

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 721341/NT 22-25

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klachten met nummers 721341/NT 22-25 en 721342/NT 22-26 van:

[naam klager],

wonend te [plaats],

hierna: klager,

tegen:

1. [naam notaris],

notaris te [plaats],

hierna: de notaris,

en

2. [naam toegevoegd notaris],

toegevoegd notaris te [plaats],

hierna: de toegevoegd notaris,

hierna samen te noemen: de notarissen,

gemachtigde: mr. N.A.M.E.C. Fanoy, advocaat te Amsterdam.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij e-mail van 8 augustus 2022 heeft klager een klaagschrift met bijlage ingediend.

1.2. Bij brief van 6 oktober 2022 hebben de notarissen een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. Vervolgens zijn klager en de notarissen uitgenodigd voor een voorzittersgesprek. Om persoonlijke redenen aan de kant van klager heeft dit gesprek pas op 7 september 2023 plaatsgevonden. Het gesprek heeft niet tot een minnelijke schikking geleid.

1.4. Op verzoek van de voorzitter hebben de notarissen bij e-mail van 26 september 2023 twee producties ingediend.

1.5. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 12 december 2023. Klager en de notarissen, bijgestaan door hun gemachtigde, waren aanwezig. Partijen hebben het woord gevoerd, de notarissen aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. In de maanden juni tot en met augustus 2022 hebben de notaris en de toegevoegd notaris (destijds kandidaat-notaris) bijstand verleend bij de (ver)koop en levering van een bedrijfshal met twee parkeerterreinen, gelegen aan de [straat- en plaatsnaam] (hierna: de onroerende zaak).

2.2. Klager was bloot-eigenaar van de onroerende zaak. Als bestuurder van de Stichting [naam], die de onroerende zaak in vruchtgebruik had, was hij tevens bij de verkoop betrokken.

2.3. In de verkrijgingstitel van klager (artikel 7.2 van de leveringsakte van 7 november 2008) is een kettingbeding opgenomen – ten behoeve van het gezamenlijk beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke infrastructuur – dat klager verplicht om lid te worden en te blijven van de vereniging tot beheer van het betrokken bedrijventerrein (hierna: de Beheervereniging). Bij vervreemding van de onroerende zaak (artikel 7.5 van genoemde leveringsakte) dient deze verplichting op straffe van een boete aan de rechtsopvolgers van klager te worden opgelegd, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde daarvoor hoofdelijk aansprakelijk wordt.

2.4. Bij e-mails van 16 en 27 juni 2022 heeft de toegevoegd notaris klager om nadere informatie verzocht om de koopovereenkomst op te stellen, waaronder de statuten en de contactgegevens van de Beheervereniging.

2.5. Bij e-mail van 27 juni 2022 heeft klager aan de toegevoegd notaris de contactgegevens van de Beheervereniging gezonden.

2.6. Bij e-mail van 28 juni 2022 heeft de toegevoegd notaris aan klager een conceptkoopovereenkomst gezonden. In die e-mail heeft de toegevoegd notaris onder meer het volgende geschreven: *“(...) 3. De Vereniging Beheer Bedrijventerrein “voormalig Veilingterrein [plaats]” [de Beheervereniging, kvhn] zullen wij aanschrijven met de mededeling dat op 29 juli aanstaande overdracht zal plaatsvinden en dat wij graag van hen vernemen of en zo ja welk bedrag verkoper nog schuldig is. Daarnaast zullen wij hen verzoeken aan te geven of en zo welke formaliteiten ter gelegenheid van de overdracht dienen te worden vervuld.”*

2.7. Op 29 juni 2022 is de koopovereenkomst ten overstaan van de notaris op het notariskantoor getekend. In artikel 11 van de koopovereenkomst geven partijen de notaris de opdracht om de koop in te schrijven in het kadaster. In artikel 16 lid 2 van de koopovereenkomst verklaren koper en verkoper uitdrukkelijk *“toestemming te verlenen aan de Notaris om de aan hem verstrekte persoonsgegevens te delen met derden die bij deze uitvoering [van de koopovereenkomst, kvhn] betrokken zijn. In dit*

kader kunnen de persoonsgegevens onder meer (echter niet limitatief) worden gedeeld met het Kadaster, rechterlijke organisaties (...) en (vastgoed)beheerders.”

2.8. Bij e-mail van 15 juli 2022 heeft een medewerker van het notaris kantoor aan de Beheervereniging, met cc aan klager en koper, geschreven:

“Graag ontvang ik uiterlijk op dinsdag 26 juli aanstaande:

a. uw bevestiging dat verkoper aan zijn verplichtingen jegens de vereniging heeft voldaan, danwel uw opgave van hetgeen de Vereniging nog van verkoper te vorderen heeft;

b. de te verrekenen lidmaatschapskosten;

c. de eventuele uittredings- en toetredingskosten van de Vereniging Beheer Bedrijventerrein “voormalig Veilingterrein [plaats]”;

d. uw bevestiging dat u per 29 juli aanstaande verkoper zal deregistreren als lid en koper zal registreren als lid van de vereniging.”

2.9. Bij e-mail van 17 juli 2022 heeft klager (onder meer) aan de toegevoegd notaris bericht: *“Ondergetekende heeft een conflict met de Vereniging. Partijen procederen met elkaar. De grootte van het bedrag waarover het gaat is ongeveer € 15.000,--.”*

2.10. Voorafgaand aan het passeren van de akte van levering van het onroerend goed is onder de notaris ten laste van klager conservatoir derdenbeslag gelegd door de Beheervereniging

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager meent dat de notaris en de toegevoegd notaris hun geheimhoudingsplicht zoals bedoeld in artikel 22 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) hebben geschonden door aan de Beheervereniging te melden dat eigendomsoverdracht van de onroerende zaak zou plaatsvinden.

3.2. De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd; zij stellen zich op het standpunt dat zij de geheimhoudingsplicht niet hebben geschonden.

4. Beoordeling

4.1. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notarissen een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna.

4.2. Op grond van artikel 22 Wna is een notaris verplicht tot geheimhouding van alle informatie die hem in zijn beroepsuitoefening is toevertrouwd en waarvan hij het vertrouwelijke karakter diende te begrijpen.

4.3. Naar het oordeel van de kamer is van een schending van de geheimhoudingsplicht door de notarissen in de onderhavige zaak geen sprake.

4.4. Op de notarissen rustte geen verplichting om voor de Beheervereniging geheim te houden dat de onroerende zaak zou worden overgedragen. In tegendeel, het was juist de bedoeling dat de Beheervereniging zou worden geïnformeerd over de op handen zijnde overdracht. Dit volgde immers uit de verkrijgingstitel van klager. Op grond van die verkrijgingstitel was klager verplicht lid geworden van de Beheervereniging en ook verplicht lid te blijven gedurende de tijd dat hij eigenaar was. Die verplichting was versterkt met een kettingbeding: bij vervreemding van de onroerende zaak diende klager deze ook weer aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, door vermelding in de betreffende akte 'zodanig dat iedere nieuw gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen'. Klager heeft die verplichting ook aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW (artikel 7.4 van de akte van 7 november 2008).

4.5. Naar het oordeel van de kamer behoorde het tot de taak van de notarissen om de Beheervereniging op de hoogte te brengen van de overdracht. Daarbij komt dat, gelet op de hoofdelijke aansprakelijkheid van de koper voor de lidmaatschapsverplichtingen van klager, de notarissen ook de nieuwe koper niet konden opzadelen met eventuele schulden van klager aan de Beheervereniging.

4.6. Gelet op de op klager rustende verplichtingen uit hoofde van zijn verkrijgingstitel was de informatie over de overdracht van de onroerende zaak bedoeld om met de Beheervereniging, als belanghebbende, te delen. In artikel 16 lid 2 van de koopovereenkomst wordt ook de vastgoedbeheerder (de Beheervereniging) expliciet genoemd als partij waarmee de notarissen persoonsgegevens mogen delen.

Vast staat bovendien dat klager bekend was met het voornemen, de noodzaak en de intentie van de notarissen om de Beheervereniging te informeren en dat hij de toegevoegd notaris daartoe, desgevraagd, de contactgegevens van de Beheervereniging heeft verstrekt. Van enig bezwaar van klager tegen het informeren van de Beheervereniging is de kamer niet gebleken. Ter zitting heeft hij nog wel gesteld dat hij telefonisch bezwaar hiertegen heeft gemaakt, maar de notarissen weerspreken dit, zodat daarvan niet kan worden uitgegaan.

4.7. Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan buiten beschouwing blijven omdat het niet van belang is voor de beslissing in deze zaak.

5. Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht tegen de notarissen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, E.F. van Bolhuis, A.C. Stroeve en A.J.H.M. Janssen, leden en uitgesproken in het openbaar op 8 februari 2024, 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 (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam).

