ten bedrage van € 750.000,--;

b) renten, boeten en kosten ten bedrage van € 375.000,--.

Uit de hypotheekakte volgt dat klagers 1 tot en met 3 ieder door middel van een notariële akte van volmacht hebben meegewerkt aan de vestiging van het hypotheekrecht ten behoeve van de SNS Bank. Bij deze notariële akten van volmacht hebben klagers 1 tot en met 3 volmacht gegeven aan klager 4 om hen te vertegenwoordigen bij het passeren van de hypotheekakte.

Het eerder gevestigde hypotheekrecht ten behoeve van de Rabobank is doorgehaald.

2.4. De notaris is de opvolger van de oud-notaris. Zij heeft het protocol van de oud-notaris overgenomen.

2.5. Begin 2018 zijn klagers door een ander notariskantoor en de SNS Bank op de hoogte gebracht van het feit dat de heren [A en B] een betalingsachterstand hadden en dat de SNS Bank het bedrijfspand daarom onderhands wenste te verkopen. Uiteindelijk is het bedrijfspand op 20 september 2018 op grond van het in 2005 aan de SNS Bank verleende hypotheekrecht in het openbaar verkocht voor € 770.000,--. De overdracht heeft op 29 oktober 2018 plaatsgevonden. De gehele verkoopopbrengst is aan de SNS Bank toegekomen.

2.6. Bij e-mailbericht van 5 februari 2019 aan de notaris heeft klager 1, mede namens de andere klagers, te kennen gegeven dat de oud-notaris onzorgvuldig en onrechtmatig heeft gehandeld bij de totstandkoming van de hypotheekakte van 21 juli 2005. Zij hebben de notaris, als opvolger van de oud-notaris, aansprakelijk gesteld voor alle schade die uit het handelen van de oud-notaris is voortgevloeid.

2.7. Bij e-mailbericht van 9 februari 2019 heeft de notaris aan klager 1 laten weten dat zij de stukken zal bestuderen en klager 1 nader zal berichten.

2.8. Bij e-mailbericht van 1 mei 2019 heeft de notaris aan klager 1 laten weten dat zij de zaak heeft doorgeleid naar haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar (hierna: de verzekeraar).

2.9. Bij e-mailbericht van 7 mei 2019 heeft klager 1, mede namens de andere klagers, de notaris verzocht *“in het kader van de waarheidsvinding binnen 1 week na heden om een afschrift van het in uw bezit zijnde complete dossier inzake de bij u bekende transacties die in 2005 hebben plaatsgevonden.”*

2.10. Bij e-mailbericht van 25 juni 2019 heeft klager 1 een herinnering gestuurd naar de notaris en haar verzocht om een afschrift van het complete dossier.

2.11. Bij e-mailbericht van 28 juni 2019 om 09:42 uur heeft de notaris het volgende aan klager 1 te kennen gegeven:

“Naar aanleiding van de ontvangst van uw onderstaande e-mail bericht ik u dat ik aan onze beroepsorganisatie de vraag heb voorgelegd of ik gelet op mijn geheimhoudingsplicht mag overgaan tot verstrekking van dossierstukken aan u. Kunt u aangeven welke stukken u zou willen ontvangen, zodat ik dit kan meenemen in de beoordeling.”

2.12. Bij e-mailbericht van 28 juni 2019 om 16:24 uur heeft klager 1 het volgende geantwoord aan de notaris:

“Mij ontgaat waarom u zich thans mogelijk op uw geheimhoudingsplicht (artikel 22 WNA) wenst te beroepen.

Zoals u weet zijn wij (ik treed immers op namens de familie [familienaam van klagers 2 tot en met 4] en mijzelf) van opvatting dat uw voorganger [de oud-notaris] onzorgvuldig heeft gehandeld voorafgaande en tijdens een door hem op 21 juli 2005 verleden hypotheekakte, waarin ons bedrijfspand dat wij samen met de heren [A en B] in eigendom hadden als onderpand was opgenomen.

Nu wij als hypotheekgever bij deze akte betrokken zijn c.q. waren, lijkt ons dat uw geheimhoudingsplicht niet ter zake doet en dat u niets in de weg staat om het in uw bezit zijnde complete dossier rondom de op 21 juli 2005 verleden hypotheekakte te verstrekken.

De onzorgvuldigheid bestaat blijkens de ons ter beschikking staande informatie uit het feit dan wel de omstandigheid dat [de oud-notaris] artikel 43 lid 1 Wna en dan met name de toelichting op dat artikel niet heeft nageleefd.

*In dat artikel is bepaald dat de partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen tijdig tevoren de gelegenheid krijgen om van de inhoud van de akte kennis te nemen. In de toelichting staat specifiek aangeduid op welke wijze de notaris invulling dient te geven aan zijn informatieplicht als het gaat om, zoals bij ons aan de orde, een akte die gepasseerd wordt bij volmacht.
(...)*

Daarom nogmaals ons verzoek om toezending van het in uw bezit zijnde complete dossier.

Dit betreft om het wat concreter te maken op zijn minst:

- alle gevoerde schriftelijke correspondentie tussen de notaris en ons rondom de hypotheekakte;

- de door ons ondertekende volmachten;
- de concept hypotheekakte(s) inclusief bewijs van toezending van deze concept aktes;
- aantekeningen en evt. andere bescheiden waaruit evt. het tegendeel van ons standpunt zou moeten blijken nl. dat door [de oud-notaris] wel correcte invulling is gegeven aan artikel 43 lid 1 Wna en de toelichting op dat artikel.”

2.13. Bij e-mailbericht van 1 juli 2019 aan klager 1 heeft de verzekeraar betwist dat de oud-notaris zijn zorgplicht zou hebben geschonden en dat klagers zich niet bewust waren van de inhoud van de hypotheekakte uit 2005 en de aan de hypotheek verbonden risico's. De verzekeraar heeft aangegeven dat de tekst van de door klagers 1 tot en met 3 getekende notariële akten van volmacht helder is en hij heeft ter onderbouwing van dit standpunt een citaat uit één van de notariële akten opgenomen. Verder heeft de verzekeraar het causaal verband tussen de vermeende beroepsfout van de oud-notaris en de door klagers gestelde (omvang van de) schade betwist. In het e-mailbericht staat onder andere het volgende vermeld:

“Uw verzoek om afschrift van het dossier verzoek heb ik bij de verzekerde neergelegd. Verzekerde zal daarop terugkomen. Het lijkt mij in ieder geval goed dat u aan verzekerde aangeeft welke stukken u exact wenst te ontvangen. Het is vervolgens aan verzekerde om vast te stellen welke dossierstukken zij (mede gelet op eventuele geheimhouding) wel of (eventueel) niet kan verstrekken.”

2.14. Bij e-mailbericht van 4 juli 2019 heeft het Notarieel Bureau de notaris geantwoord op een eerder door haar gestelde vraag over de afgifteplicht van stukken en de geheimhoudingsplicht.

2.15. Bij e-mailbericht van 10 juli 2019 heeft de notaris aan klager 1 te kennen gegeven dat zij zo spoedig mogelijk inhoudelijk zal reageren op het verzoek van klagers en dat zij tot en met 26 juli 2019 niet op kantoor aanwezig zal zijn.

2.16. Bij e-mailbericht van 26 juli 2019 heeft klager 1 de notaris verzocht om uiterlijk 9 augustus 2019 de opgevraagde stukken toe te zenden dan wel aan te geven waarom zij dat niet zou hoeven te doen.

2.17. Bij e-mailbericht van 8 augustus 2019 heeft de notaris aan klager 1 correspondentie verstrekt die aan klager 1 was gericht en akten waarbij klager 1 partij was. Het gaat om de volgende stukken:

- een kopie van de hypotheekakte van 21 juli 2005;
- een kopie van de op 13 juli 2005 door klager 1 getekende notariële akte van volmacht;
- een kopie van de door de echtgenote van klager 1 getekende verklaring ex artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek (hierna: BW);
- een kopie van het dossier-exemplaar van de brief waarin staat vermeld dat het concept van de hypotheekakte en de door de echtgenote van klager 1 te tekenen verklaring aan klager 1 is bijgevoegd.

Verder heeft de notaris klager 1 verzocht om een verklaring/volmacht waaruit blijkt dat klagers 2 tot en met 4 instemmen met verstrekking van de door hen getekende documenten aan klager 1 als hun vertegenwoordiger.

2.18. Nadat de notaris de verklaringen/volmachten van klagers 2 tot en met 4 had ontvangen, heeft zij bij e-mailbericht van 28 augustus 2019 nadere stukken aan klager 1 gezonden. Het gaat om de volgende stukken:

- een kopie van de door klagers 2 en 3 getekende notariële akten van volmacht;
- een kopie van de door de echtgenote van klager 4 en de echtgenote van één van de heren [A en B] getekende verklaringen ex artikel 1:88 BW;
- een kopie van het dossier-exemplaar van de in dit verband verzonden brieven.

Verder heeft de notaris aan klager 1 bericht dat de eerder die maand door hem verzonden e-mailberichten naar de verzekeraar zijn gezonden met het verzoek aan de verzekeraar om daarop te reageren.

2.19. Bij per e-mail verzonden brief van 12 september 2019 aan de verzekeraar heeft klager 1 uitgebreid verwoord waarom klagers van mening zijn dat de oud-notaris in 2005 onzorgvuldig heeft gehandeld rondom de totstandkoming van de notariële akten van volmacht en de hypotheekakte. In de brief staat onder andere het volgende vermeld:

“In de door [klager 3] op 8 juli 2005 ondertekende notariële akte van volmacht, die door een waarnemer van [de oud-notaris] is opgemaakt, zijn andere verplichtingen neergelegd dan in de door [klager 2] en mij verstrekte volmachten op grond waarvan de hypotheekakte op 21 juli 2005 is gepasseerd.

[Klager 3] heeft blijkens de door hem verleende volmacht, die hij nogmaals gesteld niet vooraf in concept heeft ontvangen, [klager 4] immers gevolmachtigd om hem te vertegenwoordigen bij de akte van hypotheekverlening aan SNS Bank tot een bedrag in totaal ter grootte van euro 2.250.000,-. In de op 21 juli 2005 verleden en gepasseerde hypotheekakte en de twee andere volmachten staat een bedrag van euro 1.125.000,- opgenomen.”

Ten aanzien van de van de notaris ontvangen stukken heeft klager 1 nog de volgende vragen gesteld:

“Vraag 11:

In kader van de waarheidsvinding zou ik van u dan wel uw cliënte willen vernemen of de tot op heden van haar ontvangen stukken de enige stukken zijn die zich in het dossier bevinden of dat er zich nog meer stukken in het dossier bevinden die ons aangaan?

Vraag 12:

Kunt u mij in dat kader uitleggen waarom uw cliënte tot op heden geen concept hypotheekakte(s) heeft verstrekt inclusief een bewijs van toezending van deze concept aktes aan alle partijen? Er wordt immers de indruk dat deze er zijn (zie de door uw cliënte verstrekte brieven van 12 juli 2005, waarin wordt verwezen naar concept hypotheekakte(s).”

2.20. Bij e-mailbericht van 18 oktober 2019 aan klager 1 heeft de verzekeraar betwist dat de oud-notaris onzorgvuldig zou hebben gehandeld. In dit e-mailbericht staat onder meer het volgende vermeld:

“Naar onze mening dwaalt u in uw brief van 21 pagina’s af van de kern van de zaak. U stelt voorts allerlei vragen aan de protocolopvolger van een notaris die zelf nooit bij de kwestie betrokken is geweest, terwijl u dat zelf wel bent geweest. Uit uw brieven en vraagstelling blijkt duidelijk dat u stukken goed kan lezen/begrijpen. U hebt de akte en volmachten destijds ondertekend en als u daar vragen over had, die u nu 14 jaar later stelt te hebben, had u deze destijds kunnen/moeten stellen. Wij gaan 14 jaar later geen reeks aan vragen beantwoorden welke de kern van de zaak niet raken. Die kern is voor ons dat uit de stukken (alleen al) voldoende blijkt dat u wist dat u de onderhavige hypotheek aanging.”

2.21. Bij e-mailbericht van 24 oktober 2019 aan de verzekeraar heeft klager 1 te kennen gegeven de notaris te sommeren om binnen één week schriftelijk openheid van zaken te geven over de vraag of de tot op dat moment door haar verstrekte gegevens de enige stukken zijn die zich in het dossier bevinden of dat er nog stukken zijn achtergehouden.

2.22. De verzekeraar heeft het dossier aan het kantoor van de huidige gemachtigde van de notaris overgedragen en dat kantoor verzocht om de belangen van de notaris te behartigen.

2.23. Bij e-mailbericht van 12 november 2019 heeft mr. [Y], de toenmalige gemachtigde van de notaris, klager 1 onder meer het volgende te kennen gegeven:

“In de met u gevoerde correspondentie heb ik gezien dat aan u de nodige stukken zijn verstuurd. Naar aanleiding van uw vervolgerberichten daarop heb ik met de notaris een nadere beoordeling verricht. Daarbij zijn wij na een zorgvuldige afweging tot de conclusie gekomen dat de notaris, mede gelet op de door haar in acht te nemen geheimhouding, de relevante stukken aan u heeft verstrekt die zij zou kunnen verstrekken. Voor zover de notaris nog stukken onder zich zou houden die onder de geheimhouding vallen, zouden de andere deelgenoten/partijen zich rechtstreeks en persoonlijk tot de notaris moeten en kunnen wenden. De door u verstrekte schriftelijke verklaring c.q. volmacht is daarvoor helaas onvoldoende.”

2.24. Bij e-mailbericht van 15 november 2019 heeft klager 1 aan de toenmalige gemachtigde van de notaris te kennen gegeven dat de notaris zich naar de mening van klagers ten onrechte op haar geheimhoudingsplicht beroept. Klager 1 heeft meegedeeld dat de notaris op korte termijn een tuchtklacht tegemoet kan zien, indien zij geen openheid van zaken geeft.

2.25. Bij e-mailbericht van 25 november 2019 heeft klager 1 aan de notaris meegedeeld dat hij van plan is om een tuchtklacht tegen haar in te dienen. Een concept van het klaagschrift heeft hij bij de e-mail gevoegd. Klager 1 heeft de notaris nog een paar dagen de tijd gegeven om *“adequaat te reageren op onze vragen, ons de gevraagde stukken uit het dossier (indien beschikbaar) te verstrekken en de fouten van uw voorganger te erkennen.”*

2.26. Bij e-mailbericht van 27 november 2019 heeft de toenmalige gemachtigde van de notaris klager 1 verzocht om alle correspondentie via hem te laten verlopen. Bij dit

e-mailbericht is een telefoonnotitie gevoegd van de oud-notaris. De toenmalige gemachtigde van de notaris heeft hierover het volgende opgemerkt:

“Omdat bij u de vraag blijft leven of er nu wel of niet nog andere dossierstukken zijn, is nogmaals contact opgenomen met het Notarieel Bureau. Naar aanleiding van dit gesprek is [de notaris] bereid om een zich in het dossier bevindende gespreksnotitie te overleggen, welke door [de oud-notaris] is opgesteld naar aanleiding van een telefoongesprek. Omdat een gespreksnotitie eigendom is en blijft van een notaris, bestond/bestaat er, zo is ook bevestigd door het Notarieel Bureau, geen verplichting voor een notaris om deze te overleggen, maar de notaris kan er voor kiezen om dat toch te doen (zo werd in het tweede gesprek met het Notarieel Bureau aangegeven). Er is daarom besloten om de telefoonnotitie toch te delen. Dit geldt temeer nu het voorzienbaar is dat deze telefoonnotitie door [de oud-notaris] zal worden ingebracht in een eventuele civiele procedure. De telefoonnotitie treft u bijgaand aan.

(...)

Voor het overige bevat het dossier geen relevante aantekeningen of stukken ter zake de getekende hypotheekakte. In het dossier heeft [de notaris] geen exemplaar kunnen terugvinden van de destijds verzonden concept-akte. [De notaris] kan niet meer overleggen dan er nu is overgelegd. Indien u daar geen genoegen mee zou nemen, dan betreurt [de notaris] dat maar zij kan daar dan geen verandering in brengen.”

2.27. In de daarop volgende correspondentie tussen klager 1 en de toenmalige gemachtigde van de notaris heeft klager 1 een aantal vragen gesteld en nadere stukken opgevraagd, welke verzoeken de gemachtigde van de notaris heeft afgewezen. Bij e-mailbericht van 20 december 2019 heeft de toenmalige gemachtigde van de notaris het volgende aan klager 1 te kennen gegeven:

“Ik betreur het dat bij u kennelijk de indruk blijft bestaan dat [de notaris] geen openheid van zaken zou geven. Zoals ik al heb aangegeven, heeft zij thans niet meer te overleggen dan er nu is overgelegd. Indien u daar geen genoegen mee zou nemen, dan kan zij daar geen verandering in brengen. Er bestaat voor [de notaris] geen aanleiding en geen verplichting om het dossier door een derde te laten bekijken. Er bestaat voor haar al helemaal geen verplichting om maar te erkennen dat haar voorganger fouten zou hebben gemaakt, zoals u stelt.

Wat uw vragen met betrekking tot de dienstverlening van [de oud-notaris] betreft: zoals de verzekeraar ook al heeft aangegeven, gaat de zaak in de kern om de vraag of u wist dat u de onderhavige hypotheek aanging en wordt er namens [de oud-notaris] gemotiveerd betwist dat u dat niet zou hebben geweten. Zoals door de verzekeraar ook is aangegeven, is het in dat licht niet opportuun om alle andere vragen, die deze kern niet raken, te gaan beantwoorden. Mocht u van mening zijn dat [de oud-notaris] een fout heeft begaan in het kader van de hypotheekakte, dan staat het u vrij om uw standpunt, nu dat buiten rechte reeds gemotiveerd is betwist, aan de rechter voor te leggen. Ik kan u helaas niet anders berichten. Overigens is [de oud-notaris] met uw standpunt bekend.”

2.28. Bij e-mailbericht van 16 januari 2020 heeft klager 1 aan de toenmalige gemachtigde van de notaris meegedeeld dat als klagers van hem niet vóór 20 januari 2020 om 12.00 uur een bevredigend antwoord zouden krijgen op eerder gestelde vragen en zij

niet de gevraagde stukken zouden ontvangen, klagers een tuchtklacht tegen de notaris zouden indienen.

2.29. Bij e-mailbericht van 22 januari 2020 is de toenmalige gemachtigde van de notaris ingegaan op de door klager 1 gestelde vragen en heeft hij ten aanzien van het door klager 1 gedane verzoek om een afschrift van het complete dossier verwezen naar zijn eerdere reacties op dit verzoek.

2.30. Bij e-mailbericht van 24 januari 2020 heeft klager 1 aan de toenmalige gemachtigde van de notaris te kennen gegeven dat klagers er van overtuigd zijn dat de notaris stukken achterhoudt die klagers aangaan en heeft hij nogmaals laten weten dat klagers van plan zijn om een tuchtklacht tegen de notaris in te dienen.

2.31. Bij e-mailbericht van 28 januari 2020 heeft de toenmalige gemachtigde van de notaris aan klager 1 voorgesteld om een gesprek te hebben op zijn kantoor samen met de notaris en de verzekeraar. Op dezelfde dag heeft klager 1 laten weten dat klagers openstaan voor zo'n gesprek.

2.32. Bij e-mailbericht van 17 februari 2020 heeft de gemachtigde van de SNS Bank de notaris verzocht om de aflosnota's, die in 2005 door de Rabobank zijn opgemaakt met betrekking tot de hypothecaire geldleningen van de heren [A en B] en/of de echtgenote van één van de heren [A en B], ten behoeve van klager 1 te verstrekken.

2.33. Bij e-mailbericht van 6 maart 2020 heeft de notaris aan de gemachtigde van de SNS Bank laten weten dat het haar tegen de achtergrond van de geheimhoudingsplicht niet vrijstaat om zonder toestemming van de heren [A en B] deze aflosnota's aan de SNS Bank te verstrekken.

2.34. Op 24 juli 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden op het kantoor van de (toenmalige) gemachtigde(n) van de notaris tussen klager 1, de gemachtigde van klagers, de notaris, een kantoorgenoot van de notaris en twee kantoorgenoten van de toenmalige gemachtigde van de notaris, mr. [Z] en mr. De Haan.

2.35. Op 25 september 2020 heeft een vervolgesprek plaatsgevonden tussen klager 1, de gemachtigde van klagers, mr. [Z] en mr. De Haan. In dat gesprek hebben mr. [Z] en mr. De Haan meegedeeld dat zij geen aanleiding zien om de verzekeraar te adviseren aansprakelijkheid te erkennen voor de door klagers gestelde fouten van de oud-notaris. Ook hebben zij laten weten dat ze de door klagers opgevraagde aflosnota's in dat kader niet relevant achten.

2.36. Op 5 oktober 2020 heeft klager 1, mede namens de andere klagers, deze klacht ingediend tegen de notaris.

3. De klacht

3.1. Klagers verwijten de notaris dat zij onzorgvuldig heeft gehandeld. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen.

1. De notaris heeft niet voortvarend gehandeld bij de afhandeling van de verzoeken van klagers om een afschrift van stukken uit het hypotheekdossier.

2. De notaris heeft bewust niet alle stukken verstrekt die klagers aangaan. Althans, zij heeft die indruk gewekt, omdat ze vragen van klagers hierover onbeantwoord laat. Klagers verzoeken daarom om een onderzoek te gelasten door een deskundige met een eigen geheimhoudingsplicht.
3. De notaris heeft zich ten onrechte op haar geheimhoudingsplicht beroepen.
4. De notaris heeft de schijn van partijdigheid gewekt.
5. De notaris had uit eigen beweging moeten erkennen dat door de oud-notaris diverse fouten zijn gemaakt.
6. De verzekeraar heeft namens de notaris het onjuiste standpunt ingenomen dat de door klagers 1, 2 en 3 ondertekende notariële akten van volmacht identiek zijn, terwijl de notaris weet dan wel behoort te weten dat dit niet het geval is. De notaris heeft deze fout niet hersteld/rechtgezet.

3.2. De notaris heeft verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

Klachtonderdeel 1 (voortvarendheid)

4.2. Klagers verwijten de notaris dat zij niet voortvarend heeft gehandeld bij de afhandeling van de verzoeken van klagers om een afschrift van stukken uit het dossier ten aanzien van de hypotheekakte van 21 juli 2005. Mede namens de andere klagers heeft klager 1 de notaris op 7 mei 2019 gevraagd om afgifte van een afschrift van het complete dossier. De notaris heeft pas maanden later (op 8 en 28 augustus 2019 en 27 november 2019) stukken uit het dossier aan klager 1 verstrekt, terwijl het overduidelijk is dat deze stukken klagers aangaan.

4.3. De notaris voert hiertegen aan dat zij vanwege de op haar rustende zwaarwegende geheimhoudingsplicht een zorgvuldige belangenafweging heeft willen maken, die de nodige tijd heeft gekost. Zo heeft ze ook rekening moeten houden met de belangen van de heren [A en B]. De notaris voert verder aan dat ze advies heeft ingewonnen bij het Notarieel Bureau. Volgens de notaris heeft ze steeds geprobeerd voortvarend te antwoorden op de vele e-mailberichten van klager 1 en heeft zij hem steeds op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

4.4. De kamer overweegt het volgende. Vast staat dat de notaris klagers op verschillende momenten stukken heeft toegezonden uit het door klagers opgevraagde hypotheekdossier. De kamer is van oordeel dat het de notaris weliswaar had gesierd, indien zij de door haar verstrekte stukken eerder aan klagers had verstrekt, maar de door de notaris gehanteerde termijn is niet onoverkomelijk. Hierbij heeft de kamer in aanmerking genomen dat bij het door klagers opgevraagde dossier ook de belangen van de heren

[A en B] een rol speelden en de notaris in het kader van haar geheimhoudingsplicht een zorgvuldige afweging heeft willen maken. Zij heeft daarvoor ook meerdere keren advies ingewonnen bij het Notarieel Bureau. Hiervan heeft/hebben de (verzekeraar en/of de toenmalige gemachtigde van de) notaris klager 1 ook steeds op de hoogte gesteld. Tegen deze achtergrond acht de kamer de door de notaris gehanteerde termijn van onvoldoende gewicht om haar hierover een tuchtrechtelijk verwijt te maken. Klachtonderdeel 1 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdelen 2 en 3 (verstrekking incompleet dossier, geheimhoudingsplicht)

4.5. In klachtonderdeel 2 verwijten klagers de notaris dat zij de schijn heeft gewekt niet alle stukken uit het opgevraagde dossier aan hen te hebben verstrekt. Zo heeft de notaris wel de brieven verstrekt, waarin staat vermeld dat er een concept-hypotheek zou zijn bijgevoegd, maar heeft de notaris de betreffende concept-hypotheekakte niet verstrekt. Bovendien heeft de notaris niet de akte verstrekt, waarbij één van de heren [A en B] en zijn echtgenote op 21 juli 2005 ten behoeve van de SNS Bank een hypotheek hebben gevestigd op één van hun woonhuizen. Deze akte in combinatie met een eerdere akte, waarbij door hen hypotheekrechten waren verleend aan de Rabobank, maken duidelijk wat het motief was achter de op 21 juli 2005 op het bedrijfspand gevestigde hypotheek ten behoeve van SNS Bank. Klagers hebben de betreffende hypotheekakten inmiddels in handen gekregen na zelf kadastraal onderzoek te hebben verricht. In klachtonderdeel 3 verwijten klagers de notaris dat zij met een beroep op haar geheimhoudingsplicht weigert om inzage te verlenen in het dossier ten aanzien van de hypotheekakte van 21 juli 2005. Volgens klagers is gesteld noch gebleken dat zich in dit dossier stukken bevinden die geen betrekking hebben op klagers. Klagers verzoeken de kamer om die reden een onderzoek te gelasten door een deskundige met een eigen geheimhoudingsplicht. Klagers wensen namelijk inzicht te verkrijgen in de feitelijke gang van zaken rondom de totstandkoming van de hypotheekakte van 21 juli 2005. Dat inzicht is nodig om vast te kunnen stellen of (en zo ja, te bewijzen dat) de SNS Bank en/of de oud-notaris aansprakelijk zijn voor de door klagers geleden schade.

4.6. De notaris voert aan dat zij niet het gehele hypotheekdossier aan klagers kan verstrekken en zij heeft daarbij een beroep gedaan op haar geheimhoudingsplicht. De notaris benadrukt dat zij vier keer navraag heeft gedaan bij het Notarieel Bureau; in juni 2019 heeft de notaris advies ingewonnen over het al dan niet verstrekken van dossierbescheiden, in november 2019 heeft de notaris tweemaal advies ingewonnen over het al dan niet verstrekken van een telefoonnotitie en in maart 2020 heeft de notaris advies ingewonnen over het al dan niet verstrekken van een aflosnota die is opgemaakt ten behoeve van de heren [A en B]. Op die manier heeft de notaris door een deskundige laten toetsen of zij op een juiste wijze haar afwegingen heeft gemaakt. De notaris heeft het advies van het Notarieel Bureau gevolgd bij de beoordeling van de door klagers gedane verzoeken om inzage/afschriften. Door de notaris kunnen geen andere stukken meer worden overgelegd dan de stukken die ze al heeft overgelegd. De concept-hypotheekakte waarop klagers doelen, bevindt zich niet in het dossier. De notaris ziet niet in wat zij nog meer kan doen om het wantrouwen van klagers weg te nemen.

4.7. Naar aanleiding van het beroep op de notariële geheimhoudingsplicht overweegt de kamer als volgt. Op grond van artikel 22 lid 1 Wna is een notaris in beginsel verplicht tot geheimhouding van alle informatie waarvan hij/zij uit hoofde van zijn/haar werkzaamheden als zodanig kennis neemt. Deze geheimhoudingsplicht staat in dienst van de

vertrouwensrelatie tussen de notaris en zijn/haar cliënt en hangt samen met de bijzondere positie van de notaris in het rechtsbestel; bij verschillende (privaatrechtelijke) rechtshandelingen is de formele tussenkomst van de notaris voorgeschreven. Om een vrije toegang tot de rechtsbedeling te waarborgen, is het noodzakelijk dat iedereen zich vrijelijk tot een notaris kan wenden voor juridische bijstand of advies en daarbij verzekerd is van het vertrouwelijk karakter van de informatie die aan de notaris wordt toevertrouwd. Dit uitgangspunt vormt de grondslag voor de geheimhoudingsplicht en deze plicht is door de Hoge Raad erkend als algemeen rechtsbeginsel. Het grote belang van de geheimhoudingsplicht komt onder meer tot uiting in de strafbaarstelling van de schending van het ambts- of beroepsgeheim in artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht. De geheimhoudingsplicht kan alleen in uitzonderlijke omstandigheden door de geheimhouder of door de rechter worden doorbroken.

4.8. De vraag hoe ver de geheimhoudingsplicht van een notaris zich uitstrekt, wordt in beginsel door de betrokken notaris zelf beantwoord. Immers, alleen de notaris kan precies beoordelen of bepaalde gegevens onder zijn/haar verschoningsrecht vallen. Een notaris kan zich op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 niet door de opdrachtgever of door andere bij de rechtshandeling betrokkenen van zijn/haar geheimhoudingsplicht laten ontslaan. De (tucht)rechter moet het beroep van de notaris op diens verschoningsrecht aanvaarden zolang hij aan redelijke twijfel onderhevig acht of verstrekking van de gevraagde gegevens zou kunnen geschieden zonder dat (tegenover klagers) geopenbaard wordt wat verborgen dient te blijven.

4.9. Vast staat dat bij het door klagers opgevraagde hypotheekdossier ten aanzien van het bedrijfspannend niet alleen zichzelf, maar ook de heren [A en B] zijn betrokken. Aangenomen moet worden dat de oud-notaris destijds zowel van de SNS Bank, de heren [A en B] als van klagers informatie heeft ontvangen met betrekking tot de hypotheekakte die uiteindelijk op 21 juli 2005 is gepasseerd. De door klagers gewenste stukken die zien op:

- informatie die door de heren [A en B] aan de oud-notaris als zodanig is toevertrouwd;
- informatie van de SNS Bank met betrekking tot de aan de heren [A en B] verleende lening;
- informatie van de Rabobank met betrekking tot de aflossing van de eerder aan de heren [A en B] verleende lening;
- correspondentie met de heren [A en B],

valt voor de notaris ten opzichte van klagers in beginsel onder de geheimhoudingsplicht. Daar komt bij dat ten aanzien van de hypotheekakte, waarbij één van de heren [A en B] en zijn echtgenote partij waren en een hypotheek is gevestigd op één van hun woonhuizen, artikel 49 lid 1 onder a Wna van belang is. Op grond van deze bepaling mag een notaris van de tot zijn/haar protocol behorende notariële akten in beginsel alleen afschriften, uittreksels en grossen uitgeven aan partijen bij de akte en aan degenen die een recht ontlenen aan de akte, indien de gehele inhoud van de akte van rechtstreeks belang is voor dat recht. Vast staat dat klagers geen partij waren bij de hypotheekakte waarbij één van de heren [A en B] en zijn echtgenote op 21 juli 2005 ten behoeve van de SNS Bank een hypotheek hebben gevestigd op één van hun woonhuizen. Klagers ontlenen aan deze akte ook geen rechten.

4.10. De kamer heeft, mede gelet op het voorgaande, geen aanleiding om te veronderstellen dat de notaris, die:

- het protocol van de oud-notaris heeft overgenomen en ook met betrekking tot hetgeen vóór haar ambtsperiode werd toevertrouwd en aan de bij haar protocol behorende archieven werd toegevoegd een geheimhoudingsplicht heeft;

- in het kader van haar geheimhoudingsplicht een zorgvuldige afweging heeft willen maken en daarvoor ook tot viermaal toe advies heeft ingewonnen bij het Notarieel Bureau; en

- mede op grond van de adviezen van het Notarieel Bureau tot de conclusie is gekomen dat niet het gehele hypotheekdossier aan klagers kan worden verstrekt, zich in de gegeven omstandigheden ten onrechte op haar geheimhoudingsplicht jegens klagers beroept. Bij dit oordeel weegt mee dat het ambtsgeheim niet beperkt is tot datgene wat zijn weerslag in een akte vindt. Ook hetgeen aan de oud-notaris schriftelijk of mondeling door bijvoorbeeld de heren [A en B] is meegedeeld, valt in beginsel onder de geheimhouding, evenals de door de oud-notaris gemaakte aantekeningen van gedachtewisselingen met anderen dan klagers.

De kamer is van oordeel dat het weliswaar beter was geweest als de notaris klagers had uitgelegd waarom sommige dossierstukken voor haar ten opzichte van klagers onder de geheimhoudingsplicht vallen en dat zij daarom niet het gehele hypotheekdossier aan klagers kan verstrekken, maar het ontbreken van deze concrete uitleg is van onvoldoende gewicht om de notaris hierover een tuchtrechtelijk verwijt te maken.

Nader onderzoek, zoals klagers hebben verzocht, acht de kamer in het kader van deze klachtprocedure, waarin de notaris wordt verweten dat zij ten onrechte een beroep doet op haar geheimhoudingsplicht, niet noodzakelijk. Dit verzoek zal dus worden afgewezen. Voor zover klagers hun verzoek om nader onderzoek in het kader van (eventueel ahangig te maken) andere procedures mochten hebben gedaan, wordt dit verzoek eveneens afgewezen.

4.11. Op grond van het voorgaande zullen de klachtonderdelen 2 en 3 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 4 (partijdigheid)

4.12. In klachtonderdeel 4 verwijten klagers de notaris dat zij de schijn van partijdigheid heeft gewekt. Bij dit verwijt spelen de door klagers ten aanzien van de klachtonderdelen 1 tot en met 3 gestelde omstandigheden een rol. Om de schijn van partijdigheid te voorkomen had volgens klagers van de notaris mogen worden verwacht dat zij zich uit eigen beweging bereid had verklaard om haar medewerking te verlenen aan het verzoek van klagers om onderzoek te laten verrichten door een deskundige. Al was het maar om de inmiddels bij klagers ontstane indruk weg te nemen dat de notaris zich achter haar geheimhoudingsplicht verschuilt om de fouten van de oud-notaris te maskeren.

4.13. In aanvulling op hetgeen de notaris ten aanzien van de klachtonderdelen 1 tot en met 3 heeft aangevoerd, wijst de notaris erop dat de correspondentie tussen (de verzekeraar dan wel de toenmalige gemachtigde van) de notaris en klager 1 aantoonde dat de notaris altijd bereid is geweest klager 1 te woord te staan en van een antwoord te voorzien. Zij is ook bereid geweest om het gesprek met klagers aan te gaan. Volgens de notaris blijkt uit haar handelen dat zij onpartijdig is en zich onafhankelijk heeft opgesteld.

4.14. De kamer overweegt het volgende. Klagers leggen aan klachtonderdeel 4 ten grondslag hetgeen zij ook aan de klachtonderdelen 1 tot en met 3 ten grondslag hebben

gelegd. Zoals hiervoor is overwogen, zullen deze laatste klachtonderdelen echter ongegrond worden verklaard. Verder volgt uit de correspondentie met klager 1 dat zijn berichten steeds zijn beantwoord door (de verzekeraar en/of de toenmalige gemachtigde van) de notaris en dat klager 1 op de hoogte is gehouden van de stand van zaken. Uit deze correspondentie met klager 1 en uit de handelwijze van de notaris kan niet worden opgemaakt dat de notaris zich niet neutraal zou hebben opgesteld en de indruk zou hebben gewekt dat zij partijdig zou zijn. Daar komt bij dat klager 1 ter zitting te kennen heeft gegeven dat de notaris naar zijn mening heeft “geprobeerd het juist te doen”, maar dat hij zich heeft gestoord aan de “arrogante” bedrijfsjurist van de verzekeraar. De handelwijze van deze bedrijfsjurist kan echter niet aan de notaris worden toegerekend.

4.15. Op grond van het vorenstaande zal ook klachtonderdeel 4 ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 5 (fouten oud-notaris)

4.16. Klagers verwijten de notaris dat zij niet uit eigen beweging heeft erkend dat door de oud-notaris diverse fouten zijn gemaakt. Ook al heeft de notaris geen bemoeienis gehad met de hypotheekakte van 21 juli 2005, zij had de feiten aan de hand van het dossier wel kunnen reconstrueren. Bovendien heeft klager 1 de verzekeraar bij brief van 12 september 2019 gewezen op de fouten van de oud-notaris.

4.17. De notaris voert hiertegen aan dat op haar niet de verplichting rust om te erkennen dat door de oud-notaris fouten zouden zijn gemaakt. Door de verzekeraar en haar toenmalige gemachtigde is meerdere keren gemotiveerd betwist dat de oud-notaris onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij de totstandkoming van de hypotheekakte van 21 juli 2005. De notaris verwijst naar het e-mailbericht van haar toenmalige gemachtigde van 20 december 2019 aan klager 1, waarin staat vermeld dat het klagers vrijstaat om het geschil aan de rechter voor te leggen.

4.18. De kamer volgt de notaris in haar verweer dat het niet aan haar is om eventuele fouten van haar voorganger te erkennen. In deze tuchtprocedure is geen klacht ingediend tegen de oud-notaris. De inhoudelijke discussie over zijn handelen dient hier dus ook niet plaats te vinden. Daarvoor zullen klagers de oud-notaris in een civiele procedure en/of in een klachtprocedure moeten betrekken. Klachtonderdeel 5 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 6

4.19. Klagers verwijten de notaris dat de verzekeraar namens haar bij e-mailbericht van 1 juli 2019 het onjuiste standpunt heeft ingenomen dat de door klagers 1 tot en met 3 ondertekende notariële akten van volmacht identiek zijn, terwijl de notaris weet dan wel hoort te weten dat deze volmachten niet identiek zijn. Uit de door klager 3 getekende volmacht blijkt immers dat hij klager 4 heeft gevolmachtigd om hem te vertegenwoordigen bij de akte van hypotheekverlening aan SNS Bank tot een bedrag in totaal groot € 2.250.000,--, terwijl in de op 21 juli 2005 gepasseerde hypotheekakte en in de volmachten van klager 1 en klager 2 een hypotheekbedrag staat vermeld van in totaal € 1.125.000,--. De notaris heeft klagers daarmee onjuist geïnformeerd en zij heeft

deze fout nooit hersteld. Zelfs niet nadat klager 1 haar hiermee op 12 september 2019 had geconfronteerd.

4.20. De notaris voert hiertegen aan dat de verzekeraar bij e-mailbericht van 18 oktober 2019 aan klager 1 heeft geantwoord dat niet zal worden ingegaan op de vele vragen die klager 1 in zijn brief van 12 september 2019 had gesteld en die de kern van de zaak niet raken. De beantwoording van de vraag over een discrepantie in de door klagers 1 tot en met 3 getekende notariële akten van volmacht was daarmee voor de notaris ook afgedaan. Daar komt bij dat het voor de lezer duidelijk is dat de verzekeraar in het e-mailbericht van 1 juli 2019 het citaat uit één van de volmachten heeft opgenomen om duidelijk te maken dat de omschrijving van de schuld in de hypotheekakte duidelijk was. Het noemen van het bedrag van de hypothecaire inschrijving, zoals vermeld in de volmacht, was voor het punt van de verzekeraar niet relevant. Aangezien klagers het verschil in de volmachten hebben gezien, was het niet nodig dat de notaris de verzekeraar daar richting klagers nog op zou corrigeren.

4.21. De kamer overweegt het volgende. Vast staat dat de in de door klagers 1 en 2 getekende notariële akten van volmacht een hypotheekbedrag staat vermeld van in totaal € 1.125.000,--, terwijl in de door klager 3 getekende notariële akte van volmacht een hypotheekbedrag staat vermeld van in totaal € 2.250.000,--. Verder staat vast dat de verzekeraar dit verschil niet heeft benoemd/erkend in de correspondentie met klager 1. Het betreft hier echter de communicatie tussen de verzekeraar en klager 1. Het stond de notaris vrij om de beantwoording van de brieven en verzoeken van klagers in deze kwestie over te laten aan haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar. De kamer is van oordeel dat de inhoud van de berichten van de verzekeraar niet aan de notaris kunnen worden toegerekend, temeer nu een notaris in het algemeen geen invloed heeft op de handelwijze van zijn/haar verzekeraar. Dat dat in dit geval anders zou zijn, is gesteld noch gebleken.

Aan klagers kan wel worden toegegeven dat het de notaris had gesierd als zij, eventueel in aanvulling op de berichten van de verzekeraar, eerder aan klagers had erkend dat er in de door klager 3 getekende notariële akte van volmacht een hoger hypotheekbedrag stond vermeld dan in de door klagers 1 en 2 getekende notariële akten van volmacht en dat zij had uitgelegd dat dit verschil zonder nadelige gevolgen voor klager 3 is gebleven, aangezien in de op 21 juli 2005 gepasseerde hypotheekakte het lagere bedrag staat vermeld van in totaal € 1.125.000,--. Dat de notaris deze bevestiging en uitleg niet heeft gegeven, is in de gegeven omstandigheden echter van onvoldoende ernst om haar daarover een tuchtrechtelijk verwijt te maken.

4.22. Klachtonderdeel 6 zal op grond van het vorenstaande ongegrond worden verklaard.

5. De beslissing

De kamer:

verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend voorzitter, mr. P.M. Knaapen, rechterlijk lid en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarislid.

Uitgesproken in het openbaar op 19 april 2021 door mr. T. Zuidema, plaatsvervangend voorzitter.

mr. A.R. Jansen-Castelein, secretaris
voorzitter
buiten staat

mr. T. Zuidema, plaatsvervangend

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.