

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 532869/NT 12-74 SP

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 15 april 2014 in de klachten met nummers 532869/NT 12-74 SP en 534336/NT 13-2 SP van:

1. [klager],
wonende te [plaats],
raadsman: mr. O.F.J. Moorman van Kappen,
hierna: klager,

tegen:

[de oud-notaris],
oud-notaris te [vestigingsplaats],
hierna: oud-notaris,
raadsman: mr. W.F. Hendriksen

en

in de klachten met nummers 532874/NT 12-75 SP en 542872/NT 13-39 SP van

2. [klaagster]
wonende te [plaats],
raadsman: mr. O.F.J. Moorman van Kappen,
hierna: klaagster,

tegen:

[de oud-notaris],
oud-notaris te [plaats],
oud-notaris,
raadsman: mr. W. Hendriksen.

1. Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 21 december 2012 van klager in de klacht met nummer 532869/NT 12-74;

- klaagschrift met bijlagen van 21 december 2012 van klaagster in de klacht met nummer 532874/NT 12-75;
- klaagschrift met bijlagen van 13 januari 2013 van klager in de klacht met nummer 534336/NT 13-2;
- klaagschrift met bijlagen van 29 mei 2013 van klaagster in de klacht met nummer 542872/NT 13-39;
- verweerschrift met bijlagen van 14 februari 2013 in de klachten met nummers 532869/NT 12-74, 532874/NT 12-75 en 534336/NT 13-2;
- verweerschrift met bijlagen van 27 juni 2013 in de klacht met nummer 542872/NT 13-39;
- repliek met bijlagen van 6 mei 2013 in de klachten met nummers 532869/NT 12-74, 532874/NT 12-75 en 534336/NT 13-2;
- repliek van 2 september 2013 in de klacht met nummer 542872/NT 13-39;
- dupliek met bijlagen van 27 juni 2013 in de klachten met nummers 532869/NT 12-74, 532874/NT 12-75 en 534336/NT 13-2;
- dupliek met bijlagen van 30 september 2013 in de klacht met nummer 542872/NT 13-39.

Bij de gezamenlijke mondelinge behandeling van de klachten op 11 februari 2014 zijn klagers en de oud-notaris verschenen, allen bijgestaan door hun raadsman (mr. P.J. de Jong Schouwenburg voor mr. Hendriksen).

Op de zitting hebben partijen het woord gevoerd aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

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

- a. Sinds medio 1985 is de oud-notaris werkzaam geweest ten behoeve van klager en diens broer [naam broer], hierna: [broer van klager]. Deze werkzaamheden hadden onder meer betrekking op gemeenschappelijke aankopen van onroerende zaken, het vestigen van zekerheden en de inbreng in vennootschappen.
- b. Klager heeft een affectieve relatie met klaagster, die als kandidaat-notaris werkzaam is bij [naam kantoor].
- c. Klager en [de broer van klager] waren ieder voor de helft aandeelhouder in de vennootschap Nedamco North America Corporation, die in 1998 is verkocht aan een derde. Het vermogen van de broers was gemeenschappelijk; er waren geen afspraken gemaakt over de verdeling van de opbrengst van de onderneming of ieders aandeel in de diverse eigendommen, waaronder onroerende zaken met aanzienlijke waarde, zoals de landgoederen [A], aan de [naam straat] en [B], [naam straat en plaats].
- d. In december 2009 heeft de oud-notaris handelingen verricht ter ontvlechting van de zakelijke gemeenschap van de broers. Het ging daarbij onder meer om de volgende zaken:
 - aankoop door [de broer van klager] van het woonhuis met erf en aanhorigheden, gelegen aan de [straat en plaats] (hierna: [C]) van [naam] (hierna: [N]) voor een koopsom van € 2.350.000,-;
 - verkoop van [N] door [broer van klager] aan klager voor een koopsom van € 2.350.000,-
 - verkoop van het appartement [naam straat en plaats] (hierna: [het appartement]) door [de broer van klager] en klager aan [N] voor een koopsom van € 1.000.000,-;

- verkoop door klager van zijn aandelen in [B] aan [de broer van klager] (hierna: [B]);
 - verkrijging door klager van de onverdeelde helft van [de broer van klager] in het weiland te [plaats], nabij de [naam straat] (grenzend aan [C], hierna: het weiland) voor een koopsom van € 152.500,-;
 - verkoop en levering door klager van alle aandelen in IJsvogel Advisory Services B.V. aan [de broer van klager].
- e. In artikel 6 van de akte van verkoop en levering van aandelen [B] staat onder het kopje “**Vaststelling**” vermeld: “Verkoper en Koper stellen bij deze akte volledigheidshalve vast dat thans alle tot heden door hen gehouden gemeenschappelijke onroerende en roerende zaken, aandelen of andere vermogensbestanddelen over en weer door partijen zijn geleverd en dat partijen derhalve uit dien hoofde niets meer van elkaar te vorderen hebben, behoudens de vorderingen over en weer uit hoofde van akten van geldlening de dato heden.”
- f. Artikel 4 van de akte van levering van (de onverdeelde helft van) het weiland luidt als volgt: “(..)

RECHT VAN GEBRUIK

Vervolgens verklaren partijen bij deze te vestigen ten laste van voormeld perceel grasland met water (..) het recht van gebruik als bedoeld in artikel 3:226 lid 2 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de lastgeefster van de comparant sub 3, mevrouw [naam] (..), zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. Het recht van gebruik is verleend aan de gebruiker persoonlijk; (..)
 2. De gebruiker heeft het recht het grasland te gebruiken ten behoeve van het hebben, houden en berijden van paarden. Vanwege de kwalificatie als natuurterrein in de zin van artikel 15 lid 1 aanhef en letter s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dient het hebben en houden van paarden op het grasland nadrukkelijk beperkt te blijven binnen de normen die voor het beheer van het natuurterrein acceptabel zijn. Het berijden van paarden op het grasland mag de natuurwaarden van het grasland niet schaden.
 3. De gebruiker is niet bevoegd dit recht over te dragen dan wel te bezwaren;
 4. Het recht van gebruik bestaat zolang de gebruiker leeft. (...)”
- g. Blijkens e-mailberichten van 18 december 2009 en 22 december 2009 heeft klager op 19 december 2009 de stukken van de oud-notaris bij zijn zuster [naam] in [plaats] afgehaald, die daar door de chauffeur van [de broer van klager] waren afgegeven.
- h. Partijen hebben vervolgens afgesproken om op 29 december 2009 om 10:30 uur alle akten te passeren.
- i. Op 23 december 2009 heeft klaagster in een brief, tevens per e-mailbericht verzonden, aan de oud-notaris het volgende geschreven: “In mijn hoedanigheid als wettelijk vertegenwoordiger van [naam kind], geboren op 13 maart 2008, de enige wettelijke afstammeling van [klager], richt ik mij tot u. Daarnaast in mijn hoedanigheid van partner van [klager] die zich ernstig zorgen maakt over de inhoud en de gang van zaken rondom deze transacties.

[Klager] en [de broer van klager]

Naar ik heb begrepen, zijn beide broers al jarenlang client bij uw kantoor en waarbij u als notaris voor hen heeft opgetreden. [Klager] mocht op 18 december van u concepten ontvangen zonder verdere toelichting en in het kader daarvan ik zou graag de volgende punten onder uw aandacht willen brengen.

Geen documentatie

Waarde aandelen [B] (..)

Het belangrijkste bestanddeel in deze transactie zijn de aandelen van landgoed [B]. [Klager] is sinds 2005 enig aandeelhouder, maar hij heeft, ondanks herhaaldelijk vragen aan [de broer van klager] nimmer een jaarrekening ontvangen, laat staan een uitnodiging voor de algemene vergadering van aandeelhouders. Dit betekent dat hij niet eens heeft kunnen onderzoeken of de waarde van de aandelen nu opgenomen in de akte wel juist is vastgesteld door de adviseurs van [de broer van klager]. Ik verzoek u derhalve om alle uitgebreide jaarrekeningen van de vennootschap op te vragen bij [de broer van klager] en de door hem voorgestelde waarde te onderzoeken. Ter informatie voeg ik een advertentie van 19 december 2009 bij het van het kleine huisje aan de [naam straat] tussen de huizen [B] en [A] in, wat thans te koop staat voor een bedrag van eur. 829.000,-- voor 110m² woonoppervlakte en een kleine tuin. [B] is vele malen groter (minstens factor 8) en door [de broer van klager] worden de aandelen [B] gewaardeerd op eur. 1.784.000, --.

[A] en de NLG 15.000.000

[A] is verdeeld bij een akte van verdeling op 1 december 2000. Sinds uw brief van 24 februari 2009 is het [klager] duidelijk geworden dat het huis [A] al is verdeeld en wel aan [de broer van klager], en dat hij daarvoor geld heeft ontvangen, Het geld is gestort op een rekening op zijn naam maar hij heeft nimmer een handtekening geplaatst voor de verdere overschrijving van het geld zorg te dragen laat staan er over beschikt. (...)

[Het appartement] (..)

[Het appartement] wordt in opdracht van [N] gewaardeerd op eur 1.000.000. (zie ook vooral de verwoording in de nota tekst) Het buurappartement in het gebouw, wat 1,5 x zo groot is qua oppervlakte met een dakterras wat 2x zo groot is, staat te koop op funda voor eur 1.085.000,-- Mijn eigen taxateur, de vaste taxateur van dit complex, waardeert de woning op eur 710.000,--. Gelet op de beide taxaties, die in dezelfde week zijn gedaan, de referentie waarde van de woning direct naast ons en het grote verschil in taxatiewaarden verzoek ik u vriendelijk om nader onderzoek te verrichten.

[C] en weiland

Gelet op het vorenstaande bij de taxatie van [het appartement] verzoek ik u ook vriendelijk om onderzoek te verrichten naar de waarden die voor [C] en het weiland zijn gebruikt. Overigens het vestigen van een recht van gebruik op het weiland zal een schenking betekenen van [klager] aan Henriëtte.

Geen bankafschriften en overige financiële gegevens

Reeds jarenlang weigert [de broer van klager] enige gegevens te verstrekken aan [klager] omtrent zijn eigen bankrekeningen en overige bezittingen. De vaststellingsbepaling in de akte van levering van de aandelen van [B] acht ik in deze context volstrekt ongepast aangezien [de broer van klager] geen informatie verstrekt en [klager] eigenlijk niets eens weet wat van hem is en door deze vaststelling zal [klager] nimmer meer een beroep kunnen doen op vernietiging. (...)

Verbod contact met de notaris, misbruik van onkunde en overwicht (..)

Tenslotte stuur ik hierbij een kopie van de email die [klager] ontving van zijn broer over het verbod om contact om u op te nemen alsmede een email over de wijze waarop er wordt gecommuniceerd.

Er worden door [de broer van klager] alleen maar eenzijdige commando's gegeven die vervolgens worden gepresenteerd als afspraken. Ik hoop hiermee een inzicht te hebben gegeven in het grote verschil tussen deze twee partijen, [klager] is als partij onkundig en niet geïnformeerd en de andere partij omringt zich met zware adviseurs en regelt alles, maar maakt naar mijn mening misbruik van de onkunde en vertrouwen van de andere partij en [de broer van klager] heeft feitelijk overwicht in kennis en door zijn gedrag.(..) Gelet op het vorenstaande verzoek ik u in uw hoedanigheid van notaris onder-

zoek te verrichten naar alle transacties die zijn opgenomen in deze ontvlechtigingsbundel. Ik vertrouw op uw geheimhoudingsplicht en voor verdere vragen ben ik beschikbaar.(...)"

j. De oud-notaris heeft vervolgens aan klaagster verzocht of hij de inhoud van de brief kon delen met [de broer van klager]. Klaagster heeft daarop per e-mailbericht op 23 december 2009 geantwoord: (...) nee dat wil ik niet, deze voor u bestemd in uw hoedanigheid van notaris met inachtneming de beroeps- en gedragsregels die gelden voor het notariaat, (...), waarop de oud-notaris meteen met het volgende bericht heeft gereageerd: "Het lijkt mij toch goed dat door [klager] de verschillen van inzicht op korte termijn met [de broer van klager] worden gedeeld. Uit uw brief begrijp ik dat van overeenstemming omtrent de te nemen stappen tot ontvlechting geen sprake is." Daarop heeft klaagster geantwoord: "Uw mening deel ik, er is geen overeenstemming."

k. Op 28 december 2009 heeft de oud-notaris aan klager en [de broer van klager] in een e-mailbericht geschreven: "Sinds de verzending van de laatste concepten ten behoeve van de finalisering van de ontvlechting heb ik vanmiddag gesproken met ieder van jullie. [Klager] deelde mij mede omtrent een aantal materiële punten nog geen overeenstemming te hebben met [de broer van klager]. [De broer van klager] heeft mij bericht de benodigde gelden te hebben overgemaakt naar mijn kwaliteitsrekening. Voorts ben ik gebeld door de partner van [klager], [klaagster] die mij uit eigen hoofde heeft bericht dat voor wat betreft [klager] van overeenstemming nog geen sprake is, onder meer omdat naar haar zeggen er verschil bestaat in kennis en [klager] zich onder druk voelt gezet. Volledigheidshalve benadruk ik nog eens er vanuit te gaan dat bij een mogelijke ondertekening morgen van de voorliggende stukken, al dan niet in nog te wijzigen vorm, zowel [de broer van klager] als [klager] dit met volle overtuiging en wetenschap, over en weer zullen doen".

l. Op 28 december 2009 heeft klager aan [de broer van klager] in een e-mailbericht geschreven: "Het is nog net geen vijf voor twaalf. Maar figuurlijk is het al twaalf uur geweest. Ik heb nog eens een paar uur nagedacht over je laatste geformuleerde voorstellen. Ik geef je een samenvatting van mijn gedachten:

- Ik heb een belangrijke concessie gedaan toen ik voorstelde: [C] + weiland + 1,5 miljoen
- Ik heb een belangrijke knieval gedaan door te dalen naar: [C] + weiland + 1,0 miljoen
- Nog eens heb ik een tegemoetkoming gedaan door akkoord te gaan met: [C] + weiland + 0,5 miljoen

Wat heb jij daar tot nu toe tegenover gezet? (...) Omdat het nu zover gekomen is dat er morgen een verdeling KAN plaatsvinden, geef ik je onderstaand mijn ABSOLUTE en LAATSTE randvoorwaarden:

- de eigendom van [C] + weiland komt volledig bij mij
- ik ben bereid de hypotheek van EUR 1 miljoen daarop te gedogen, MITS jij de rente en aflossingsverplichtingen daarvoor op je neemt, mij daarvan vrijwaart en die hypotheek met minstens EUR 100.000 per jaar zult aflossen.
- het weiland staat mij volledig ter beschikking. Ik ben bereid het gebruik door [de schoonzus van klager] te gedogen zolang jij de hypotheeklast van de miljoen voldoet, gedurende de 10 jaars periode.
- daarnaast krijg ik de EUR 500.000 zonder verdere schuldverplichting aan jou
- nu is er per saldo een schuld van mij van EUR 500.00 gecreeerd, deze komt geheel te vervallen
- mijn aandeel in de fractieverzekeringen blijft van mij;
- mijn aandeel in DSB claim blijft overeind

Als je hiermee niet akkoord kunt gaan, kan de afspraak bij de notaris morgen worden afgeblazen, want dan hebben we geen deal.”

m. Op 28 december 2009 heeft [de broer van klager] aan [klager] per e-mailbericht geantwoord: “(..) Ik hoop dat je kunt begrijpen dat bij mij het “stank voor dank” gevoel overheerst voor wat ik de afgelopen 25 jaar allemaal heb gedaan. Het steekt mij buitengewoon dat jouw (en [klaagsters]) business model de afgelopen jaren alleen maar is geweest hoe geld af te troggelen van [de broer van klager], terwijl er ook gewerkt had kunnen worden. (..) Ondanks al het bovenstaand ben ik uit zoals de Engelsen dat zo keurig zeggen, “the kindness of my hart” bereid om een huis voor je te kopen. Aan het einde van de dag heb je dit huis met weiland vrij van hypotheek. Ik doe dit omdat ik de zaken tussen ons wil oplossen, maar natuurlijk niet tegen iedere prijs. Puntsgewijs geef ik hierbij een reactie op jouw opmerkingen:

- 1) (..) [N] levert het huis “ship-shape” op (..)
 - 2) (..) jij bent niet verantwoordelijk voor het betalen van rente op de hypotheek;
 - 3) Jij ontvangt morgen 300 euro duizend op jouw rekening. Samen met de daar aanwezige saldo levert dat ruim 500 duizend euro op. Doordat ik jou finale kwijting geef, is dit bedrag van jou.
 - 4) Ik ben bereid deze transactie nu zo te doen, omdat ik dan ook van het gedoe af ben. Ik zie er niets in weer een hele nieuwe discussie over wat nu precies de kosten zijn geweest van de door mij betaalde advocaten en accountants (..).
 - 5) [Klager], met de verhuizing van jou naar [het appartement] hebben we deze discussie gehad, met de verhuizing van jullie naar [B] en laatstelijk met de (negatieve) discussie rond jullie laatste verhuizing van [B] (..) Ik spreek graag met je af dat zodra er een alternatief weiland gevonden is jij het gebruik en beheer van het weiland krijgt. Acceptabele alternatieven waar ik reeds mee bezig ben zijn: Halve Maantje, (..).
- n. Op 29 december 2009 zijn de akten in bovengenoemde zaken gepasseerd. De bespreking op het notarkantoor heeft van 10.30 uur tot ongeveer 15:00 uur geduurd. Ook de zus van klager en [de broer van klager], [naam], was aanwezig, alsmede notarieel medewerker [naam] (hierna: [de notarieel medewerker]).
- o. In februari 2010 heeft [N] het appartement alsmede de parkeergarageplek aan de [naam straat] verkocht aan klaagster. De levering zou uiterlijk 17 april 2010 plaatsvinden. De notaris die de akte van levering zou passeren heeft de oud-notaris in de periode april tot begin mei 2013 tot drie keer toe verzocht om rectificatie van de akte van 29 december 2009, aangezien op grond van artikel 26 lid 5 van de statuten van de Coöperatieve Vereniging tot exploitatie van een parkeergarage [naam] (hierna: de Coöperatie) in de akte vermeld hadden dienen te worden:

- a. de lidmaatschapsrechtenaanduiding;
- b. de verbintenis jegens de Coöperatie van het nieuwe lid;
- c. de verklaring dat de verkrijger als nieuw lid wordt ingeschreven.

p. Op 3 juni 2010 heeft de oud-notaris een akte van rectificatie/bevestiging verleden, ertoe strekkende dat koper bij de akte van 29 december 2009 zich jegens de Coöperatie verbond tot naleving van de bepalingen van het reglement van de Coöperatie (overeenkomstig het bepaalde in artikel 26 lid 5 van de statuten).

q. Op 13 december 2012 heeft klager het concept van zijn onder 1 bedoelde klaagschrift van 21 december 2012 aan de oud-notaris gezonden: “Hierbij stuur ik u de concept klacht (..) terzake de akten die door u werden verleden op 29 december 2009. Het is mijn bedoeling om de klacht nog voor de drie jaars termijn in te dienen maar ik wil hierover nog eerst met u praten om tot een oplossing te komen. Het betreft vooral het feit dat het recht van gebruik op het weiland is ingeschreven in de openbare registers,

waardoor ik thans geen landgoed rangschikking kan aanvragen omdat ik voor de NSW niet als eigenaar wordt beschouwd.”

r. De raadsman van de oud-notaris heeft voornoemde brief doorgezonden aan de raadsman van [de broer van klager]. De raadsman van [de broer van klager], mr. A. Kaspers, heeft op 3 januari 2013 aan mr. M.M. Tuijtel, raadvrouw van klager, geschreven:“(..) Notaris [naam oud-notaris] heeft dit dreigement aan cliënt doorgezonden, op de eerste plaats omdat hij partij bij de bewuste akte is en mogelijk ook in de hoop dat cliënt aan het dreigement van uw cliënt tegemoet zou kunnen komen, waardoor een voor hem beschadigende klachtprocedure zou kunnen worden voorkomen.”

3. De klachten

De klacht van klager van 21 december 2012 (532869/NT 12-74)

3.1 De kern van de klacht is gelegen in de handelingen van de oud-notaris met betrekking tot de akten van 29 december 2009.

Klager meent dat de oud-notaris in strijd heeft gehandeld met zijn zorg-, onderzoeks-, informatie- en geheimhoudingsplicht. Verder zou de oud-notaris partijdig hebben gehandeld en niet redelijk vakbekwaam, hetgeen blijkt uit de vastlegging van een en ander in de akten. De door klager meer specifiek aan het adres van de oud-notaris gemaakte verwijten laten zich als volgt onderverdelen.

3.2 Dat de oud-notaris partijdig heeft gehandeld blijkt uit het volgende:

De oud-notaris heeft de akten opgesteld zonder voorafgaand overleg met of instemming van klager en uitsluitend volgens de instructies en onder regie van [de broer van klager], terwijl hij zich als onpartijdig notaris had dienen op te stellen. Dat klager de zwakkere partij was, was de oud-notaris bekend, althans had hem bekend kunnen zijn gelet op de door hem in het verleden gepasseerde akten. Bovendien was de oud-notaris tevoren door klaagster schriftelijk gewaarschuwd. De oud-notaris heeft de concepten op 18 december 2009 niet aan klager gezonden, maar aan de chauffeur van [de broer van klager] meegegeven, waardoor het voor [de broer van klager] mogelijk was om een door hem opgestelde afrekening aan de stukken toe te voegen. De oud-notaris heeft de hiervoor onder 2e genoemde “vaststellingsbepaling” opgenomen in artikel 6 van de akte van verkoop en levering van de aandelen [B] om ervoor te zorgen dat klager en [de broer van klager] niets meer van elkaar te vorderen zouden hebben ter zake van de gemeenschappelijke goederen. De oud-notaris heeft echter bij klager niet geïnformeerd wat die gemeenschap inhield en welke geschilpunten er nog bestonden. De oud-notaris is tijdens de onderhandelingen op 29 december 2009 niet opgekomen voor het belang van klager als zwakkere partij en heeft daarbij tevens zijn onderzoeksplicht verzaakt, door niet verder te informeren naar de uitkomst van de zogenaamde [naam -] rechtszaak, terwijl uit informatie van de rechtbank later bleek dat het geld van de rechtszaak al aan [de broer van klager] was uitgekeerd. Klager is bij de onderhandelingen ook niet de mogelijkheid geboden om contact op te nemen met zijn adviseur. Klager is door de oud-notaris onder druk gezet om akkoord te gaan met de passeerdatum van 29 december 2009, terwijl de oud-notaris een “Groninger akte” had kunnen voorstellen aan partijen, in het bijzonder aan klager, zodat in 2010 nog gebruik had kunnen worden gemaakt van de per 31 december 2009 vervallen vrijstelling voor overdrachtsbelasting voor Rijksmonumenten. Bij zijn besluit om de akten te passeren, heeft de oud-notaris de vooraf gegeven schriftelijke waarschuwing en informatie over de waarde van de betrokken registergoederen, het feit dat klager geen informatie kreeg van [de broer van klager] en dat klager van [de broer van klager] geen contact op mocht nemen met de

oud-notaris buiten beschouwing gelaten. Op 29 december 2009 heeft de oud-notaris klager niet de gelegenheid geboden met zijn adviseur te overleggen. De oud-notaris heeft in de akte van levering van (de onverdeelde helft van) het weiland niet de afspraak tussen klager en [de broer van klager] ten aanzien van het persoonlijk (mede)gebruik van het weiland vastgelegd, maar een zakelijk recht van gebruik, omdat [de broer van klager] koste wat het kost wilde dat zijn echtgenote het weiland kon blijven gebruiken voor het berijden van haar paarden. De oud-notaris is bij de bespreking op 29 december 2009 niet op het voorstel van de zuster van [de broer van klager] en klager, [naam], ingegaan om de akte zodanig aan te passen dat een 'persoonlijk recht van medegebruik van het weiland voor een beperkte periode' mogelijk werd. De afspraak met betrekking tot de "ship shape" oplevering van [C] is niet in de akte opgenomen, terwijl daartoe (in de voor klager onbegrijpelijke omleiding van de levering van [N], via [de broer van klager], aan hem) in de akte tussen [de broer van klager] en klager alle ruimte was geweest.

3.3 Dat de oud-notaris zijn informatieplicht niet is nagekomen blijkt uit het volgende: De oud-notaris heeft de eerste conceptakten niet toegelicht, zelfs niet na door klaagster op malversaties en dreigementen te zijn gewezen. De oud-notaris heeft niet de deskundigheid van klager onderzocht. De conceptstukken zijn daarna op 24 december 2009 nog aangepast, zonder dat de oud-notaris klager daarvan vooraf in kennis had gesteld. Tijdens het passeren heeft de oud-notaris niet de tijd genomen de akten uitgebreid te bespreken, zoals blijkt uit de in de akten opgenomen tijden. De oud-notaris heeft klager niet gewaarschuwd voor de risico's van het vestigen van een derdenhypotheek en er niet voor gezorgd dat klager zekerheden kreeg ter compensatie van de derdenhypotheek op [C].

3.4 Dat de oud-notaris zijn onderzoeksplicht niet is nagekomen blijkt uit het volgende: Ten aanzien van de transacties tussen de broers heeft de oud-notaris nagelaten om onderzoek te doen naar waardevermindering/waardevermindering. Zo had de oud-notaris een MOT-melding dienen te doen bij de transactie van het weiland, dat in één dag, op 29 december 2009, ruim € 1.000.000, - in waarde steeg. Ook heeft de oud-notaris de waardedaling van de aandelen van [B] niet aan de bank medegedeeld en nagelaten de jaarrekening over 2008 te bestuderen. Mede gelet op de taxatierapporten die hem vooraf waren aangereikt en de mededeling dat klager geen informatie kreeg van [de broer van klager] en dat klager geen contact met de oud-notaris mocht opnemen, meent klager dat de oud-notaris zijn ministerie had moeten weigeren. Op de afrekening van [de broer van klager] werd vermeld dat er sprake was van 'betaling' met saldo van klager op diens eigen bankrekening. De oud-notaris had onderzoek dienen te verrichten naar de herkomst van het geld. De oud-notaris heeft die afrekening niet bestudeerd, met als gevolg dat de betaling van de 'uitkoop prijs' voor een deel buiten de derdengeldrekening van de oud-notaris is omgegaan. Klager meent dat deze betaling buiten de derdenrekening om voor de oud-notaris (mede) reden had kunnen zijn voor dienstweigering. Klager heeft tot op heden niet de overeengekomen uitkoop prijs ontvangen. De oud-notaris heeft de bestemming in de akte met betrekking tot het weiland niet zodanig gewijzigd dat klager in aanmerking kon komen voor de vrijstelling overdrachtsbelasting in het kader van de NSW status; het weiland voldoet nu niet aan de formele vereisten omdat een natuurterrein in de zin van de NSW uitsluitend mag worden gebruikt voor begrazing of als hooiland en niet voor het hebben, houden en berijden van paarden.

3.5 De oud-notaris heeft geen of onvoldoende toezicht gehouden op de

financiële en juridische organisatie van zijn kantoor door een notarisklerk (uitzendkracht) in te huren die niet op de hoogte was van de voorgeschiedenis en met de situatie, maar die hij wel akten heeft laten opstellen van een dermate complex juridisch niveau, dat dit niet als klerkenwerk kan worden beschouwd. De oud-notaris heeft nagelaten om de akten te controleren en te corrigeren, zodat in iedere akte sprake is van serieuze juridische fouten en ongebruikelijke artikelen en clausules, zoals de vaststellingsbepaling in de akte verkoop en levering van aandelen [B].

3.6 De oud-notaris heeft op 1 december 2000 ook de akte van verdeling van landgoed [A] verleden, waarbij [de broer van klager] aan klager NLG 15.000.000,- voor zijn helft betaalde. De akte werd niet ingeschreven in de openbare registers. [De broer van klager] heeft op 17 december 2003 het gehele registergoed [A] verkocht aan de Landgoed B.V. [A] voor € 14.500.000. Alle akten daartoe werden verleden door de notaris, die geen melding heeft gedaan van ongebruikelijke transacties.

3.7 De oud-notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden door in strijd met de waarheid te melden dat klaagster met de oud-notaris heeft gebeld. Dat heeft klaagster niet gedaan. Wel heeft zij hem de hiervoor onder 2i genoemde brief geschreven (die tevens per e-mail is verzonden) en vervolgens met de oud-notaris e-mailcontact gehad, waarna de oud-notaris, in strijd met het verzoek van klaagster om geheimhouding, zowel klager als [de broer van klager] heeft ingelicht over de inhoud van de brief.

3.8 De oud-notaris heeft pas op 3 juni 2010, na aandringen van drie (schriftelijke) verzoeken van notaris [naam andere notaris] tot rectificatie van de akte met betrekking tot verkoop van [het appartement] een akte tot rectificatie verleden.

De klacht van klaagster van 21 december 2012 (532874/NT 12-75)

3.9 De oud-notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden door het zenden van het e-mailbericht van 28 december 2009 aan [de broer van klager] (en klager), hiervoor onder punt 2k van de feiten genoemd. Klaagster had de oud-notaris immers laten weten dat zij niet wilde dat de inhoud van haar brief werd gedeeld, aangezien zij die inhoud aan de oud-notaris in zijn hoedanigheid van notaris had toevertrouwd. Verder heeft de oud-notaris aan [de broer van klager] gesuggereerd dat hij met klaagster telefonisch zou hebben gesproken, hetgeen niet juist is. Klaagster heeft alleen schriftelijk contact met de oud-notaris gehad.

De klacht van klager van 13 januari 2013 (534336/NT 13-2)

3.10 De oud-notaris heeft zijn geheimhoudingsplicht geschonden door de conceptklacht van klager van 21 december 2009 te delen met de wederpartij, [de broer van klager], die naar de mening van klager geen recht had op dat stuk. De oud-notaris, die ondanks het verzoek van klager in de begeleidende brief geen contact heeft opgenomen met klager zelf, laat daardoor volgens klager wederom zien dat hij partijdig is.

De klacht van klaagster van 29 mei 2013 (542872/NT 13-39)

3.11 De oud-notaris heeft niet direct gereageerd op de verzoeken van een collega-notaris (van begin april 2010 tot begin mei 2010) om tot rectificatie van de akte met betrekking tot de levering van het appartementsrecht [van het appartement] over te gaan. Tot dit appartement behoorde een parkeergarage (waarvoor een lidmaatschapsrecht geldt). De oud-notaris had in zijn akte van 29 december 2009 uitsluitend de lidmaatschapsaan-

duiding opgenomen en de Coöperatie (voor de parkeergarage) niet als partij opgenomen in de akte. Volgens klaagster was er daarom geen geldige titel.

Aanvankelijk wilde de oud-notaris niet aan het verzoek voldoen, omdat hij de rectificatie onnodig vond. Op grond van artikel 26 lid 5 van de statuten van de Coöperatie is een notariële akte vereist waarbij de Coöperatie partij is en dient het volgende in de akte te worden opgenomen:

- a) de aanduiding van het lidmaatschapsrecht;
- b) de verbintenis jegens de Coöperatie van het nieuwe lid;
- c) de verklaring van de Coöperatie dat de verkrijger als nieuw lid wordt ingeschreven.

Pas na lang aandringen heeft de oud-notaris op 3 juni 2010 de akte van rectificatie gepasseerd. Om de impasse te doorbreken, ontstaan door de weigering van de oud-notaris om mee te werken aan de rectificatie heeft klaagster een notaris, verbonden aan het notariskantoor waar zij werkzaam was ingeschakeld, die de oud-notaris heeft overtuigd te rectificeren.

3.12 Klaagster verwijt de notaris voorts dat hij heeft nagelaten de VVE goed te informeren en de akte toe te lichten.

3.13 De oud-notaris heeft niet uit zichzelf afschriften van de akte van rectificatie aan partijen gezonden, althans niet aan klager.

3.14 Klaagster heeft door de verlate rectificatie kosten moeten maken. Die kosten bestaan uit het extra werk dat zij de door haar ingeschakelde notaris heeft moeten laten verrichten om de fout van de oud-notaris (aldus klaagster) te (laten) herstellen en financiële schade door de vertraagde levering van klaagsters appartement. Daarin is ook het belang van klaagster gelegen. Klaagster verwijt de oud-notaris dat hij nooit heeft aangeboden die kosten te vergoeden.

4. Het verweer

Op de klacht van klager van 21 december 2012 (532869/NT 12-74)

4.1 In de kern komt de klacht van klager van 21 december 2012 erop neer dat het aan hem verkochte [C] geen NSW-status krijgt omdat er ten aanzien van het weiland sprake is van een recht van gebruik ten behoeve van de echtgenote van [de broer van klager]. De oud-notaris ziet niet in wat hij daaraan kan doen. Klager en [de broer van klager] werden begeleid door hun eigen belastingadviseur(s) in deze problematiek. [De broer van klager] heeft zich bereid verklaard op zoek te gaan naar een ander weiland, maar heeft zich nooit willen committeren aan een specifieke termijn. De oud-notaris heeft gewezen op de consequenties van het zakelijke recht van gebruik van het weiland.

4.2 [De broer van klager] was altijd het aanspreekpunt voor de oud-notaris; klager heeft nooit blijk gegeven het daarmee oneens te zijn, ook niet op 29 december 2009. Pas toen de oud-notaris de brief van 23 december 2009 had ontvangen van klaagster, heeft hij zich gerealiseerd dat er zich mogelijk communicatieproblemen voordeden. Daarom heeft hij toen ook het e-mailbericht van 28 december 2009 aan beide broers verzonden, waarin hij aangaf ervan uit te gaan dat beide broers op 29 december 2009 met volledige wetenschap en kennis zaken zouden tekenen.

4.3 Bij het passeren van de akten op 29 december 2009 heeft de oud-notaris uitvoerig overleg gevoerd. De tijdstippen waarop de akten zijn gepasseerd zeggen niets over de mate waarin hun inhoud aan de orde is geweest. Klager, [de broer van klager], [de zus

van klager] en Reusch hebben gedurende vijf en half uur de ontvlechtigingsconstructie in detail met de oud-notaris besproken.

4.4 De oud-notaris meent dat hij aan zijn informatieplicht heeft voldaan; de akten zijn pas gepasseerd toen hij zeker was dat de akten de volledige instemming van partijen hadden.

Partijen hebben alle tijd genomen om de ontvlechting uit te onderhandelen, gezien de geschilpunten die er nog lagen. Er was geen sprake van “onder druk zetten”. Indien klager de ontvlechting niet wilde, begrijpt de oud-notaris niet waarom hij toen toch ermee akkoord is gegaan.

4.5 Op geen enkel moment heeft de oud-notaris het idee gehad dat klager iets niet begreep of dat hij meer aandacht behoeftte dan zijn broer. De oud-notaris wist bovendien dat klager zich liet adviseren door klaagster, zodat hij werd bijgestaan door iemand die ter zake voldoende kundig moet worden geacht. Klager had desgewenst met een adviseur kunnen overleggen; echter hij heeft dat bij de bespreking op 29 december 2009 niet aangegeven. Eveneens was het geen probleem geweest de akten op een ander moment (of niet) te passeren.

4.6 Juist is dat de oud-notaris zich niet heeft verdiept in de exacte financiële situatie van de broers of in de jaarrekeningen van het landgoed. Dat was niet nodig, gelet op het feit dat de broers van de hoed en de rand wisten. De oud-notaris had ter zake geen zelfstandige rol.

4.7 In de onderhavige zaak was er geen reden voor de oud-notaris om zich te verdiepen in de waarden die de broers onderling aan de diverse zaken hadden toegekend. Het was duidelijk dat hierover overeenstemming bestond en het was de oud-notaris duidelijk dat klager als ter zake kundig en geïnformeerd had te gelden. In zijn e-mailbericht van 28 december 2009 heeft klager aan [de broer van klager] klip en klaar aangegeven dat de gehele ontvlechtigingsconstructie zijn instemming had, met dien verstande dat hij nog € 500.000,- wenste te ontvangen. Aan die wens is tegemoetgekomen.

4.8 Een Groninger akte was niet aan de orde, omdat partijen (waaronder [N]) tot een definitieve afronding wensten te komen.

4.9 De vaststellingsbepaling in de leveringsakte van de aandelen [B] beoogt te bevestigen dat partijen over en weer tot een definitieve ontvlechting en algehele kwijting komen. Op zich had die bepaling ook in een aparte vaststellingsovereenkomst vastgelegd kunnen worden.

4.10 De oud-notaris kent de [naam-] rechtszaak niet en ziet niet in welk tuchtrechtelijk verwijt hem in verband daarmee kan treffen.

4.11 In het klachtonderdeel over de weigering tot rectificatie van de leveringsakte [van het appartementsrecht] is klager niet-ontvankelijk, aangezien klager niet betrokken was bij die akte.

Op de klacht van klaagster van 21 december 2012 (532874/NT 12-75) en van klager van 13 januari 2013 (534336/NT 13-2)

4.12 Ten aanzien van de klacht van klager van 13 januari 2013 en de klacht van klaagster van 21 december 2012 over het vermeende schenden van de geheimhoudingsplicht, merkt de oud-notaris het volgende op.

Wat betreft het verwijt van klager dat de oud-notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden door de conceptklacht aan [de broer van klager] te sturen geldt in de eerste plaats dat een tegen een notaris ingediende klacht of conceptklacht niet valt onder de geheimhoudings-verplichting van de notaris. Het gaat immers niet om informatie waarvan de oud-notaris uit hoofde van zijn werkzaamheid als zodanig heeft kennisgenomen. Daarbij komt dat de raadsman van de notaris het concept heeft verzonden en niet de oud-notaris zelf. De reden voor de verzending was om de gegrondheid van de door klager geuite bezwaren te onderzoeken en om te bezien of aan de bezwaren van klager tegemoet zou kunnen worden gekomen.

De klacht leek immers een voorwaardelijk karakter te hebben en [de broer van klager] heeft desgevraagd laten weten zijn medewerking te willen verlenen aan de door klager gewenste oplossing.

In de aanbiedingsbrief bij de conceptklacht had klager duidelijk aangegeven dat de inzet voor klager vooral was de gewenste NSW-status van [C]. Voor een verandering in die status was medewerking van [de broer van klager] vereist, zodat het zonder meer voor de hand lag te bezien of en in hoeverre [de broer van klager] bereid was mee te werken.

4.13 Om misverstanden te voorkomen heeft de oud-notaris klaagster gevraagd of haar brief van 23 december 2009 gedeeld kon worden met [de broer van klager]. Daarop had klaagster geantwoord dat zij meende dat de brief onder de geheimhoudingsplicht viel, aangezien zij de brief aan hem in zijn hoedanigheid van notaris had gestuurd. De oud-notaris was het daarmee niet eens. Strikt genomen valt die communicatie niet onder de geheimhoudingsverplichting; klaagster was immers geen partij bij de transacties of de beoogde ontvlechting. Zekerheidshalve heeft de oud-notaris daarom gekozen voor slechts een zakelijke weergave van de door klaagster geuite zorgen met [de broer van klager] en klager te delen. Hij meende dat hij dat aan zijn opdrachtgevers was verplicht. Het was misschien beter als de oud-notaris had geschreven 'benaderd' in plaats van 'gebeld' met klaagster, alhoewel de oud-notaris zich meent te herinneren dat klaagster wel degelijk met zijn kantoor heeft gebeld.

Op de klacht van klaagster van 29 mei 2013 (542872/NT 13-39)

4.14 Klaagster was geen partij bij de akte van 29 december 2009.

Reeds om die reden is klaagster naar de mening van de oud-notaris niet-ontvankelijk. Ook overigens is de klacht niet-ontvankelijk, omdat deze betrekking heeft op gebeurtenissen die meer dan drie jaar voorafgaand aan de klacht hebben plaatsgevonden.

4.15 Aan de oud-notaris is nooit kenbaar gemaakt dat klaagster als gevolmachtigde voor één van de partijen bij de akte van 29 december 2009 is opgetreden. Bovendien is de akte van 29 december 2009 onderwerp van de klacht van klager. De oud-notaris merkt op dat hij pas na het passeren van die akte op enig moment bekend is geworden met het voornemen van klaagster om het appartement weer over te nemen van [N] (en [zijn partner]), maar met de precieze modaliteiten was hij niet bekend. Hoewel de oud-notaris begrijpt dat klaagster op een zeker moment belanghebbende is geworden bij de rectificatie, waren haar belangen voor hem niet kenbaar.

4.16 Het klachtrecht van klaagster, zo zij al klachtgerechtigd zou zijn, is door tijdverloop vervallen. De rectificatie dateert weliswaar van 3 juni 2010, maar de klacht is gericht

op het nalaten van de oud-notaris om die akte van rectificatie op te maken en niet op de rectificatie als zodanig.

4.17 De oud-notaris geeft overigens toe dat de rectificatie langer heeft geduurd dan strikt noodzakelijk. Als reden noemt de oud-notaris de complexe ontvlechting tussen klager en [de broer van klager]. Daarbij hoopte de oud-notaris dat de zaak praktisch zou kunnen worden opgelost, omdat de administrateur van de VVE had aangegeven dat medewerking van het bestuur nooit werd gevraagd bij de overdracht van lidmaatschapsrechten. De oud-notaris meent echter dat hij niet klachtwaardig heeft gehandeld.

4.18 Alle partijen bij de akte van rectificatie hebben een (concept-) akte van rectificatie ontvangen, bovendien is de akte na het passeren ook naar het kantoor dat klaagster had ingeschakeld verzonden. De oud-notaris was ermee bekend dat zij samenwoonde met klager en mocht er daarom van uit gaan dat hij kennis kon nemen van de akte. De oud-notaris stelt zich echter op het standpunt dat aan klaagster geen klachtrecht toekomt over de toezending van stukken aan klager.

De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 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 de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van diegenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De oud-notaris is gedefungeerd met ingang van 15 juli 2012.

Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, blijven aan de tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig in artikel 93 lid 1 Wna bedoeld handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren (artikel 93 lid 2 Wna).

De kamer dient in alle hierna te bespreken zaken te beoordelen of de handelwijze van de oud-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van artikel 93 lid 1 Wna oplevert.

Beoordeling van de klacht van klager van 21 december 2012 (532869/NT 12-74)

5.2 Vooropgesteld wordt dat de door de oud-notaris op 29 december 2009 verleden akten betrekking hadden op een complexe financiële afwikkeling tussen klager en [de broer van klager] in het kader van de verdeling van het door hen samen opgebouwde vermogen. De oud-notaris heeft ter zitting verklaard dat hij begin december 2009 door [de broer van klager], met wie hij in het verleden ook steeds het contact onderhield, is benaderd om deze afwikkeling te begeleiden. Daarbij is hem door (uitsluitend) [de broer van klager] meegedeeld wat het resultaat van de door hem met klager gevoerde onderhandelingen was. De oud-notaris heeft gesteld dat [de broer van klager] voor hem altijd als eerste aanspreekpunt heeft gefungeerd en dat klager zich daarover eerder nooit heeft beklagd. Naar het oordeel van de kamer laat dit onverlet dat de brief van klaagster van 23 december 2009 voor de oud-notaris aanleiding had moeten zijn om zich bij klager ervan te vergewissen of hetgeen in de conceptakten was opgenomen in overeenstemming was met de afspraken tussen de broers ten aanzien van hun 'ontvlechting'. Ook had de oud-notaris dienen na te gaan of er sprake was van (juridische) onkunde bij klager, en of het door klaagster geuite standpunt dat klager zich door [de broer van klager] onder druk gezet voelde op waarheid berustte. Indien dat het geval zou zijn,

had het immers ook niet voor de hand gelegen om beiden tegelijk te bevragen, zoals de oud-notaris in zijn e-mail van 28 december 2009 (zie onder 2k) heeft gedaan. Door een en ander niet afzonderlijk bij klager te verifiëren heeft de oud-notaris naar het oordeel van de kamer de schijn gewekt dat hij bij het redigeren van de akten van 29 december 2009 partijdig te werk is gegaan.

5.3 Ter zitting heeft de oud-notaris verder geen duidelijkheid kunnen verschaffen omtrent de wijze waarop hij is nagegaan of de akten van 29 december 2009 de bedoeling van beide partijen weergaven. De redactie van deze akten is in eerste instantie met [de broer van klager] afgestemd, waarna de eerste concepten voor de akten (via de chauffeur van [de broer van klager] bezorgd op het adres van [de zus van klager]) door klager bij [de zus van klager] zijn opgehaald. Niet is gebleken dat de oud-notaris, zelfs niet na ontvangst van de brief van klager van 23 december 2009, nadere inspanningen heeft verricht om bij klager afzonderlijk na te gaan of hij instemde met de inhoud van de akten, althans of hij de reikwijdte van de daarin opgenomen transacties volledig overzag. Niet is duidelijk geworden dat hij klager heeft gewezen op risico's van de voorgenomen rechtshandelingen, zoals de -mogelijk vergaande- consequenties van de 'finale kwijting' opgenomen in de vaststellingsbepaling in artikel 6 van de akte van verkoop en levering van aandelen [B] en het gebruiksrecht van het weiland. Daarbij is van belang dat de oud-notaris heeft verklaard dat hijzelf de ontvlechtingconstructie niet had bedacht en dat hij de onderliggende transacties en de daaraan ten grondslag liggende waardes en voorwaarden ook niet nader heeft onderzocht, omdat hij ervan uitging dat daarover overeenstemming tussen partijen was bereikt. Volgens de oud-notaris was duidelijk dat alles wat [de broer van klager] en klager samen verbond beëindigd moest worden. Welke zaken klager en [de broer van klager] precies gemeenschappelijk hadden is door hem niet opgesomd (en wist hij kennelijk ook niet). Volgens de oud-notaris was de intentie van partijen duidelijk en was een opsomming dan ook niet nodig.

5.4 Uit de e-mailwisseling tussen [de broer van klager] en klager van 28 december 2009 blijkt dat de onderhandelingen zich toespitsten op twee punten, te weten het gebruiksrecht van het weiland en het (extra) bedrag van (uiteindelijk) € 500.000,- dat klager van [zijn broer] wenste te ontvangen voor de aandelen [B].

Klager heeft ter zitting verklaard dat de oud-notaris ermee bekend was dat het verkrijgen van de NSW-status voor klager van wezenlijk belang was, dat het op 29 december 2009 aan de orde is geweest en dat toen een door de zus van klager en [de broer van klager], [de zus van klager], voorgesteld compromis tot tijdelijk medegebruik van het weiland door de oud-notaris met [de broer van klager] is besproken. De oud-notaris heeft ontkend zich tijdens die bespreking op 29 december 2009 met [de broer van klager] te hebben teruggetrokken. Hij stelt dat hij partijen het goederenrechtelijk karakter van het gebruiksrecht heeft uitgelegd, waarbij [de broer van klager] enkel heeft toegezegd zich in te spannen voor het vinden van een ander weiland voor zijn echtgenote. Verder betwist de oud-notaris dat hem duidelijk was dat het verkrijgen van een NSW-status voor klager van groot belang was.

De kamer is van oordeel dat hoe dan ook door de wijze van vastlegging van het gebruik van het weiland door de echtgenote van [de broer van klager] in artikel 4 van de akte, hiervoor onder 2f genoemd, de oud-notaris te weinig oog heeft gehad voor de belangen van klager, zijnde de eigenaar van het weiland. Ter zitting heeft de oud-notaris desgevraagd niet kunnen uitleggen hoe de bepaling met betrekking tot het weiland dient te worden begrepen; met name heeft hij niet kunnen uitleggen of hiermee een exclusief

gebruiksrecht voor de echtgenote van [de broer van klager] bedoeld is, dan wel een recht van medegebruik van het weiland.

In de gegeven omstandigheden, waarbij het gebruik van het weiland een laatste struikelblok leek te vormen voor het instemmen van klager met de totale ontvlechting, had de oud-notaris zich dienen te vergewissen -voor zover hem dit al niet bekend was- van het belang van klager bij het weiland en onder welke voorwaarden hij bereid was een inbreuk op zijn eigendomsrecht ter zake te dulden. Vervolgens had hij, indien daarover overeenstemming was bereikt, de bereikte overeenstemming op niet voor partijen mis te verstane en juridisch eenduidige wijze dienen vast te leggen. De oud-notaris is in dit opzicht tekort geschoten.

5.5 De oud-notaris heeft erkend zich niet te hebben verdiept in de exacte financiële situatie van de broers of in de jaarrekeningen van [B]. Op het punt van de waardering van de diverse over te dragen vermogensbestanddelen heeft hij zich laten leiden door de opgave van [de broer van klager]. Hij heeft zichzelf noch partijen daarover vragen gesteld.

Evenmin heeft de oud-notaris ter zitting opheldering kunnen geven over de betaling van een bedrag van € 200.000,- die kennelijk niet via zijn derdengeldrekening heeft plaatsgevonden, maar blijkens het overzicht dat [de broer van klager] van de transacties had gemaakt (bijlage 7 bij het klaagschrift) al eerder op de rekening van klager zou zijn gedaan, hetgeen niet strookt met het betalingsverkeer zoals dat in de akten is gepresenteerd. In de desbetreffende transportakten is vermeld dat de koopsom is voldaan door “storting op de rekening van [het kantoor van de oud-notaris]” (de wederzijdse leningen worden daarin wel genoemd), terwijl uit de afrekening van de oud-notaris blijkt dat de koopsommen van de desbetreffende registergoederen zijn verrekend tussen partijen (deels met de wederzijdse leningen).

Naar het oordeel van de kamer had de oud-notaris onderzoek dienen te verrichten naar de geldstromen in deze “ontvlechting”.

5.6 De kamer is van oordeel dat de vaststellingsbepaling ‘finale kwijting’, opgenomen in artikel 6 van de akte verkoop en levering aandelen [B] genoemd hiervoor onder 2e van de feiten, onduidelijk is geformuleerd.

Van een definitieve ‘ontvlechting’ was immers geen sprake, niet alleen vanwege tussen partijen nog bestaande wederzijdse geldleningen, maar ook door de akte waarin klager aan de ABN AMRO-bank het recht van hypotheek (en pand) heeft verleend tot een bedrag van € 1.000.000,- met rente en kosten (van € 400.000,-) op onder meer [C] en het weiland tot zekerheid voor de voldoening van hetgeen [de broer van klager] aan de bank is verschuldigd uit hoofde van een rechtsverhouding tussen de bank en [de broer van klager]. Niet is gebleken dat de oud-notaris vragen heeft gesteld omtrent de achtergrond van het vestigen van deze derdenhypotheek, terwijl dit, gelet op het feit dat partijen tot een totale ontvlechting wensten te komen, wel voor de hand had gelegen. De oud-notaris heeft klager onvoldoende geïnformeerd over de risico's van het vestigen van deze derdenhypotheek.

5.7 De kamer komt dan ook tot het oordeel dat de oud-notaris eveneens is tekortgeschoten in zijn informatie-, zijn onderzoeks- en zijn zorgplicht ten aanzien van de in de akten vastgelegde transacties.

5.8 De klacht wordt daarom gegrond verklaard in voornoemde zin. Aangezien sprake is van het schenden van kernwaarden in het notariaat als informatieplicht en onderzoeksplicht acht de kamer een maatregel van berisping passend en geboden.

5.9 Voor zover klager heeft bedoeld als zelfstandig klachtonderdeel te klagen over de akten met betrekking tot het landgoed [A] (zie onder 3.6 hiervoor) wordt klager niet-ontvankelijk verklaard, aangezien een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het notarieel handelen of nalaten dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen (artikel 99 lid 12 oud Wna (en 99 lid 15 huidig Wna). Gelet op het feit dat de kennisname van klager van het handelen/nalaten van de oud-notaris dateert van 2000 en 2003 en de klacht in (begin) 2013 is ingediend, is de termijn om over het handelen/nalaten van de oud-notaris een klacht in te dienen op dit onderdeel ruimschoots verstreken.

Beoordeling van de klacht van klaagster van 21 december 2012 (532874/NT 12-75), tevens klachtonderdeel van de klacht van klager van 21 december 2012 (532869/NT 12-74)

5.10 Ten aanzien van al hetgeen een notaris uit hoofde van zijn werkzaamheden als zodanig kennis neemt is hij tot geheimhouding verplicht. Die verplichting hangt samen met de bijzondere positie van de notaris in het rechtsbestel. Het gaat daarbij om informatie die vertrouwelijk aan de notaris is meegedeeld of waarvan hij het vertrouwelijk karakter moest begrijpen.

De kamer is van oordeel dat de oud-notaris zijn geheimhoudingsplicht heeft geschonden door de zakelijke inhoud van de waarschuwingsbrief van 23 december 2009 van klaagster, tegen haar uitdrukkelijk verzoek tot geheimhouding in, aan klager en [de broer van klager] in een

e-mailbericht van 28 december 2009 (hiervoor genoemd onder 2k) kenbaar te maken.

De oud-notaris wist dat klaagster en klager een relatie hadden en had van klaagster de uitdrukkelijke instructie gekregen om de inhoud van de brief niet te delen met [de broer van klager].

Dit geldt temeer waar de oud-notaris, ook zonder melding te maken van de door hem van klaagster ontvangen brief, de daarin verwoorde zorgen met klager (en [de broer van klager]) had kunnen bespreken.

De kamer acht deze klacht daarom gegrond. De kamer acht het klachtwaardig handelen van de oud-notaris zodanig ernstig dat de maatregel van berisping passend voorkomt.

Beoordeling van de klacht van klager van 13 januari 2013 (534336/NT 13-2)

5.11 In de brief van 13 december 2012 (genoemd onder 2q) heeft klager de oud-notaris allereerst verzocht om overleg. Bij deze brief is als bijlage de conceptklacht voor de kamer gevoegd. Klager meldt in de brief dat, indien de oud-notaris niet bereid zou zijn tot overleg, hij dat van de oud-notaris wil vernemen. Dan pas zou hij de klacht indienen. Anders dan de raadsman van de oud-notaris heeft betoogd is de kamer van oordeel dat het ook in dit geval informatie betrof die de notaris in zijn hoedanigheid werd toevertrouwd en die hij niet zonder eerst klager te raadplegen had mogen (laten) doorsturen aan [de broer van klager].

Dit geldt temeer waar klager ook in eerste instantie heeft gevraagd om overleg met de oud-notaris en niet heeft laten blijken dat hij wilde dat [de broer van klager] daarbij werd betrokken. De oud-notaris had behoren te beseffen dat doorzending van de brief aan [de broer van klager] escalerend zou werken en had dan ook behoren te voorkomen dat de conceptklacht werd doorgezonden aan de raadsman van [de broer van klager].

Ook al zou de raadsman de brief zonder de oud-notaris daarin te kennen hebben doorgestuurd, geldt dat het gedrag van zijn raadsman de oud-notaris wordt toegerekend. De klacht wordt daarom gegrond verklaard. De kamer acht de maatregel van waarschuwing passend en geboden.

Beoordeling van de klacht van klaagster van 29 mei 2013 (542872/NT 13-39) tevens klachtonderdeel van de klacht van klager van 21 december 2012 (532869/NT 12-74)

5.12 De kamer is van oordeel dat de klaagster in haar klacht kan worden ontvangen, aangezien (de kern van) haar verwijt aan de oud-notaris is gelegen in het nalaten van het rectificeren van de akte, welk nalaten heeft geduurd van begin april 2010 tot het passeren van de akte op 3 juni 2010. De kamer stelt derhalve vast dat de klacht binnen de in de Wna geldende vervalttermijn van drie jaren is ingediend.

5.13 Dat evident was dat de akte gerectificeerd diende te worden staat vast, evenals het feit dat het een aantal weken heeft geduurd tot de oud-notaris tot het inzicht kwam dat hij de akte diende te rectificeren. De klacht is daarom gegrond. De kamer acht het opleggen van de maatregel van waarschuwing passend en geboden. Daarbij houdt de kamer rekening met de (toch) redelijk geringe duur van het nalaten van de oud-notaris.

5.14 In tegenstelling tot klaagster acht de kamer het niet klachtwaardig dat de oud-notaris niet (uit zichzelf) aan klaagster heeft aangeboden de door haar beweerde extra kosten door de vertraagde levering te betalen, nu niet gesteld of gebleken is dat klaagster de oud-notaris daarvoor aansprakelijk heeft gesteld. Daarbij komt dat de vraag of de beweerdelijke schade door de oud-notaris vergoed dient te worden niet in een tuchtrechtelijke procedure kan worden beantwoord.

In alle zaken:

5.15 Voor zover klagers bij pleitnotitie hebben bedoeld hun klachten aan te vullen merkt de kamer het volgende op. Klachten kunnen gedurende een tuchtprocedure in eerste aanleg in beginsel worden aangevuld door klagers. Dit is anders indien de wederpartij niet meer de gelegenheid heeft om daarop behoorlijk te reageren, hetgeen in strijd is met een goede procesorde. De kamer is van oordeel dat daarvan sprake is, zodat er in deze procedure geen plaats is voor uitbreiding van de klacht(en).

5.16 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht kan als in het voorgaande reeds behandeld dan wel als thans niet meer ter zake dienend buiten beschouwing blijven.

5.17 Het vorenstaande leidt tot de volgende beslissing(en).

Beslissing

De kamer voor het notariaat:

In de klacht met nummer 532869/NT 12-74 SP:

- verklaart de klacht gegrond, zoals hiervoor vermeld;
- legt de oud-notaris een berisping op;

in de klacht met nummer 532874/NT 12-75 SP:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de oud-notaris een berisping op;

in de klacht met nummer 534336/NT 13-2 SP:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de oud-notaris een waarschuwing op;

in de klacht met nummer 542872/NT 13-39 SP:

- verklaart de klacht gegrond;
- legt de oud-notaris een waarschuwing op;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, A.H. Schotman, J.H.M. Erkamp, Th.W. van Grafhorst en L.G. Vollebregt, leden, in tegenwoordigheid van
mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 15 april 2014.

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