

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2021/81 en 82

Klachtnummers : SHE/2021/81 en 82

Datum uitspraak : 13 juni 2022

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

**de heer [naam klager]** (hierna: klager)

wonende in [woonplaats]

gemachtigde: mevrouw mr. F. Mesri, advocaat in Amsterdam

tegen

**notaris de heer mr. [naam notaris]** (hierna: de notaris)

gevestigd in [vestigingsplaats]

en

**kandidaat-notaris de heer mr. [naam kandidaat-notaris]** (hierna: de oud-notaris)

werkzaam in [woonplaats]

#### 1. De procedure

1.1. De gemachtigde van klager heeft bij e-mail van 14 december 2021 namens klager een klaagschrift (met bijlagen) ingediend waarin klachten zijn geformuleerd tegen de notaris en de oud-notaris, die tegenwoordig als kandidaat-notaris werkzaam is. De kamer heeft de klacht tegen de notaris geregistreerd als SHE/2021/81 en de klacht tegen de oud-notaris als SHE/2021/82.

1.2. De notaris en de oud-notaris hebben bij e-mail van 14 februari 2022 een gezamenlijk verweerschrift (met bijlagen) ingediend.

1.3. De kamer heeft de klachten gecombineerd behandeld op de openbare zitting van 11 april 2022. Klager, bijgestaan door advocaat de heer mr. T.H. Vinke als waarnemer van zijn genoemde gemachtigde, en de notaris en de oud-notaris zijn bij de mondelinge behandeling aanwezig geweest. Partijen hebben hun standpunt over en weer toegelicht. Mr. Vinke heeft dit mede gedaan aan de hand van spreek aantekeningen die hij aan de kamer heeft overhandigd.

#### 2. De feiten

De klacht gaat over een fout in een hypotheekakte die in 2007 door de oud-notaris is gepasseerd en over de wijze waarop is gereageerd op de aansprakelijkstelling voor die fout. De volgende feiten zijn van belang voor de beoordeling van de klacht.

2.1. De oud-notaris heeft tot 1 juli 2018 het ambt van notaris uitgeoefend. De notaris (zijn zoon) heeft per 1 juli 2018 het protocol van zijn vader overgenomen en de oud-notaris verricht sindsdien als kandidaat-notaris niet-in-loondienst (zzp'er) werkzaamheden op het kantoor van de notaris.

2.2. De website van het notariskantoor (www.notaaris[achternaam notaris en oud-notaris, hierna: X].nl) vermeldt in de bovenste balk "mr. [voorletters en achternaam oud-notaris]" met daaronder in rood het woord "Notaris", waarna de volgende tekst te zien is:

*"WELKOM*

*Welkom bij Notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris] in [naam woonplaats]. (...) Wij helpen u graag met al uw notariële vraagstukken. (...) Dat is Notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris]."*

Over de oud-notaris wordt op de website (onder het tabblad "De medewerkers") onder meer het volgende vermeld:

*"MR. [voorletters en voornaam en achternaam oud-notaris], OUD-NOTARIS [Voornaam en achternaam oud-notaris] is de oprichter van het kantoor. (...) Zijn actuele kennis en ruime ervaring maken hem een bekwaam notaris en jurist. (...). info@notaris[X].nl"*

2.3. In december 2007 is de oud-notaris betrokken geweest bij de eigendomsoverdracht van een woning aan klager en zijn vader en moeder (hierna samen ook: zijn ouders). Zijn ouders hebben in verband met de financiering van hun aandeel in de koopsom een hypotheekovereenkomst gesloten met SNS Bank N.V. (hierna: de hypotheek bij SNS).

2.4. De oud-notaris heeft op maandag 17 december 2007 de akte van levering gepasseerd waardoor klager en zijn ouders samen (ieder voor 1/3e deel) eigenaar zijn geworden van de woning. Klager heeft zijn aandeel in de koopsom uit eigen gelden voldaan. Aansluitend aan het passeren van de akte van levering heeft de oud-notaris een hypotheekakte gepasseerd, waarin klager en zijn ouders alle drie zijn vermeld als eigenaren/onderzetteren van de woning en als schuldenaren van de hypotheek bij SNS.

2.5. Op 10 maart 2021 heeft klager een koopovereenkomst gesloten, waarbij hij voor een bedrag van € 355.000,00 een appartement van zijn ouders heeft gekocht. De eigendomsoverdracht van dat appartement zou ingevolge artikel 9 van de koopovereenkomst plaatsvinden op 12 april 2021 of zoveel eerder of later als koper en verkopers nader overeen zouden komen. In artikel 7 van die overeenkomst is bepaald dat klager uitdrukkelijk heeft verklaard geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en zich bewust te zijn van de gevolgen daarvan. Bij wanprestatie van de koper is in artikel VI lid 2 b van de koopovereenkomst (samengevat) bepaald dat de verkopers onder meer het recht hebben om de koop door een schriftelijke verklaring te ontbinden tegen betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs.

2.6. In verband met de financiering van de koopsom van dit appartement heeft klager medio maart 2021 een hypotheekaanvraag gedaan bij ING Bank N.V. (hierna: ING). ING heeft klager bij e-mail van 31 maart 2021 bericht dat zijn aanvraag niet kon worden ingewilligd omdat hij als medeschuldenaar stond geregistreerd voor de hypotheek bij SNS.

2.7. Naar aanleiding van dat bericht heeft klager op 1 april 2021 telefonisch contact opgenomen met het notariskantoor, waarbij hij heeft meegedeeld dat hij ten onrechte als schuldenaar was vermeld in de hypotheekakte van 17 december 2007 en heeft gevraagd dit zo snel mogelijk te herstellen door zijn naam uit die hypotheekakte te verwijderen en de registratie in het Kadaster aan te passen. Klager heeft dit verzoek herhaald bij e-mail van 2 april 2021, gericht aan info@notaris[X].nl.

2.8. De notaris heeft klager bij e-mail van vrijdag 9 april 2021 bericht dat hij die week (dagelijks) tevergeefs had geprobeerd telefonisch contact met hem te krijgen omdat hij eerst graag met klager wilde overleggen voordat hij tot rectificatie van de hypotheekakte zou overgaan. De notaris heeft deze e-mail als volgt afgesloten:

*"[voornaam en achternaam notaris]*

*Notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris]*

[adres notariskantoor]

telefoonnummer: [...]

e-mail: [eerste voorletter en achternaam notaris]@notaris[X].nl”

Onder deze e-mailhandtekening is een afbeelding van het (ook op de website getoonde) logo van het notariskantoor opgenomen, waarin is vermeld: “Mr.

[voorletters en achternaam oud-notaris] Notaris”.

Onder dat logo staat in het mailbericht van de notaris vermeld:

“Notariskantoor Mr. [voorletters en achternaam oud-notaris]

[adres notariskantoor, identiek aan bovengenoemd kantooradres]

T [identiek aan bovengenoemd telefoonnummer] F [...]

E info@notaris[X].nl W: www.notaris[X].nl”

2.9. Vervolgens hebben klager en de notaris telefonisch contact met elkaar gehad.

2.10. De verkopers van het appartement hebben klager bij brief van 13 april 2021 meegedeeld de koopovereenkomst te ontbinden omdat klager het appartement niet tijdig had afgenomen en daarbij aanspraak gemaakt op de overeengekomen boete van tien procent van de koopsom (€ 35.500,00), te voldoen binnen drie werkdagen. Klager heeft dit bedrag op 17 april 2021 overgeschreven naar het in de brief vermelde rekeningnummer.

2.11. Na veelvuldig (mail- en telefonisch) contact tussen de notaris en klager en SNS heeft de notaris op vrijdag 7 mei 2021 per e-mail een schriftelijke bevestiging ontvangen van SNS dat het verzoek om toestemming tot rectificatie was goedgekeurd door De Volksbank N.V. (het moederbedrijf van SNS). De notaris heeft dit bericht diezelfde dag per e-mail doorgestuurd aan klager met de mededeling dat de volmachten zouden worden toegezonden.

2.12. Klager heeft dit bericht beantwoord bij e-mail van 10 mei 2021 en daarbij gevraagd de volmachten op 14 mei 2021 te mogen komen tekenen. Bij e-mail van 11 mei 2021 heeft de notaris klager bericht dat het kantoor op 14 mei 2021 weliswaar gesloten was maar dat hij, om klager van dienst te zijn, hem en zijn ouders die dag graag in de gelegenheid wilde stellen om de volmachten te ondertekenen. Zij hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt.

2.13. De notaris heeft de akte van rectificatie op 17 mei 2021 (bij volmacht) gepasseerd. Daarin is over de hypotheekakte uit 2007 onder meer het volgende vermeld:

“ - dat thans is komen vast te staan dat deze akte van geldlening met hypotheekstelling een

onjuistheid bevat;

- dat [klager] onterecht in de hypotheekakte is opgenomen als schuldenaar;

- dat enkel [zijn ouders] als schuldenaar betrokken zijn;

in verband waarmee genoemde hypotheekakte rectificatie behoeft.”

Nadat de notaris op 18 mei 2021 van het Kadaster het bewijs van inschrijving van de akte van rectificatie had ontvangen, heeft hij de akte van rectificatie en het bewijs van inschrijving daarvan bij e-mail van diezelfde dag aan klager verzonden.

2.14. De gemachtigde van klager heeft op 24 mei 2021 een e-mail verzonden aan het mailadres [eerste voorletter en achternaam notaris]@notaris[X].nl en in kopie aan info@notaris[X].nl. Als bijlage bij dat mailbericht heeft de gemachtigde een brief van 24 mei 2021 gevoegd die is geadresseerd aan “Notarispraktijk Mr. [voorletters en achternaam oud-notaris] B.V.” met vermelding van het kantooradres. Blijkens een uittreksel van de Kamer van Koophandel staat als bezoekadres van “Notarispraktijk mr [voorletters en achternaam oud-notaris] B.V.” het genoemde kantooradres vermeld

met als e-mailadres: info@notaris[X].nl. In die brief (hierna ook: de aansprakelijkstelling) is onder meer het volgende vermeld:

*“Tot mij heeft zich gewend de heer [naam klager] met het verzoek zijn belangen te behartigen inzake een beroepsfout gemaakt in een hypotheekakte door de notaris [voorletters en achternaam oud-notaris]. (...)*

*Door een fout in de hypotheekakte opgesteld door [voorletters en achternaam oud-notaris] is cliënt door notaris [voorletters en achternaam oud-notaris] op 17 december 2007 opgenomen in de hypotheekakte. Uit de opdrachtbevestiging van de SNS-Bank blijkt dat de bank hier nimmer opdracht voor heeft gegeven. Cliënt heeft in 2021 contact met u opgenomen omtrent deze kwestie. Op aangeven van cliënt heeft notaris [voorletters en achternaam notaris] dit dossier nader onderzocht en erkent dat de fout was ontstaan door handelen van [voorletters en achternaam oud-notaris]. Dertien jaar later, op 18 mei 2021, heeft een rectificatie van de hypotheekakte plaatsgevonden.*

*Gelet op het vorenstaande verzoek ik u te erkennen dat u aansprakelijk bent voor de schade die cliënt ten gevolge van uw handelen heeft geleden en beroep te doen op uw beroepsaansprakelijkheidsverzekering om de door cliënt opgelopen schade te kunnen vergoeden.”*

2.15. De notaris heeft de gemachtigde van klager bij e-mail van 27 mei 2021 onder meer als volgt bericht:

*“Deze week heb ik kennisgenomen van de inhoud van uw brief d.d. 24 mei jl. De brief is gericht aan het notariskantoor van de oud-notaris (Notarispraktijk Mr. [voorletters en achternaam oud-notaris] B.V.).*

*Vooralsnog verkeer ik in de veronderstelling dat u mijn notariskantoor (notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris] B.V.) aansprakelijk stelt voor de door uw cliënt geleden schade.*

*Alvorens ik enige actie zal ondernemen verzoek ik u vriendelijk om mij eerst te informeren welke schade client heeft geleden. Graag verneem ik van u het bedrag van de schade, een volledige omschrijving van de schade inclusief de schriftelijke bewijsstukken die de geleden schade aantonen.*

*Vooruitlopend op mijn inhoudelijke reactie kan ik u al wel berichten dat uw conclusie dat ik zou hebben erkend dat de oud-notaris een fout heeft gemaakt onjuist is.*

*Vooralsnog stel ik mij op het standpunt dat de oud-notaris mogelijk een fout heeft gemaakt bij het opstellen van de hypotheekakte.”*

2.16. De gemachtigde van klager heeft de notaris bij e-mail van 7 juni 2021 geïnformeerd over de door klager gestelde schade. De notaris heeft bij e-mail van 8 juni 2021 aan de gemachtigde van klager te kennen gegeven de kwestie voor te leggen aan zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar (hierna: de verzekeraar).

2.17. Bij e-mail van 6 september 2021 heeft de gemachtigde van klager de notaris meegedeeld dat nog geen bericht van de verzekeraar werd ontvangen. Zij heeft de notaris gevraagd om alsnog binnen zeven dagen inhoudelijk te reageren op de aansprakelijkstelling en meegedeeld dat zij zich bij het uitblijven daarvan genoodzaakt zou zien juridische stappen te ondernemen.

2.18. De notaris heeft de gemachtigde van klager, mede namens de verzekeraar, bij e-mail van 29 september 2021 onder meer het volgende bericht:

*“In deze, met mijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar afgestemde, reactie zet ik uiteen dat en waarom ik niet aansprakelijk ben voor de door uw client beweerdelijk geleden schade.*

*Ik heb niet de akte uit 2007 verleden en kan daar dus niet voor worden aangesproken. Dat uw cliënt in 2021 ageert tegen de inhoud van een akte uit 2007 bevreemdt ten*

zeerste. Uw cliënt is op 17 december 2007 aanwezig geweest bij het passeren van de hypotheek- en de leveringsakte. De oud-notaris heeft de akte toen aan partijen voorgelezen en heeft partijen nadien een afschrift van de akten gezonden voor hun administratie. Uw cliënt heeft noch tijdens het passeren van de akten, noch op enig moment daarna (tot zijn eerste e-mailbericht aan mij op 19 april 2021) aangegeven dat de inhoud van de hypotheekakte niet juist was. Uw cliënt kan niet ruim 13 jaar later zich beklagen over een onjuistheid in de akte.”

Mede namens de verzekeraar heeft de notaris aldus iedere vorm van aansprakelijkheid van de hand gewezen.

2.19. Vervolgens heeft de gemachtigde van klager de oud-notaris ook bij aangetekende brief van 19 oktober 2021, geadresseerd aan zijn privéadres zoals geregistreerd bij de Kamer van Koophandel, aansprakelijk gesteld voor de schade die klager stelt te hebben geleden als gevolg van de fout in de hypotheekakte, met het verzoek binnen zeven dagen te reageren. Hierop is door de oud-notaris (ook) niet gereageerd.

### **3. De klacht**

3.1. Klager verwijt de oud-notaris dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door:

a. in strijd met de vereiste zorgvuldigheid klager als schuldenaar te vermelden in de hypotheekakte;

b. niet te reageren op de aansprakelijkstelling.

3.2. Klager verwijt de notaris dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door:

a. geen verantwoordelijkheid te nemen voor de fout van een voor diens praktijk werkzame kandidaat-notaris;

b. inhoudelijk te reageren op de klacht gericht aan de besloten vennootschap van de oud-notaris;

c. valselijk de indruk te wekken de besloten vennootschap van de oud-notaris te vertegenwoordigen;

d. de klacht van klager niet door te spelen aan de oud-notaris.

3.3. De notaris en de oud-notaris hebben samen gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

### **4. De beoordeling**

#### *Reikwijdte van het tuchtrecht*

4.1. Op grond van artikel 93 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen (hierna omwille van de leesbaarheid ook samen: notarissen) aan tuchtrechtspraak onderworpen. Ook als zij niet meer als zodanig werkzaam zijn, blijven zij aan tuchtrechtspraak onderworpen in verband met hun handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren.

4.2. 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. Zo moet een notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen (artikel 17 lid 1 Wna).

Met inachtneming van het vorenstaande zal de kamer de klachten tegen de notaris en de oud-notaris hierna afzonderlijk beoordelen.

## *De klacht tegen de oud-notaris*

### *Klachtonderdeel a.*

4.3. Voordat de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van klachtonderdeel a. over de hypotheekakte uit 2007 kan toekomen, moet eerst worden beoordeeld of de klacht ontvankelijk is.

Op grond van artikel 99 lid 21 Wet op het notarisambt kan een klacht namelijk slechts worden ingediend gedurende *drie jaren* na de dag waarop de tot klacht gerechtigde kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Als de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop de klager kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

4.4. Volgens vaste jurisprudentie van de hoogste notariële tuchtrechter begint deze wettelijke driejaarstermijn te lopen op de dag waarop een klager daadwerkelijk bekend is met het verweten handelen of nalaten van de notaris. Daarbij is niet vereist dat een klager dan ook bekend is met de juridische (of tuchtrechtelijke) beoordeling van dat handelen of nalaten. Anders gezegd: de driejaarstermijn begint niet pas te lopen op het moment dat een klager zich realiseert dat de notaris mogelijk een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken.

4.5. Uit de wetsgeschiedenis van artikel 99 lid 21 Wna blijkt dat de wetgever het stellen van een vervaltermijn voor het indienen van een tuchtklacht vanuit het oogpunt van rechtszekerheid nuttig en nodig heeft geacht omdat een notaris niet tot in lengte van jaren moet kunnen worden achtervolgd met onderzoeken naar zijn handelen (Eerste Kamer, vergaderjaar 2013-2014, 33 569, C, pag. 3).

4.6. Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid stelt de kamer voorop dat vast staat dat klager op 17 december 2007 persoonlijk aanwezig is geweest bij het passeren van de hypotheekakte en dat hij deze heeft ondertekend, terwijl de oud-notaris onweersproken heeft gesteld dat hij vervolgens een afschrift van die akte aan klager en zijn ouders heeft overhandigd. De kamer is daarom van oordeel dat klager op 17 december 2007 kennis heeft genomen, dan wel redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen, van de inhoud van de hypotheekakte en van het feit dat hij in die akte mede als schuldenaar van de hypotheek bij SNS stond vermeld. Om die reden is de driejaarstermijn om zich over de inhoud van de hypotheekakte te beklagen in beginsel op 17 december 2007 gaan lopen en dus op 17 december 2010 geëindigd. Klager heeft weliswaar gesteld dat hij pas tot de ontdekking kwam dat de oud-notaris hem ten onrechte als schuldenaar in de hypotheekakte had vermeld toen ING zijn hypotheekaanvraag om die reden weigerde, maar omdat de driejaarstermijn zoals vermeld niet pas begint te lopen op het moment dat een klager zich realiseert dat de notaris mogelijk een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken, ziet de kamer geen aanleiding om uit te gaan van een later aanvangstijdstip van de driejaarstermijn. Nu de klacht op 14 december 2021 – dus ruimschoots na het verstrijken van de genoemde vervaltermijn – is ingediend, zal de kamer klachtonderdeel a. niet-ontvankelijk verklaren. De kamer komt dan ook niet toe aan een inhoudelijke beoordeling daarvan.

### *Klachtonderdeel b.*

4.7. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer voorop dat zowel uit de aansprakelijkstelling van 24 mei 2021 als uit de herhaalde aansprakelijkstelling van 19 oktober 2021 duidelijk blijkt dat deze betrekking heeft op “een beroepsfout gemaakt in een hypotheekakte door de notaris [voorletters en achternaam

oud-notaris]”. De aansprakelijkstelling heeft dus betrekking op het handelen van de oud-notaris.

4.8. In zijn verweerschrift naar aanleiding van deze (tuchtrechtelijke) klacht heeft de oud-notaris naar voren gebracht dat de notaris hem op de hoogte heeft gesteld en gehouden van de ontwikkelingen en de correspondentie met de gemachtigde van klager, maar dat hij bewust heeft gewacht met het geven van een reactie op de (eerste) aansprakelijkstelling van 24 mei 2021 omdat de notaris in afwachting was van een reactie van de gemachtigde van klager op zijn e-mail van 29 september 2021, waarbij hij iedere vorm van aansprakelijkheid van de hand had gewezen. De kamer gaat er daarom van uit dat de oud-notaris (onder meer) bekend was met de inhoud van de aansprakelijkstelling van 24 mei 2021 en met de inhoud van de mailberichten van de notaris van 27 mei 2021 en 29 september 2021.

4.9. Hoewel de notaris in de genoemde e-mail van 27 mei 2021 heeft vermeld dat de conclusie dat hij had erkend dat de oud-notaris een fout had gemaakt onjuist was en dat hij zich vooralsnog op het standpunt stelde dat de oud-notaris “mogelijk” een fout had gemaakt bij het opstellen van de hypotheekakte, heeft hij daarin niet – althans niet met zoveel woorden – vermeld dat hij (mede) namens de oud-notaris reageerde op de aansprakelijkstelling. Ook in zijn e-mail van 29 september 2021 heeft de notaris niet vermeld dat hij (mede) namens de oud-notaris reageerde. In deze door hem ondertekende e-mail zet hij uiteen waarom “ik niet aansprakelijk ben” en dat “ik” niet de akte uit 2007 heb verleden en daar dus niet voor kan worden aangesproken, aldus de notaris. De kamer gaat er daarom van uit dat de oud-notaris er eind september 2021 mee bekend was dat de notaris (nog) niet namens hem op de aansprakelijkstelling van 24 mei 2021 had gereageerd.

4.10. De oud-notaris heeft niet weersproken dat hij ook bekend is met de inhoud van de herhaalde aansprakelijkstelling van 19 oktober 2021, die naar zijn privéadres is gestuurd. Bij de mondelinge behandeling heeft de kamer aan de oud-notaris gevraagd of hij na ontvangst van de herhaalde aansprakelijkstelling alsnog aanleiding heeft gezien om daarop te reageren. Uit zijn reactie op die vraag begrijpt de kamer dat de oud-notaris aan de notaris zou hebben gevraagd om namens hem te reageren, dan wel dat hij heeft aangenomen dat de notaris dit zou doen. Niet is echter gesteld of gebleken dat de notaris en/of de verzekeraar vervolgens alsnog namens de oud-notaris op de herhaalde aansprakelijkstelling heeft/hebben gereageerd, terwijl de oud-notaris de gemachtigde van klager evenmin zelf heeft bericht.

4.11. Voor zover de oud-notaris ervan is uitgegaan dat de notaris na ontvangst van de herhaalde aansprakelijkstelling alsnog namens hem zou reageren, is de kamer van oordeel dat het op zijn weg had gelegen zich ervan te vergewissen dat de notaris en/of de verzekeraar dat ook daadwerkelijk zou(den) doen dan wel – indien dat niet binnen redelijke termijn zou gebeuren – te bevorderen dat dit alsnog zou gebeuren en/of zelf contact op te nemen met de gemachtigde van klager om haar erop te wijzen dat de notaris en/of de verzekeraar mede namens hem zou(den) reageren. Niet is echter gesteld of gebleken dat de oud-notaris deze moeite heeft genomen, waardoor klager sinds 24 mei 2021 in het ongewisse verkeert over het standpunt van de oud-notaris naar aanleiding van de aansprakelijkstelling voor de door klager gestelde schade als gevolg van de inhoud van de (inmiddels gerectificeerde) hypotheekakte. De kamer acht dit tuchtrechtelijk verwijtbaar en kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de oud-notaris zich achter de notaris “verschuilt”. Ingevolge artikel 15 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 ligt het weliswaar op de weg van de notaris zorg te dragen voor een deugdelijke verzekering van het risico van zijn eigen beroepsaansprakelijkheid en dat van zijn protocolvoorganger (de

oud-notaris), maar naar het oordeel van de kamer ontslaat dit de oud-notaris in de gegeven omstandigheden niet van zijn verantwoordelijkheid voor een deugdelijke afhandeling van een aansprakelijkstelling. Daarbij neemt de kamer in aanmerking dat de oud-notaris op de hoogte was van de gang van zaken en naar zijn zeggen bewust heeft gewacht met een reactie, dat hij sinds zijn defungeren nog wekelijks notariële werkzaamheden verricht op het kantoor van de notaris, dat hij zich op de website van dat kantoor als zodanig profileert en dat het logo dat hij voorheen zelf gebruikte met zijn medeweten en toestemming ook in de e-mailhandtekening van de notaris wordt vermeld, waardoor daarin zowel melding wordt gemaakt van “Notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris]” als van “Notariskantoor Mr. [voorletters en achternaam oud-notaris]”, beiden gevestigd op hetzelfde adres. Omdat daardoor verwarring kan ontstaan – en bij klager kennelijk ook is ontstaan – over de vraag met wie rechtzoekenden van doen hebben, rekent de kamer het de oud-notaris aan dat hij onduidelijkheid heeft laten bestaan over zijn standpunt naar aanleiding van de civielrechtelijke aansprakelijkstelling. Daarom zal de kamer dit klachtonderdeel gegrond verklaren. Gelet op de aard van het verweten nalaten acht de kamer het passend en geboden om aan de oud-notaris de tuchtmaatregel van een waarschuwing op te leggen.

#### *Proceskosten*

4.12. Omdat de klacht tegen de oud-notaris gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, moet hij op grond van het bepaalde bij artikel 99 lid 5 Wna het door klager betaalde griffierecht van € 50,00 aan hem vergoeden.

4.13. De kamer ziet aanleiding om de oud-notaris, gelet op het bepaalde bij artikel 103b lid 1 onder a Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021, te veroordelen in de volgende kosten:

- de kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten

maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00;

- de kosten van klager in verband met door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand,

vastgesteld op een punt voor het indienen van de klacht en een punt voor het bijwonen van de

mondelinge behandeling, waarbij de kamer de waarde per punt vaststelt op € 525,00 met een

wegingsfactor 1, dus in totaal op een bedrag van € 1.050,00.

De oud-notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager moet daarvoor tijdig een rekeningnummer doorgeven aan de oud-notaris.

4.14. Nu de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard en aan de oud-notaris een maatregel wordt opgelegd, ziet de kamer – gelet op het bepaalde bij 103b lid 1 onder b Wna en de genoemde Richtlijn – aanleiding om de oud-notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten zijn vastgesteld op een bedrag van € 2.000,00. Gelet op het gewicht van de zaak zal de kamer een wegingsfactor van 1 hanteren en acht de kamer het passend om de oud-notaris te veroordelen om in verband met die kosten een bedrag van € 2.000,00 aan de kamer te vergoeden. De oud-notaris moet deze kosten na het onherroepelijk worden van deze beslissing voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in artikel 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de oud-notaris zullen worden meegedeeld.



## *De klacht tegen de notaris*

### *Klachtonderdeel a.*

4.15. Voor zover klager de notaris verwijt dat hij geen verantwoordelijkheid neemt voor de fout van de oud-notaris, overweegt de kamer als volgt. Nadat klager op 1 april 2021 telefonisch en op 2 april 2021 per e-mail aan het kantoor van de notaris had gevraagd de hypotheekakte te rectificeren en de registratie in het Kadaster aan te passen, heeft de notaris in overleg met klager diverse malen telefonisch en per e-mail contact gehad met SNS/De Volksbank om toestemming te verkrijgen voor rectificatie van de hypotheekakte. Nadat deze toestemming was verleend heeft hij klager en zijn ouders op 14 mei 2021 (toen zijn kantoor eigenlijk gesloten was) in de gelegenheid gesteld de benodigde volmachten daar toch te ondertekenen, waarna hij de akte van rectificatie op 17 mei 2021 heeft gepasseerd. Vervolgens heeft hij klager bij e-mail van 18 mei 2021, na ontvangst van de registratie van die akte in het Kadaster, daarover geïnformeerd en de akte en de registratie aan klager toegezonden. Opmerking verdient daarbij dat de notaris aan klager geen kosten in rekening heeft gebracht. De kamer is dan ook van oordeel dat de notaris wel degelijk verantwoordelijkheid heeft genomen voor de onjuistheid in de hypotheekakte die de oud-notaris had gepasseerd, zodat dit klachtonderdeel feitelijke grondslag mist. Daarom zal de kamer klachtonderdeel a. ongegrond verklaren.

### *Klachtonderdelen b. en c.*

4.16. Vanwege hun onderlinge samenhang zal de kamer deze klachtonderdelen samen beoordelen.

Nadat de gemachtigde van klager Notarispraktijk Mr. [voorletters en achternaam oud-notaris] bij e-mail van 24 mei 2021 aansprakelijk had gesteld voor de door klager geleden schade, heeft de notaris deze gemachtigde bij genoemde e-mail van 27 mei 2021 onder meer bericht vooralsnog in de veronderstelling te verkeren dat zijn notariskantoor “(Notariskantoor mr. [voorletters en achternaam notaris])” aansprakelijk werd gesteld voor de door haar cliënt geleden schade. Nu niet is gesteld of gebleken dat de gemachtigde van klager de notaris nadien heeft bericht dat zijn veronderstelling onjuist was, is de kamer van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door inhoudelijk te reageren op de aansprakelijkstelling van 24 mei 2021 en dat hem evenmin kan worden verweten dat hij (daardoor) valselijk de indruk zou hebben gewekt de besloten vennootschap van de oud-notaris te vertegenwoordigen. Uit de feiten als weergegeven in rechtsoverweging 4.9 lijkt immers eerder het tegendeel te volgen. Daarom zal de kamer de klachtonderdelen b. en c. ongegrond verklaren.

### *Klachtonderdeel d.*

4.17. Zoals hiervoor onder 4.8. is overwogen, heeft de oud-notaris in zijn verweerschrift naar voren gebracht dat de notaris hem op de hoogte heeft gesteld en gehouden van de ontwikkelingen en de correspondentie tussen de gemachtigde van klager en de notaris. De oud-notaris heeft naar zijn zeggen echter niet op de aansprakelijkstelling(en) gereageerd omdat hij ervan uit ging dat de notaris dat (mede) namens hem zou doen. Gelet op het vorenstaande heeft de kamer geen aanleiding om te veronderstellen dat de notaris de oud-notaris niet heeft geïnformeerd over de aansprakelijkstelling en de verdere gang van zaken. Daarbij kan het de notaris niet worden verweten dat de oud-notaris niet heeft gereageerd. Daarom zal de kamer klachtonderdeel d. eveneens ongegrond verklaren.

4.18. Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

## **5. De beslissing**

De kamer:

Ten aanzien van de klacht tegen de oud-notaris (SHE/2021/82):

- 5.1. verklaart klachtonderdeel a. niet-ontvankelijk;
- 5.2. verklaart klachtonderdeel b. gegrond;
- 5.3. legt aan de oud-notaris de tuchtmaatregel van een waarschuwing op;
- 5.4. veroordeelt de oud-notaris tot betaling aan klager van een bedrag van:
  - € 50,00 in verband met het genoemde griffierecht,
  - € 50,00 in verband met de genoemde kosten van klager,
  - € 1.050,00 in verband met de genoemde kosten van rechtsbijstand van klager en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.13. is omschreven;
- 5.5. veroordeelt de oud-notaris tot betaling aan de kamer van een bedrag van € 2.000,00 in verband met de genoemde kosten van behandeling van de zaak en bepaalt dat dit bedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.14. is omschreven.

Ten aanzien van de klacht tegen de notaris (SHE/2021/81):

- 5.6. verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend voorzitter, mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend rechterlijk lid, en mr. E.J.W.M. van Egeraat, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 13 juni 2022 door mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

mr. E.J. van Vliet, secretaris  
voorzitter

mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend  
voorzitter

*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.*