

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 715820 / NT 22-14

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 13 september 2022 in de klacht met nummer 715820 / NT 22-14 van:

[klaagster],
wonende te [woonplaats],
hierna: klaagster,

tegen:

[naam notaris],
notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],
hierna: de notaris,
gemachtigde: mr. H.J. Delhaas.

1. Het verloop van de procedure

1.1. De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 27 maart 2022, per e-mail aan de kamer toegezonden;
- e-mail van klaagster aan de kamer van 28 maart 2022 met als bijlage een transcriptie van het telefoongesprek met de notaris van 17 maart 2022;
- verweerschrift met bijlagen van 26 april 2022.

1.2. Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 12 juli 2022 zijn de notaris en klaagster verschenen. Als toehoorder is verschenen een collega van de notaris, mr. [A]. Partijen hebben het woord gevoerd, klaagster aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

2.1. Op 17 maart 2021 hebben klaagster en haar toenmalige echtgenoot de heer [naam ex-echtgenoot] (hierna: de ex-echtgenoot) een echtscheidingsconvenant getekend. Afgesproken is daarin onder meer dat de - voormalige - echtelijke woning aan [adres] (hierna: de woning) aan de man zou worden toebedeeld, onder de ontbindende voorwaarde dat de hypothecaire lening aan hem wordt toegescheiden en de bank klaagster ontslaat uit haar hoofdelijke verplichtingen jegens de hypotheekhouder.

2.2. Op 27 juli 2021 heeft de notaris het echtscheidingsconvenant ontvangen van de hypotheekadviseur, de heer [naam hypotheekadviseur] (hierna: de hypotheekadviseur). Voorafgaand aan het toesturen van het convenant heeft de

notaris telefonisch contact gehad met de hypotheekadviseur over een op te stellen conceptakte van verdeling in verband met het overeengekomen ontslag uit hoofdelijke aansprakelijkheid van de hypotheek. Vervolgens heeft de notaris een conceptakte van verdeling opgesteld en deze aan de hypotheekadviseur toegestuurd.

2.3. In augustus 2021 heeft de ex-echtgenoot van klaagster de offerte van de bank getekend.

2.4. Medio februari 2022 heeft de ex-echtgenoot een kort geding tegen klaagster aangespannen en gevorderd dat klaagster de woning zou overdragen vóór 2 maart 2022, de datum waarop de hypotheekofferte zou eindigen.

2.5. De echtscheidingsbeschikking is op 2 maart 2022 ingeschreven in de registers van de burgerlijke stand.

2.6. Klaagster heeft vervolgens telefonisch contact gezocht met de notaris en verzocht om te worden teruggebeld.

2.7. Bij e-mail van 17 maart 2022 heeft klaagster de notaris geschreven: *“Zojuist heb ik een van uw medewerkers aan de telefoon gehad over de afwikkeling van mijn echtscheiding en de bijbehorende verdeling. Zij gaf aan dat ze niet het volledige dossier kon inzien, vandaar dat ik graag even contact met u zelf wil om een en ander voor mijzelf helder te krijgen.*

Van uw collega heb ik zojuist begrepen dat mijn ex partner vorig jaar contact met u heeft opgenomen en dat u enkele weken geleden pas weer het verzoek heeft gekregen om het dossier (opnieuw) in behandeling te nemen.

Graag verneem ik van u of er een concept akte van verdeling is gemaakt of een begin mee is gemaakt. Wanneer dit het geval is, wil ik u verzoeken mij deze toe te sturen.

Graag heb ik ook nog even telefonisch contact met u en heb ik een terugbel verzoek neergelegd bij uw medewerker. Graag verneem ik van u.”

2.8. Daarna heeft klaagster bij e-mail van 22 maart 2022 de notaris geschreven: *“Vorige week donderdag heb ik contact met uw kantoor gehad over de concept akte van verdeling en een verzoek neergelegd dat u mij zou bellen. Tot op heden heb ik geen reactie op mijn mail en ook niet op mijn terugbel verzoek.*

Ik wil weten waarom u mij in juli vorig jaar niet op de hoogte hebt gebracht van het in behandeling nemen van de afhandeling van mijn echtscheiding en waarom ik nooit een concept akte van verdeling heb ontvangen. In het telefoongesprek wat ik donderdag met uw kantoor voerde, werd mij gezegd dat u altijd contact opneemt met beide partijen en dat is in deze zeker niet gebeurd, nu zelfs nog steeds niet, ondanks dat ik er expliciet naar vraag.

Mijn vraag om het concept wat u heeft opgesteld aan mij te overhandigen, is een vrij urgente zaak. Ik snap dat u het druk heeft, maar wanneer ik vandaag niets van u verneem, zal ik mijn advocaat vragen contact met u op te nemen om de concept akte op te vragen.

Graag verneem ik ook van u wat de daadwerkelijke reden is van het nu niet opnieuw in behandeling willen nemen van deze zaak, want als u al in juli vorig jaar een concept akte heeft opgesteld, kan het nu niet zoveel werk zijn, dat u het hier nu te druk voor heeft. (..)”

2.9. Bij e-mail van diezelfde dag heeft de notaris aan klaagster geantwoord:

“Hartelijk dank voor uw bericht. Vanwege mijn volle agenda heb ik niet eerder kunnen reageren op uw verzoek.

Destijds is er op verzoek van een bevriende hypotheekadviseur een “standaard” verdelingsakte opgesteld benodigd voor de aanvraag van een hypotheek.

Deze conceptakte is nooit opgevolgd.

Momenteel heb ik geen tijd en ruimte in mijn agenda om deze opdracht verder in

behandeling te nemen, dat zou pas weer kunnen vanaf medio mei aanstaande. Indien u deze zaak sneller tot een einde wenst te brengen dan adviseer ik u een collega notaris te proberen.”

2.10. Vervolgens heeft klaagster de notaris bij e-mail van diezelfde dag geschreven: *“(..) Zoals ik u in mijn vorige mail reeds aan u heb verzocht, zou ik u vriendelijk doch dringend willen verzoeken de destijds door u opgestelde concept akte aan mij te verstrekken, daar ik ook partij ben in deze akte en u mijn persoonsgegevens daarin heeft verwerkt.*

Voorts zou ik u willen vragen mij toe te lichten waarom u ervoor heeft gekozen om een concept akte op te stellen zonder mij hier een exemplaar ter beoordeling van te verstrekken of mij überhaupt in kennis te stellen van het feit dat u hier mee bezig bent geweest.

Ik wacht uw reactie graag af, maar verzoek u wel met enige spoed te reageren, aangezien ik in een complexe echtscheiding ben verwickeld.

Uw opgestelde document (die bij mij niet bekend was en nog steeds niet bekend is) wordt door mijn ex-partner tegen mij gebruikt, zonder dat ik weet wat er precies is opgesteld of besproken.”

2.11. Bij e-mail van 23 maart 2022 heeft de notaris de conceptakte van verdeling aan klaagster toegestuurd.

2.12. Bij e-mail van diezelfde dag heeft klaagster daarop geantwoord: *Hartelijk dank voor het opsturen van de concept akte van verdeling.*

Blijft wel mijn vraag staan waarom u in juli vorig jaar ervoor gekozen heeft mij niet in kennis te stellen van deze concept akte. Ik verneem dit nog wel graag van u.”

2.13. Vervolgens heeft de notaris daarop (bij e-mail) geantwoord: *Het verzoek kwam van de hypotheekadviseur, de akte is enkel aan de hypotheekadviseur opgestuurd.”*

2.14. Bij e-mail van diezelfde dag heeft klaagster daarop geantwoord: *“Dit is geen antwoord op de vraag waarom ik niet gekend ben in deze concept akte.*

Verder zult u ook volgens de wet AVG goedkeuring moeten hebben van mijn ex partner om deze concept akte te verstrekken aan de hypotheekadviseur.

Nogmaals verneem ik graag de reden waarom ik niet gekend ben in deze!”

2.15. Bij e-mail van 24 maart 2022 heeft klaagster de notaris geschreven: *“Wanneer u zich zou realiseren wat u teweeg heeft gebracht door mij niet te kennen in het opstellen van een concept akte van verdeling, zou u de telefoon ter hand hebben genomen om mij te bellen en uw oprechte excuses aanbieden.*

Mij wordt in een rechtszitting verweten dat ik niet wil meewerken aan de overdracht van het huis aan [adres] en dat ik niet akkoord ben met de concept akte van verdeling.

Een concept akte van verdeling die ik tot gisteren nog nooit had gezien en pas sinds kort weet dat deze er al ligt sinds juli vorig jaar.

Ik denk niet dat u gehandeld heeft volgens de etiketten van uw beroepsvereniging in deze zaak en dat neem ik u zeer kwalijk.

U gebruikt mijn persoonsgegevens, waaronder het nummer van mijn paspoort zonder dat u dat van mij heeft ontvangen en zonder mijn medeweten. Ik wil dan ook graag van u weten wie mijn paspoort gegevens aan u heeft verstrekt. Dit is nl. volledig in strijd met de wet AVG! (..)

Mijn vraag blijft dezelfde als in al mijn vorige e-mails. Wat is de reden dat u mij niet heeft gekend in het opstellen van de concept akte van verdeling? (..)”

2.16. Bij e-mail van diezelfde dag heeft de hypotheekadviseur aan klaagster geschreven: *“Hoi [voornaam klaagster], ik begreep van [naam kantoor notaris] dat hij brieven en mails kreeg van jouw advocaat. Ik heb namens [naam ex-echtgenoot] van het contract dat [naam financieel adviesbureau] had gemaakt bij deze notaris gevraagd*

om deze in concept akte te laten omzetten. Dit was nodig voor het hoofdelijk ontslag/offerte. Jullie staan verder vrij om een notaris te kiezen naar wens. En daar een definitieve akte op te laten stellen.”

2.17. Daarop heeft klagster per e-mail van diezelfde dag de hypotheekadviseur geantwoord: *“Uiteraard begrijp ik dat er een notaris nodig is om de verdeling van de woning tot stand te brengen en dat er een concept akte nodig is om het ontslag uit de hoofdelijke aansprakelijkheid tot stand te kunnen brengen. Wat ik echter niet begrijp is dat ik daar niet over geïnformeerd word (noch door jou, noch door [naam kantoor notaris]) en ik begrijp niet dat jij zonder mijn toestemming en wetenschap in strijd met AVG regels mijn ID bewijs verstrekt aan derden.*

Ik heb inmiddels aanzienlijke financiële schade geleden omdat [naam ex-echtgenoot] claimt dat ik een verdeling bij de notaris tegen hou, waarvan ik tot voor kort het bestaan niet eens kende. De kort geding rechter is op verzoek van [naam ex-echtgenoot] zich daar momenteel over aan het buigen.

Kun je mij uitleggen waarom je mij niet op de hoogte hebt gebracht van het feit dat er kennelijk al in juli vorig een notaris door jou was ingeschakeld? Ik heb jou herhaaldelijk gevraagd hoe de stand van zaken was met betrekking tot het hoofdelijk ontslag en kreeg keer op keer nul op het rekest. Vind je het überhaupt aan jou om een notaris uit te zoeken? Ben je je er wel van bewust dat de behandelend notaris een twistpunt is voor met name [naam ex-echtgenoot].

Kun je mij uitleggen waarom je zonder mijn toestemming mijn ID aan derden verstrekt? (..)”

2.18. Diezelfde dag heeft klagster de notaris daarna (bij e-mail) geschreven: *“Vandaag kreeg ik tot mijn grote verbazing een bericht van de hypotheekadviseur van mijn ex-partner, die mij vrij gedetailleerd kon vertellen over de communicatie tussen ons beiden. Ik verkeerde in de veronderstelling dat u in het kader van uw geheimhouding daar niet mee naar buiten zou treden.*

(..) De hypotheekadviseur van mijne ex-partner heeft, volgens zijn eigen zeggen, van mijn ex-partner de opdracht gekregen om geen informatie met mij te delen. U zult begrijpen dat het feit dat u de communicatie tussen ons met hem deelt, mij verre van gelukkig maakt.

Bovendien heb ik u om een verklaring verzocht, niet de hypotheekadviseur. Mijnheer [naam notaris], wat gaat hier fout?”

3. De klacht

3.1. De ex-echtgenoot heeft klagster in februari 2022 in kort geding gedagvaard en gevorderd dat zij de woning zou overdragen vóór 2 maart 2022 omdat zij niet wilde meewerken aan de (concept)akte van verdeling. Klagster kende die conceptakte, eind juli 2021 opgesteld door de notaris, niet. De notaris had de conceptakte niet aan haar verzonden, maar aan de hypotheekadviseur.

3.2. Klagster verwijt de notaris:

4. Het verweer

4.1. Op 23 maart 2022 heeft de notaris een kopie van de conceptakte aan klagster gestuurd, nadat hij op 17 maart een bericht van klagster had ontvangen. De concept verdelingsakte was beperkt tot de verdeling van de echtelijke woning. Bovendien is geen afspraak gemaakt voor het passeren van de akte, zodat het concept geen vermogensrechtelijk gevolgen heeft.

4.2. De notaris betreurt de situatie. Uit de stukken meende de notaris af te leiden dat klagster en haar ex-echtgenoot in goed overleg uit elkaar waren gegaan. Het is

de notaris ook op geen enkele wijze gebleken dat klaagster en haar ex-echtgenoot in tal van gerechtelijke procedures zijn verwikkeld.

Hij ziet wel in dat het beter was geweest als hij klaagster en haar ex-echtgenoot het concept had toegestuurd, maar de notaris meent dat dit nalaten niet klachtwaardig is. Verder is klaagster op geen enkele wijze benadeeld.

De conceptakte was op korte termijn nodig omdat de ex-echtgenoot zonder een dergelijk concept zijn verplichtingen uit het convenant niet kon nakomen. Voor het verkrijgen van de financiering vragen banken namelijk in de regel een conceptakte, het convenant is voor het doen van een financieringsaanvraag niet voldoende. Het verzoek dat de hypotheekadviseur deed was in lijn met de inhoud van het convenant en omdat de hypotheekadviseur beide partijen adviseerde heeft de notaris aangenomen dat hij dit namens klaagster en haar ex-echtgenoot deed. De hypotheekadviseur stelt in zijn e-mail van 11 april 2022 dat hij 'klanten op de hoogte heeft gehouden' en dat hij namens de notaris aan de ex-echtgenoot heeft verzocht om samen met klaagster een afspraak te maken op het notariskantoor om 'het verder door te spreken en/of een volmacht te tekenen'. De notaris ging er dan ook van uit dat de hypotheekadviseur een en ander met klaagster en haar ex-echtgenoot zou communiceren.

4.3. Dat er in de conceptakte een gevolmachtigde is genoemd is gebruikelijk. Klaagster is niet in enig belang geschaad daardoor.

De notaris heeft van de hypotheekadviseur het convenant en de kopieën paspoort ontvangen. Hij ziet niet in dat dat in strijd zou zijn met de AVG.

De notaris heeft geen mailberichten van klaagster doorgezonden aan de hypotheekadviseur, maar wel gevraagd naar de gang van zaken, hetgeen niet in strijd is met de geheimhoudingsplicht.

5. De beoordeling

5.1. Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2. De kamer stelt het volgende vast.

Partijen hebben een echtscheidingsconvenant gesloten waarin onder meer onder 9.2 is bepaald dat de kosten verbonden aan de levering en de tenaamstelling van de onroerende zaak voor gezamenlijke rekening van partijen zijn en de kosten verbonden aan het ontslag uit de hoofdelijke verplichting als bedoeld in lid 1 voor gezamenlijke rekening van partijen zijn. Voorts is in 8.2 bepaald dat de kosten van de door partijen ingeschakelde derden, te weten de advocaat, fiscaal adviseur, hypotheekadviseur en taxateur (voor zover van toepassing) bij helfte worden gedragen.

5.3. De rol van de in het echtscheidingsconvenant bedoelde hypotheekadviseur is ingevuld door de hypotheekadviseur, die partijen in het verleden bij de aankoop van de woning als zodanig terzijde heeft gestaan. Deze heeft klaagster ook geholpen bij het verkrijgen van financiering voor een eigen woning. Hij beschikte uit hoofde van deze opdrachten over de persoonsgegevens van beide partijen.

5.4. De hypotheekadviseur heeft bij e-mail van 27 juli 2021 het convenant alsmede kopieën van de paspoorten van beide partijen aan de notaris toegezonden. De notaris

werkt al jaren met deze adviseur en kent hem, naar eigen zeggen, als een betrouwbare hypotheekadviseur.

Aan de toezending ging volgens de notaris een telefoongesprek met de adviseur vooraf, waarin deze meedeelde dat op korte termijn een conceptakte van verdeling nodig was om het overeengekomen ontslag uit de hoofdelijkheid mogelijk te maken.

De notaris heeft conform dit verzoek een conceptakte opgemaakt en deze toegezonden aan de hypotheekadviseur, zonder cc aan de partijen die in de conceptakte zijn genoemd. De hypotheekadviseur heeft, naar uit zijn onder 2.16 weergegeven e-mail van 24 maart 2022 blijkt, de conceptakte gebruikt om namens de ex-echtgenoot van klaagster bij de bank een hypotheekofferte te vragen.

Klaagster werd met deze verdelingsakte – naar haar zeggen: voor het eerst – geconfronteerd in een door de ex-echtgenoot aangespannen kort geding, waarin medewerking aan de toescheiding werd gevraagd. De ex-echtgenoot heeft dit kort geding verloren.

5.5. De klachten stellen de vraag aan de orde of de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door naar aanleiding van het verzoek van de hypotheekadviseur *geen* contact met klaagster op te nemen en de conceptakte *alleen* aan de hypotheekadviseur en niet (ook) aan de betrokken partijen toe te zenden.

De kamer is van oordeel dat het verstandig is om als onderdeel van de standaard werkwijze ook in deze – veel voorkomende – gevallen alle aan de hypotheekadviseur uitgaande correspondentie cc aan de betrokken belanghebbenden toe te zenden. Dat voorkomt de ongelukkige samenloop van omstandigheden zoals die zich in deze zaak hebben voorgedaan. De notaris heeft laten weten dat hij die opvatting onderschrijft.

5.6. De kamer kan echter niet komen tot het oordeel dat de notaris in de onderhavige constellatie niet heeft mogen vertrouwen op correcte afwikkeling door de hem bekende hypotheekadviseur. Daarvoor is het volgende redengevend.

5.7. De notaris kon en mocht er onder die omstandigheden vanuit gaan dat de opstelling van het concept convenant strookte met de wens van beide partijen en hoefde in deze fase het concept niet persé te delen met klaagster. De notaris mocht er voorts vanuit gaan dat de hypotheekadviseur het hem toegezonden concept met de betrokkenen zou delen.

De kamer acht de omstandigheid dat de notaris deze opstelling heeft gekozen in de onderhavige constellatie niet klachtwaardig.

5.8. De overige klachtonderdelen slagen - gelet op hetgeen is overwogen in 5.6 en 5.7 - naar het oordeel van de kamer evenmin. Het verwijt van klaagster dat de notaris in strijd met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft gehandeld door de gegevens van klaagster zonder haar medeweten in de conceptakte van verdeling te verwerken, is ongegrond aangezien (ter zitting) is gebleken dat het klaagster zelf is geweest die haar gegevens aan de hypotheekadviseur heeft toegestuurd ten behoeve van de aankoop van haar woning. Dat enig mailcontact tussen de notaris en klaagster is gedeeld met de hypotheekadviseur is de kamer voorts niet gebleken.

Ten slotte is het verwijt van klaagster dat de notaris geweigerd heeft om in contact te treden nadat zij het notariskantoor herhaaldelijk had gebeld, eveneens ongegrond, nu is gebleken dat de notaris klaagster binnen vijf dagen - bij e-mail van 22 maart 2022 - heeft geantwoord en de conceptakte op 23 maart 2022 aan klaagster heeft toegestuurd.

5.9. Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.H. Schotman, voorzitter, E.F. van Bolhuis en A.J.H.M. Janssen, leden.

Uitgesproken in het openbaar op 13 september 2022 door mr. A.H. Schotman, voorzitter, in aanwezigheid van de secretaris.

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam (postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).