

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2022/43

Klachtnummer : SHE/2022/43

Datum uitspraak : 17 april 2023

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat (hierna: de kamer) op de klacht van:

de heer [naam] (hierna: klager)

wonende in [woonplaats]

tegen

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

gevestigd in [vestigingsplaats]

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit de volgende stukken:

1.2. De klacht is mondeling behandeld op de openbare zitting van de kamer van 13 februari 2023. De notaris is bij de mondelinge behandeling aanwezig geweest. Bij die gelegenheid heeft de notaris er bezwaar tegen gemaakt dat klager bij e-mail van 31 januari 2023 heeft gereageerd op de inhoud van de brief van een adviseur van de notaris, die de notaris als bijlage bij zijn brief van 30 januari 2023 in het geding heeft gebracht. Mede gelet op het beginsel van hoor en wederhoor heeft de kamer vervolgens beslist dat de e-mail van klager, die zoals hij vooraf had aangekondigd niet bij de mondelinge behandeling aanwezig zou zijn, aan het dossier wordt toegevoegd. Daarbij heeft de kamer meegedeeld dat de notaris bij de mondelinge behandeling in de gelegenheid is om op de inhoud van die e-mail van klager te reageren. Daarna heeft de notaris zijn standpunt toegelicht. Hij heeft dit mede gedaan aan de hand van pleitnotities die hij aan de kamer heeft overhandigd.

2. De feiten

De klacht vloeit voort uit onenigheid tussen klager en de notaris die beiden, als eigenaar van appartementsrechten in het monument "[naam]" (hierna: de villa), van rechtswege lid zijn van de "Vereniging van Eigenaars [naam]" (hierna: de VvE). Voor de beoordeling van de klacht acht de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klager is als (middellijk) bestuurder van [naam] Beheer B.V. mede-eigenaar (geweest) van de villa, die in 2017 in vier appartementsrechten is gesplitst. In de akte van splitsing is klager benoemd tot enig bestuurder van de VvE.

2.2. In 2017 zijn klager en de notaris (ieder via zijn eigen vennootschap) appartementseigenaars geworden. De notaris werd eigenaar van het appartementsrecht op de eerste verdieping en de kelder en klager werd eigenaar van de overige appartementsrechten. Klager heeft (een deel van) een appartement op de begane grond verhuurd aan een advocatenkantoor.

2.3. De notaris heeft in de eerste jaren na de verkrijging van de eigendom verbouwingen laten verrichten. Klager en zijn huurders hebben daardoor (geluids)overlast ervaren en dit heeft wrijving veroorzaakt tussen klager en de notaris.

2.4. Begin 2021 hebben klager en de notaris overeenstemming bereikt over de verkoop van het appartementsrecht op de tweede verdieping aan de notaris. De notaris heeft de koopovereenkomst opgesteld en hij heeft aan klager meegedeeld dat een andere notaris de levering zou verzorgen.

2.5. In die periode heeft klager met de notaris besproken dat hij zelf het appartementsrecht op de derde verdieping wilde kopen en dat hij de serre apart van de ruimte aan de voorzijde van de begane grond privé in eigendom wilde verkrijgen. Daarvoor zou het appartementsrecht op de begane grond moeten worden ondergesplitst in twee appartementsrechten.

2.6. In opdracht van klager heeft de notaris een ontwerpakte van ondersplitsing van het appartementsrecht op de begane grond opgesteld, alsmede ontwerpakten voor de levering van de derde verdieping en de serre aan klager. Klager zou de daarvoor door hem verschuldigde koopsom (onder meer) voldoen uit de door de notaris verschuldigde verkoopopbrengst van de tweede verdieping. Tussen klager en de notaris was overeengekomen dat de andere notaris op 12 april 2021 eerst zou zorgdragen voor de levering van de tweede verdieping aan de notaris en dat de notaris vervolgens diezelfde dag zou zorgdragen voor de levering van de derde verdieping en de serre aan klager.

2.7. Bij e-mail van zaterdag 10 april 2021 heeft de notaris klager – die op dat moment in het buitenland was – bericht dat op de tweede verdieping sprake was van een lekkage, die afkomstig leek van de derde verdieping. Daarbij heeft hij klager gevraagd actie te ondernemen en meegedeeld dat hij de tweede verdieping pas wilde afnemen als de lekkage zou zijn hersteld. Hij heeft deze e-mail als volgt afgesloten: *“De overdracht zal dan as. maandag waarschijnlijk nog niet kunnen doorgaan, maar hopelijk wel dinsdag of woensdag.”*

2.8. Zaterdagavond heeft klager de notaris per e-mail bericht dat de man die hij had gevraagd om naar de lekkage te kijken op dat moment corona had, maar dat deze het zou oppakken zodra hij beter was.

2.9. Bij e-mail van maandag 12 april 2021 (9:27 uur) heeft de notaris klager als volgt bericht:

“In vervolg op onze correspondentie naar aanleiding van de zaterdag jl. geconstateerde interne lekkage in het gebouw ter plaatse van de badkamer van 12D zal overdracht van het appartementsrecht [adres] 12C aan mij vandaag niet doorgaan. Notariskantoor [naam andere notaris] heb ik gebeld en in kopie gezet. Een formele ingebrekestelling wil ik thans nog niet verzenden omwille van de goede verhoudingen en aangezien het vertrouwen er is dat dit probleem op korte termijn zal worden opgelost. Eventuele kosten als gevolg van het uitstel neem ik echter niet voor mijn rekening.”

2.10. Bij daaropvolgende e-mail van 11:00 uur heeft klager de notaris meegedeeld: *“Ik ben niet akkoord met uitstel dus ik ga er van uit dat alle transacties (ook met 1 en 3) vandaag gewoon doorgaan. Zoals al aangegeven zoek ik uit waar het water vandaan komt en wordt het opgelost.”*

2.11. De notaris heeft klager vervolgens bij e-mail van 12.15 uur meegedeeld: *“Ik ben van oordeel dat ik niet hoeft te accepteren dat er bij gebruik van de badkamer op de derde verdieping het water midden in het door mij gekochte appartement (op de tweede verdieping) uit het plafond komt. Die ernstige lekkage/bouwkundige gebrek staat aan een normaal gebruik van het gekochte appartement in de weg en behoort voorafgaand aan de juridische eigendomsoverdracht te worden opgelost. Dit probleem komt niet voor mijn risico, maar ligt uitsluitend en volledig in de risicosfeer van u als verkoper. De overdracht stond voor vandaag, 12 april gepland. Ik heb aan*

het kantoor van notaris [naam andere notaris] opdracht gegeven de door mij betaalde koopprijs terug te storten en neem dus vandaag niet af.

Ook als gewerkt zou worden met een inhouding op de koopprijs, ben ik als koper niet in staat dit probleem op te lossen, aangezien het bouwkundig gebrek moet worden verholpen op de hoger gelegen etage waarvan ik niet de eigenaar ben.

Ik heb u zaterdag 10 april op het gebrek gevraagd uw verplichtingen na te komen. Het probleem is helaas niet opgelost. Bij deze stel ik u met deze mail formeel in gebreke en bied ik u voor de laatste keer de mogelijkheid om binnen een termijn van veertien (14) dagen alsnog de afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt behoorlijk na te komen door zorg te dragen voor een deugdelijke oplevering onder overlegging van bewijsstukken van de herstelwerkzaamheden.

Wanneer u dit niet doet, bent u in verzuim en behoud ik mij het recht voor om de koopovereenkomst alsdan te ontbinden. Bovendien stel ik u in dat geval nu alvast aansprakelijk voor alle schade die ik heb geleden en nog zal lijden.”

2.12. Klager heeft de notaris daarna bij e-mail van 15:50 uur – zakelijk weergegeven – laten weten dat zijn belangen ernstig worden geschaad als de levering van de tweede verdieping niet doorgaat omdat hij dan de koopsom voor de derde verdieping en de serre niet zal kunnen voldoen, zodat ook die transacties niet kunnen doorgaan. Daarbij heeft klager onder meer meegedeeld:

“Het opschorten van de transactie m.b.t. de 2e is een buitenproportioneel middel. Ik heb al toegezegd dat ik e.e.a. ga uitzoeken, je kunt dat desnoods ook afdwingen met al je mooie juridische woordjes als er al geleverd is, het opschorten dient dus mijns inziens geen enkel redelijk doel. Het komt kennelijk ook niet in je hoofd op dat het bijv. een overstroomde dakgoot kan zijn, iets waarvoor jij als mede-eigenaar ook medeverantwoordelijk ben. Ik heb toegezegd om e.e.a. uit te zoeken en dat zal ik doen. Als het vanuit de derde komt, wordt het gerepareerd. Ik houd me altijd aan mijn woord.

Ik accepteer de onderstaande mail echter niet en je manier van handelen ook niet als notaris. Ik zal een klacht indienen bij het tuchtcollege. (...)

En nu ga ik van mijn vakantie genieten, je doet maar wat je denkt dat je moet doen, het boeit me verder niet.”

2.13. De notaris heeft klager vervolgens bij e-mail van 17:21 uur meegedeeld:

“Sorry, maar ik vind het doodnormaal en essentieel dat eerst dit inspannende probleem wordt opgelost. Uit de foto’s die ik je heb gestuurd blijkt dat het water in het midden van het appartement naar beneden komt. Dat heeft niet met een dakgoot te maken. De gevolgen van het opschorten van de overdracht komen niet voor mijn risico. Jouw andere transacties kunnen plaatsvinden na ontvangst van de benodigde gelden.”

2.14. Aansluitend heeft klager de notaris bij e-mail van 17:26 uur bericht:

“Jij bent van de hoed en de rand op de hoogte dat de andere transacties betaald gingen worden uit het geld van de verkoop. Deze kunnen dus niet doorgaan. Terwijl je dat weet, meen je deze opmerking nog te kunnen maken. Ik zal deze separaat meenemen in mijn klacht richting jouw tuchtcollege.

Mocht het tuchtcollege oordelen dat het middel wat je toepast om je doel te bereiken buitenproportioneel is, dan praten we later wel over wie e.e.a. gaat betalen.”

2.15. Bij e-mail van 13 april 2021 (10:21 uur) heeft de notaris klager onder meer als volgt bericht:

“Ik wil toch aandringen op een depot om de transactie vandaag door te laten gaan. Als verkoper moet je goed nakomen en met een depot werken we beiden mee aan een oplossing. Als de kosten van een depotovereenkomst een probleem zijn, wil ik je ook

nog daarin tegemoet komen. Overweeg het nog eens in alle redelijkheid. Nogmaals: dan kunnen we vandaag passeren.

Als vandaag onverhoopt niet wordt gepasseerd, krijg je uiteraard de sleutels meteen terug.”

2.16. In reactie op dat voorstel heeft klager de notaris bij e-mail van 10:39 uur onder meer meegedeeld:

“Er wordt NIETS in depot gezet. Je krijgt vandaag de mogelijkheid van mij om gewoon te passeren, zoals het gisteren had kunnen gebeuren, en lever anders de sleutels maar in.”

2.17. Bij e-mail van 14 april 2021 heeft klager de notaris onder meer nog bericht:

“De 20000 in depot is uiteraard een belachelijk bedrag als je als eis stelt dat e.e.a. gerepareerd moet worden voordat er overgedragen wordt, een reparatie kost hooguit 1000 euro. (...)

Kortom de stellingen zijn duidelijk, ik wacht het nu wel af wat er verder gaat gebeuren en houd je op de hoogte van de uitkomst van de loodgieter en de goten.

Daarna wil ik alleen de zaken toestaan m.b.t. 2 die in het contract staan, dus geen tegels etc. en liefst ook geen verbouwingen aan mijn appartement. Maar daar gaan we later over bakkeleien. Jij vond het nodig om de toon te zetten, ik verheug me op de komende decennia gesteggel in de VVE.”

2.18. In reactie op een voorstel van de advocaat van de notaris in verband met de ontstane situatie heeft klager die advocaat bij e-mail van 3 mei 2021 – zakelijk weergegeven – onder meer bericht dat hij voorlopig nog niet wil overgaan tot het passeren van de akten en dat hij daarmee wil wachten totdat de tuchtrechter over zijn klacht tegen de notaris zal hebben geoordeeld.

2.19. Nadat de advocaat van de notaris klager bij e-mail van 4 mei 2021 had bericht dat hij op een later moment inhoudelijk zou reageren, heeft klager hem bij e-mail van diezelfde dag het volgende meegedeeld:

“Ik heb er nog eens over nagedacht. Alle transacties mogen wat mij betreft doorgaan. Ter info, ik gooi de complete rest van [naam villa] in de verkoop. Het gedrag van uw cliënt baart mij dusdanige zorgen dat ik met die idioot echt geen 10 jaar in een VVE ga zitten. Ik ga de hele dag al om met dit soort patiënten, daar word ik te oud voor. Communicatie met mij mag via u, op hem reageer ik niet en dat lijkt me ook niet nodig gezien mijn plannen.”

2.20. Later is de tweede verdieping alsnog aan de notaris geleverd. Daardoor is hij voor 450/850e deel eigenaar geworden van een onverdeeld aandeel in de villa. De derde verdieping en de serre zijn vervolgens aan klager geleverd. Daarna heeft klager de derde verdieping verkocht. Als eigenaar van de appartementsrechten op de begane grond had

hij een onverdeeld aandeel in de villa van 300/850e deel.

2.21. Op 22 juli 2022 heeft de VvE een algemene ledenvergadering gehouden, waarbij klager, de notaris en de appartementseigenaren van de derde verdieping (die voor 100/850e deel gerechtigd zijn) aanwezig zijn geweest. Bij die vergadering is gesproken over de wens van de notaris om via een stichting toe te treden tot het bestuur van de VvE.

2.22. Ondertussen was tussen de notaris en klager – die via een vennootschap de (voorschot)nota's voor de levering van onder meer gas en elektra ten behoeve van de villa betaalde – discussie ontstaan over de bijdrage van de notaris in die kosten. Door het ontbreken van bepaalde meterstanden heeft klager het verbruik van de notaris geschat. De notaris heeft de door klager op basis van diens schatting opgestelde berekeningen aangepast en (enkel) het volgens zijn eigen berekening verschuldigde

lagere bedrag betaald. In de zomer van 2022 hebben klager en de notaris daarover veelvuldig met elkaar gecorrespondeerd.

2.23. Bij e-mail van 30 augustus 2022 heeft klager de eigenaren van de derde verdieping (met de notaris in cc) onder meer als volgt bericht:

“Ik betaal vanaf heden GEEN facturen meer voor de VVE. Ik had [voornaam notaris] een redelijke inschatting gestuurd van de kosten tot op heden, en hij probeert met allerhande zielige truucjes deze naar beneden te krijgen. (...)

Een voorstel van 200 euro per maand voorschot betalen, terwijl hij 450/850 van het pand bezit is natuurlijk helemaal kolder. Ik betaal 2000 euro per maand aan gas en elektriciteit en ben dus bij [voornaam notaris] er nooit zeker van dat ik het ooit terug krijg. Dus dat doe ik niet meer. Jullie bewonen een kleinere verdieping, dat zou volgens [voornaam notaris] dan ook rond de 200 moeten zijn. Ik heb 2 kantoren die maar 2 dagen per week gebruikt worden en zou dan 1600 euro energiekosten hebben??? Ik ben dus malle henkie niet.

Ik vind het allemaal heel vervelend, maar ik had van tevoren gezegd wat een misselijk ventje het is.”

2.24. In reactie op die e-mail heeft de notaris klager (met de andere eigenaren in cc) bij e-mail van 31 augustus 2022 als volgt bericht:

“Ik maak ernstig bezwaar tegen de onheuse aantijgingen en de onvoorstelbaar onfatsoenlijke manier van communiceren, beledigend en onnodig grievend. Ten aanzien daarvan behoud ik me alle rechten voor, want het is helaas niet de eerste keer dat dit voorvalt. Dat is zeker niet de manier om met elkaar om te gaan ingeval van kritiek.

Voor het overige: in mijn berekening betaal ik van alle vaste lasten, aansluitkosten en verzekering 450/850e deel en is het voorschotgedeelte gebaseerd op het meest recente feitelijk verbruik.”

2.25. Naar aanleiding van die e-mail heeft klager de notaris (met de andere eigenaren in cc) bij e-mail van 31 augustus 2022 onder meer als volgt bericht:

“Van de bijna 2000 euro kosten aan energie vind je het kennelijk redelijk dat je 200 betaalt. Een klein kind kan weten dat dit niet klopt. En met dit soort kleine jongetjes gedrag ben ik een beetje klaar. Vind je het lullig om zo aangesproken te worden, ga je dan gewoon eens gedragen als een normale vent en houd op met je zielige rekentrucjes waarbij van alle “vergeet” en “verdraait”. Als je om een paar centen verlegen zit, kan ik je wel een pannetje soep brengen. Zelig gedrag voor iemand die zich notaris noemt. Stuur anders maar weer die advocaat om mijn dak die je vorige keer stuurde, die gedroeg zich een stuk minder autistisch dan jij.

En om bovenstaande redenen betaal ik NIETS meer uit naam van de VvE. Ik ben bereid om 300/850 van alle kosten te betalen maar ga het niet meer voorschieten. Ik heb alle automatische incasso's stil gezet dus er wordt niets meer afgeschreven van mijn bankrekening.”

2.26. Bij e-mail van 14 september 2022 heeft de notaris klager en de andere eigenaren geïnformeerd over de stand van zaken sinds de VvE-vergadering van 22 juli 2022, onder meer over de verzekering van de villa en de aansluitingen van gas, elektra en water. Daarbij heeft de notaris het volgende meegedeeld:

“Voorts is besproken dat ik via een stichting medebestuurder wordt van de VvE. Dat zal zijn de Stichting tot Behoud van [naam villa].. De registratie bij de Kamer van Koophandel zal worden doorgevoerd. Nadat die inschrijving is geëffectueerd zal ik contact opnemen met de Rabobank om een bankrekening te kunnen openen, opdat de betalingen voortaan via die rekening van de VvE zullen kunnen verlopen en geen van ons nog langer de kosten behoeft voor te schieten.”

2.27. Klager heeft de notaris en de andere eigenaren bij e-mail van 17 september 2022 onder meer als volgt bericht:

“Ik ben niet akkoord met het feit dat [voornaam notaris] bestuurder wordt. En ben verder niet akkoord met alle andere voorgenomen acties.”

2.28. Op 20 september 2022 heeft de notaris de Kamer van Koophandel (samengevat) schriftelijk verzocht de stichting met ingang van 22 juli 2022 te registreren als gezamenlijk – met klager – bevoegd bestuurder van de VvE. Op beide aanvraagformulieren is achter de (getypte) voorletters en achternaam van de notaris handgeschreven “notaris” vermeld.

2.29. De Kamer van Koophandel heeft de gevraagde wijzigingen doorgevoerd en de VvE daarover geïnformeerd bij brieven van 21 september 2022.

2.30. Bij e-mail van 4 oktober 2022 heeft klager de notaris en de andere bewoners meegedeeld dat de energieleverancier een boete had aangekondigd wegens een achterstand in de betaling en dat afsluiting dreigde. Daarbij heeft klager, onder de vermelding dat hij dit deed vanuit zijn verantwoordelijkheid als voorzitter van de VvE, voorgesteld een mediator in te schakelen.

2.31. Omdat klager van de notaris geen reactie had ontvangen op dat voorstel, heeft hij de notaris en de andere eigenaren bij e-mail van vrijdag 7 oktober 2022 (10:36 uur) uitgenodigd voor een vergadering van de VvE op dinsdag 11 oktober 2022 om de “ronduit asociale opstelling” van de notaris te bespreken.

2.32. Even later heeft de notaris klager en de andere eigenaren bij e-mail van 12:35 uur onder meer als volgt bericht:

“De sfeer binnen het bestuur van onze VvE heeft – zoals u allen heeft kunnen volgen – inmiddels geleid tot een onwerkbaar situatie, waarin zelfs wordt bedreigd met afsluiting van nutsvoorzieningen. Dat alleen al is een dringende reden om zo snel mogelijk een structurele oplossing hiervoor te vinden.

Gelet op de aanhoudend vijandige toonzetting van de door mij ontvangen berichten zie ik de oplossing niet in mediation. De oplossing zal wat mij betreft bestaan uit het aftreden van de heer [naam klager] als bestuurder. Mocht dit vrijwillig aftreden niet plaatsvinden, dan zal ontslag kunnen plaatsvinden door de vergadering. Het bestuur zal dan worden voortgezet door de Stichting tot Behoud van [naam villa] (die op onze meest recente vergadering is benoemd als medebestuurder en waarvan ik de bestuurder ben). Mocht [voornamen andere eigenaren] zich betrokken voelen en toe willen treden tot het bestuur, dan is dat wat mij betreft zeer welkom.

Ik roep de heer [naam klager] op om in overleg met mij op korte termijn, doch in elk geval binnen drie weken na heden, een vergadering bijeen te roepen met de volgende agenda:

Indien en voor zover geen medewerking wordt verkregen van de heer [naam klager] om de vergadering te houden binnen drie weken na heden roep ik de vergadering zelf bijeen:

datum en aanvang: 31 oktober 2022 om 17.30 uur.”

2.33. Bij e-mailberichten van 12 oktober 2022 heeft klager de notaris laten weten dat hij inmiddels op de hoogte was van de gewijzigde inschrijving bij de Kamer van Koophandel en heeft hij een concept van zijn bezwaarschrift tegen die registratie ter informatie aan de notaris gestuurd. Daarin heeft klager onder meer vermeld dat het hem is opgevallen dat de notaris de verzochte wijziging als notaris heeft ondertekend, terwijl hij niet in hoedanigheid van notaris handelde.

2.34. De notaris heeft klager en de andere eigenaren bij e-mail van 13 oktober 2022 onder meer meegedeeld:

“Op de algemene vergadering van 22 juli jl. waren alle appartementseigenaren aanwezig. Tijdens die vergadering heeft de heer [naam klager] zelf voorgesteld en aan mij gevraagd of ik deel wilde gaan uitmaken van het bestuur van de VvE. Daarop heb ik geantwoord dat ik daartoe bereid was en dat ik dat zou doen door middel van een stichting waarvan ik de enige bestuurder ben (Stichting tot Behoud van [naam villa]). Iedereen ging daarmee akkoord. Nadien heb ik dat besluit aangetekend bij de Kamer van Koophandel door de stichting als bestuurder van de VvE te registreren.”

2.35. Op 15 oktober 2022 heeft klager deze klacht ingediend bij de kamer.

2.36. Bij brief van 4 november 2022 heeft de Kamer van Koophandel aan klager bevestigd dat zijn bezwaarschrift tegen de wijziging van de registratie op 17 oktober 2022 was ontvangen. Daarbij heeft de Kamer van Koophandel onder meer meegedeeld:

“Op 20 september 2022 heeft de Kamer de door dhr. mr. [naam notaris], in de hoedanigheid als notaris, gedane opgave ontvangen tot inschrijving van het in de bovenstaande alinea vermelde feit (...).

Gelijktijdig met het bovenvermelde feit is geregistreerd dat de bevoegdheid van u als bestuurder binnen de VvE per 22 juli 2022 is gewijzigd naar ‘gezamenlijk bevoegd met beperkingen’ (...).

Gelet op het feit dat de bestreden opgaven afkomstig zijn van een, ex artikel 18 juncto artikel 6 Handelsregisterwet 2007 (Hrw), daartoe bevoegde persoon en er ten tijde van de opgaven voor de Kamer geen reden was om te twijfelen aan de juistheid ervan, heeft zij deze ex artikel 4 juncto artikel 5 Handelregisterbesluit 2008 (Hrb) geregistreerd.”

3. De klacht

3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven verwijt klager de notaris dat hij door zijn handelen in zijn hoedanigheid van notaris en door zijn handelen als lid van de VvE het vertrouwen in het notariaat heeft geschaad. De klacht bestaat in de kern uit de volgende onderdelen:

1. de notaris heeft geen rekening gehouden met de belangen van (de overige leden van) de VvE door zonder daarover naar behoren te communiceren bouwwerkzaamheden te laten verrichten die lange tijd (geluids)overlast hebben veroorzaakt en waarbij schade is toegebracht aan de villa;
2. de notaris heeft de belangen van klager niet naar behoren behartigd en disproportioneel gehandeld door de levering van de tweede verdieping aan zichzelf uit te stellen in verband met de lekkage, terwijl de notaris wist dat daardoor ook de levering aan klager van de derde verdieping en de serre – die hij in opdracht van klager in zijn hoedanigheid van notaris zou verzorgen – niet zou kunnen doorgaan omdat klager de door de notaris verschuldigde verkoopopbrengst van de tweede verdieping nodig had om de koopprijs van de derde verdieping en de serre te kunnen voldoen;
3. de notaris heeft de door hem verschuldigde kosten voor onder meer gas, water en elektra willens en wetens onjuist en in het nadeel van klager berekend, terwijl hij discussie over die “verbeterde” berekeningen uit de weg is gegaan en hij enkel het volgens zijn eigen berekeningen verschuldigde bedrag aan klager heeft betaald waardoor hij geld van klager steelt;
4. de notaris heeft zijn kantoor (“dus medewerkers van hem in een verlengde arm constructie vanuit zijn functie als notaris”) een onjuiste berekening laten maken van het door hem verschuldigde voorschotbedrag en hij heeft dat bedrag in afwijking van artikel 11 lid 3 van het van toepassing zijnde Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (versie januari 2016) zonder verder overleg betaald;

5. de notaris heeft zijn verzoeken aan de Kamer van Koophandel tot wijziging van de registratie van het bestuur van de VvE ten onrechte gedaan in zijn hoedanigheid van notaris, waardoor hij misbruik heeft gemaakt van het ambt om privé voordeel te verkrijgen.

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

4. De beoordeling

Is sprake van misbruik van bevoegdheid/klachtrecht?

4.1. De notaris heeft in zijn verweerschrift gesteld dat de “door klager gebezigde, minachtende en onfatsoenlijke toon significant is voor het vexatoir karakter” van deze klachtprocedure. In aanvulling daarop heeft de notaris bij de mondelinge behandeling naar voren gebracht dat klager, die naar zijn zeggen “overduidelijk niet te goeder trouw” is, het “leugenachtige en schofferende” klaagschrift met geen ander doel heeft ingediend dan om hem te hinderen en te schaden. Voor zover de notaris in dat kader – onder meer en samengevat – heeft gesteld dat sprake is van misbruik van bevoegdheid in de zin van artikel 3:13 BW en/of van misbruik van tucht(proces)recht overweegt de kamer als volgt.

4.2. Van misbruik van procesrecht is volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad pas sprake als het instellen van een vordering, gelet op de evidente ongegrondheid daarvan, in verband met de betrokken belangen van de wederpartij achterwege had behoren te blijven. Dit is pas aan de orde als een eiser zijn vordering baseert op feiten en omstandigheden waarvan hij de onjuistheid kende dan wel behoorde te kennen, of op stellingen waarvan hij op voorhand moest begrijpen dat deze geen kans van slagen hadden, aldus de Hoge Raad (zie onder meer Hoge Raad 29 juni 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA3516). Ook het gerechtshof Amsterdam – de hoogste notariële tuchtrechter – hanteert deze maatstaf (zie gerechtshof Amsterdam 26 juli 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:50). Met het tuchtrecht wordt beoogd in het algemeen belang de kwaliteit van de beroepsuitoefening te bewaken en te bevorderen. De tuchtrechter acht het van groot belang dat aan iedereen een laagdrempelige toegang tot het tuchtrecht wordt geboden. Uit het vorenstaande volgt dat slechts in uitzonderlijke gevallen – zoals bij een evident ongegronde klacht of bij een herhaling van gelijksoortige telkens ongegrond bevonden klachten – wordt geoordeeld dat sprake is van misbruik van klachtrecht. Hoewel het klager zeker had gesierd als hij zich in zijn klaagschrift had beperkt tot een zakelijke weergave van het geschil dat in de loop van de jaren tussen hem en de notaris is ontstaan – zonder zich beledigend of tendentiekus uit te laten over de notaris – ziet de kamer in het doen van die, door de notaris begrijpelijk als uitermate grievend ervaren, uitlatingen geen (voldoende) aanleiding om de klacht buiten behandeling te stellen. Ook de denigrerende grofheid waarmee klager zich in correspondentie uitlaat over de notaris maakt dit niet anders. Uit de hierna volgende motivering van de beslissing volgt dat de kamer evenmin van oordeel is dat sprake is van een evident ongegronde klacht waarvan klager de indiening in verband met de betrokken belangen van de notaris achterwege had behoren te laten. Naar het oordeel van de kamer is dan ook geen sprake van misbruik van bevoegdheid of misbruik van klachtrecht. Daarom wordt dit verweer van de notaris verworpen.

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.3. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten

opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen. Zo moet een notaris het 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) en moet hij zich in de uitoefening van zijn beroep en daarbuiten zodanig gedragen dat het vertrouwen in het notariaat en in zijn eigen beroepsuitoefening niet wordt geschaad (artikel 2 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011, hierna: Vbg).

Kan de tuchtrechter oordelen over het handelen van de notaris in een andere hoedanigheid?

4.4. Nu de klacht mede gaat over de handelwijze van de notaris in zijn hoedanigheid van (vermeend bestuurs-)lid van de VvE ligt de vraag voor of de kamer bevoegd is om over dat handelen te oordelen. Volgens vaste rechtspraak van de hoogste notariële tuchtrechter kan een notaris ook tuchtrechtelijk aansprakelijk zijn voor zijn handelen in een andere hoedanigheid dan notaris als dat handelen voldoende verband houdt met zijn hoedanigheid van notaris in relatie tot het daarbij passende gedragsniveau, zonder dat dit handelen uitsluitend aan een notaris is voorbehouden. Daaruit volgt dat een notaris ook voor zijn handelen of nalaten in een andere hoedanigheid dan notaris aan tuchtrechtspraak onderworpen is als hij daardoor het vertrouwen in het notariaat en in zijn eigen beroepsuitoefening schaadt of als dat handelen of nalaten een notaris niet betaamt. Naarmate het handelen minder verband houdt met de hoedanigheid van notaris, moet het wel van grotere ernst zijn om nog de conclusie te kunnen rechtvaardigen dat de notaris daardoor de eer en het aanzien van het notarisambt schaadt of dat zijn handelen of nalaten een notaris niet betaamt (zie gerechtshof Amsterdam 28 april 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1165 en gerechtshof Amsterdam 19 oktober 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2918). Deze maatstaf wordt inmiddels ook wel aangeduid als de “glijdende schaal”. Bij de hierna volgende beoordeling van de diverse klachtonderdelen zal de kamer zo nodig nader ingaan op de vraag of de notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk moet worden gehouden voor zijn handelwijze als lid van de VvE.

Klachtonderdeel 1: overlast

4.5. Voordat de kamer aan een inhoudelijke beoordeling van dit klachtonderdeel kan toekomen, moet eerst worden beoordeeld of, en zo ja in hoeverre, dit klachtonderdeel ontvankelijk is. Op grond van artikel 99 lid 21 Wna 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.

4.6. Klager heeft gesteld dat zijn huurders zich in maart 2018 voor het eerst bij hem hebben beklagd over de (geluids)overlast als gevolg van de verbouwing die de notaris liet verrichten.

Daaruit volgt dat klager vanaf dat moment bekend was met de gestelde overlast, die naar zijn zeggen tot eind 2020 heeft geduurd. Klager heeft deze klacht echter niet eerder dan op 15 oktober 2022 ingediend. Gelet op de hiervoor omschreven vervaltermijn van drie jaren is de kamer dan ook van oordeel dat dit klachtonderdeel

ten aanzien van de gestelde gang van zaken vóór medio oktober 2019 niet-ontvankelijk is, zodat de kamer niet toekomt aan een inhoudelijke beoordeling daarvan.

4.7. Voor zover de klacht gaat over de overlast die klager nadien door toedoen van de notaris stelt te hebben ervaren, stelt de kamer voorop dat de notaris geen kantoor houdt in de villa. De in zijn opdracht verrichte bouwwerkzaamheden, die in een appartementengebouw naar hun aard overlast voor de andere leden van de VvE met zich mee kunnen meebrengen, worden daarom aangemerkt als een privéaangelegenheid van de notaris als lid van de VvE waarvoor hij zich in beginsel niet tuchtrechtelijk hoeft te verantwoorden.

4.8. Gelet op de hiervoor omschreven maatstaf van de glijdende schaal kan er wel aanleiding bestaan om de notaris desalniettemin tuchtrechtelijk verantwoordelijk te houden voor zijn handelen in privé als lid van de VvE als dit dermate kwalijk is dat daardoor de eer en het aanzien van het notarisambt zijn geschaad. In reactie op het (ernstige) verwijt van klager dat de notaris de centrale internetkabels in de villa heeft laten doorknippen, heeft de notaris bij de mondelinge behandeling verklaard dat de betreffende bouwvakker helaas een fout had gemaakt die hij vervolgens voor eigen rekening heeft hersteld. Naar het oordeel van de kamer is er dan ook geen sprake van dat de notaris moedwillig geen rekening heeft gehouden met de belangen van (de overige leden van) de VvE, zoals door klager gesteld, waardoor hij de eer en het aanzien van het ambt zou hebben geschaad. De notaris hoeft zich dan ook niet tuchtrechtelijk te verantwoorden voor de overlast die door de verbouwingen is veroorzaakt. Het resterende klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Klachtonderdeel 2: uitstel levering

4.9. Vast staat dat klager de notaris opdracht heeft gegeven om de akten te passeren in verband met de ondersplitsing van het appartementsrecht op de begane grond en de levering aan klager van de serre en de derde verdieping. De notaris heeft deze opdracht aanvaard en klager en de notaris zijn overeengekomen dat deze akten zouden worden gepasseerd op maandag 12 april 2021. Bij de uitvoering van deze opdracht trad de notaris dan ook op in zijn hoedanigheid van notaris, zodat zijn handelwijze in verband met het uitstel van het passeren van die akten moet worden getoetst aan de hiervoor onder 4.3. omschreven norm.

4.10. Tussen partijen is niet in geschil dat er op de zaterdag voorafgaand aan de geplande levering sprake was van een lekkage, waardoor er water naar de tweede verdieping lekte. De kamer acht het dan ook niet onredelijk dat de notaris klager vervolgens heeft bericht dat hij de tweede verdieping pas wilde afnemen als de lekkage zou zijn hersteld. Nu vast staat dat de lekkage op maandag nog niet was hersteld, acht de kamer het evenmin “disproportioneel” dat de notaris de op die dag geplande levering van de tweede verdieping aan hem heeft opgeschort en dat hij klager formeel in gebreke heeft gesteld en hem de mogelijkheid heeft geboden om de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen alsnog binnen veertien dagen na te komen. Vast staat dat de notaris klager later die maandag heeft bericht dat de derde verdieping en de serre aan klager zouden kunnen worden geleverd na ontvangst van de daarvoor benodigde gelden, waarna de notaris klager heeft aangeboden om de leveringen op dinsdag te laten plaatsvinden op voorwaarde dat een deel van de door hem aan klager verschuldigde koopsom (€ 20.000,00) in depot zou worden gehouden door de notaris die voor de levering van de tweede verdieping zou zorgen totdat de lekkage door klager zou zijn hersteld. Uit de hiervoor (onder 2.15. tot en met 2.17.) geciteerde mailwisseling blijkt dat klager dit aanbod heeft afgewezen.

4.11. De kamer is van oordeel dat in de gegeven omstandigheden bezwaarlijk van de notaris kon worden verwacht dat hij de tweede verdieping zou afnemen zolang de lekkage niet was hersteld of er een deugdelijke zekerheid was aangeboden om het financiële risico van het gebrek af te dekken. Dat klager de verkoopopbrengst van de tweede verdieping nodig had om op zijn beurt de verschuldigde gelden in verband met de levering van de serre en de derde verdieping te kunnen voldoen, komt voor diens risico. De kamer is daarom van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door de aan hem opgedragen levering van de derde verdieping en de serre uit te stellen totdat hij de daarvoor benodigde gelden van klager had ontvangen. Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Klachtonderdelen 3 en 4: berekening bijdrage VvE

4.12. De klachtonderdelen 3 en 4 gaan allebei over de berekening van de door de notaris aan de VvE verschuldigde bijdrage (eindafrekening en voorschotbedrag). Omdat deze klachtonderdelen nauw met elkaar samenhangen, zal de kamer deze hierna samen beoordelen.

4.13. Klager stelt dat de notaris de onjuiste berekeningen heeft laten opstellen door (een) medewerker(s) van zijn notariskantoor en dat zijn medewerkster [x] – vanaf enig moment huurster van de eerste verdieping – mailberichten aan klager over de berekeningen heeft ondertekend die afkomstig zijn van het mailadres receptie@[Q].eu. Daarom verwijt klager de notaris dat hij deze onjuiste berekeningen heeft laten maken vanuit zijn functie als notaris. Naar aanleiding van dit verwijt overweegt de kamer als volgt.

4.14. Klager heeft zijn stelling dat de notaris de berekeningen niet zelf heeft opgesteld, niet onderbouwd. Bovendien blijkt uit de door klager in het geding gebrachte stukken niet dat [x] mailberichten aan klager over de berekeningen heeft ondertekend, zoals klager heeft gesteld. Daarom worden die stellingen verworpen. Voor zover klager heeft gesteld, althans heeft bedoeld te stellen, dat uit het gebruik van het zakelijke mailadres receptie@[q].eu volgt dat de notaris de berekeningen in zijn hoedanigheid van notaris heeft opgesteld/laten opstellen, overweegt de kamer als volgt.

4.15. Uit de door klager overgelegde stukken blijkt dat klager en de notaris vanaf medio 2018 veelvuldig met elkaar hebben gemaïld. De notaris heeft daarbij telkens (met uitzondering van de hierna te noemen mailberichten) gebruik gemaakt van het mailadres ge@[q].eu en ook klager heeft bij zijn correspondentie met de notaris gebruik gemaakt van dat mailadres. Tussen medio juli 2022 en medio oktober 2022 heeft de notaris daarnaast ook enkele mailberichten aan klager verzonden vanaf het mailadres receptie@[q].nl. De notaris heeft al zijn mailberichten ondertekend met zijn eigen (voor)naam.

4.16. In het algemeen is het aan te bevelen dat een notaris zijn zakelijke mailadres zo min mogelijk gebruikt voor privéaangelegenheden omdat daardoor tegenover derden onduidelijkheid zou kunnen ontstaan over de rol van de notaris en – afhankelijk van de feitelijke omstandigheden – de schijn gewekt zou kunnen worden dat de notaris optreedt in de hoedanigheid van notaris en niet als privépersoon. Gelet op de jarenlange en veelvuldige correspondentie met klager over de perikelen rond het gebruik van de villa is de kamer van oordeel dat uit het enkele gebruik van zijn zakelijke mailadres in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgeleid dat de notaris de berekeningen in zijn hoedanigheid van notaris heeft opgesteld/doen opstellen. Naarmate het handelen minder verband houdt met de hoedanigheid van notaris, moet het wel van grotere ernst zijn om nog de conclusie te kunnen

rechtvaardigen dat de notaris daardoor de eer en het aanzien van het notarisambt schaadt of dat zijn handelen of nalaten een notaris niet betaamt.

4.17. Nu de notaris geen kantoor houdt in de villa is de kamer van oordeel dat de wijze waarop hij de door hem aan de VvE verschuldigde bijdragen heeft berekend een privéaangelegenheid betreft, waarvoor hij zich in beginsel niet tuchtrechtelijk hoeft te verantwoorden.

4.18. Zoals vermeld, kan de maatstaf van de glijdende schaal wel aanleiding vormen om de notaris desalniettemin tuchtrechtelijk verantwoordelijk te houden voor zijn handelen in privé als lid van de VvE als dit dermate kwalijk is dat daardoor de eer en het aanzien van het notarisambt zijn geschaad. Klager heeft de ernstige aantijging gedaan dat de notaris “middels bovenstaande constructie willens en wetens geld van [hem] steelt”. Het enkele feit dat klager en de notaris het niet eens zijn over de door de notaris aan de VvE verschuldigde bijdrage en dat de notaris tot op heden alleen de in zijn ogen verschuldigde bijdrage aan de VvE heeft betaald, rechtvaardigt naar het oordeel van de kamer echter niet dat klager daaraan de (verstrekken) conclusie verbindt dat de notaris van hem steelt en zo de eer en het aanzien van het ambt schaadt. Daarom hoeft de notaris zich naar het oordeel van de kamer niet tuchtrechtelijk te verantwoorden voor het standpunt dat hij ten opzichte van klager heeft ingenomen over de door hem verschuldigde bijdrage aan de VvE. Deze klachtonderdelen worden dan ook ongegrond verklaard.

Klachtonderdeel 5: wijziging registratie bestuur bij Kamer van Koophandel

4.19. Klager is bij de akte van splitsing benoemd tot enig bestuurder van de VvE. Hij heeft erkend dat tijdens de algemene ledenvergadering van de VvE op 22 juli 2022 is besproken dat de notaris, die op dat moment voor 450/850e deel eigenaar was van een onverdeeld aandeel in de villa, via de stichting wilde toetreden tot het bestuur. Deze toetreding vormde geen agendapunt van de vergadering en van de vergadering zijn geen notulen opgesteld. De notaris heeft bij de mondelinge behandeling verklaard dat hij “dat balletje al eens eerder had opgegooid” en dat klager daar toen geen voorstander van was, maar dat klager tijdens de vergadering zelf heeft voorgesteld dat de notaris via de stichting zou toetreden tot het bestuur. Klager heeft echter uitdrukkelijk betwist dat hij dit heeft voorgesteld.

4.20. Opmerking verdient dat in het kader van de beoordeling van dit klachtonderdeel niet de vraag aan de orde is of er tijdens de algemene ledenvergadering al dan niet een rechtsgeldig besluit tot stand is gekomen over de toetreding van de stichting tot het bestuur van de VvE. De beoordeling van die vraag is overigens ook voorbehouden aan de civiele rechter. Het is aan de kamer om te oordelen over de vraag of de notaris misbruik heeft gemaakt van zijn bevoegdheid omdat hij de aanvraagformulieren 22 en 18, waarbij hij de Kamer van Koophandel heeft gevraagd de stichting met ingang van 22 juli 2022 te registreren als – gezamenlijk met klager bevoegd – bestuurder van de VvE, heeft ingediend in zijn hoedanigheid van notaris. Nu niet in geschil is dat hij dit in die hoedanigheid heeft gedaan, zal de kamer zijn handelwijze toetsen aan de hiervoor onder 4.3. omschreven norm.

4.21. Formulier 22 van de Kamer van Koophandel, strekkende tot inschrijving van (onder meer) een functionaris van een vereniging van eigenaars, bevat onder 11.1 (onder meer) de volgende toelichting:

“Dit formulier kan uitsluitend ondertekend worden door

Hieruit volgt dat een nieuwe bestuurder van een bestaande rechtspersoon zich enkel kan laten inschrijven als de ingeschreven bestuurder daaraan medewerking verleent,

tenzij een notaris op basis van bewijsstukken waaruit van een rechtsgeldige benoeming blijkt, zorgdraagt voor de inschrijving.

Aanvraagformulier 18 van de Kamer van Koophandel, strekkende tot aanvulling van andere handelsregisterformulieren, bevat onder 4.1 (onder meer) de volgende toelichting:

“Dit formulier kan uitsluitend ondertekend worden door

(...)”

4.22. Zoals vermeld, staat vast dat op beide aanvraagformulieren achter de (getypte) voorletters en achternaam van de notaris handgeschreven “notaris” is vermeld. In reactie op vragen van de kamer over deze toevoeging heeft de notaris bij de mondelinge behandeling verklaard dat hij zijn hoedanigheid erbij had gezet/had laten zetten omdat hij de wijziging dan kon doorvoeren. Op de vraag waarom hij de bestuurswijziging niet samen met klager had aangevraagd, heeft de notaris geantwoord dat klager “het er later niet mee eens was”. Volgens de notaris mocht hij de wijziging zelf laten registreren en moest hij dat ook doen omdat hij op 22 juli 2022 zelf bij de vergadering aanwezig was geweest en daarbij een rechtsgeldig benoemingsbesluit was genomen: er was unaniem ingestemd met de benoeming van de stichting tot medebestuurder en bovendien had de notaris de meerderheid van de stemmen. De notaris, die heeft verklaard dat hij wel heeft gewikt en gewogen of hij het zo kon doen, heeft bij zijn besluit in aanmerking genomen dat hij achteraf gezien alsnog notulen van deze vergadering zou kunnen opstellen.

4.23. Het staat vast dat het (beweerdelijke) besluit tot benoeming van de (stichting van de) notaris tot bestuurder van de VvE niet aansluitend aan de vergadering is ingeschreven. De notaris heeft de aanvraagformulieren, die hij kennelijk op 29 augustus 2022 en 16 september 2022 al wel (grotendeels) had ingevuld/laten invullen, pas op 20 september 2022 bij de Kamer van Koophandel ingediend.

4.24. Nu klager de notaris bij e-mail van 17 september 2022 had meegedeeld dat hij (alsnog) niet instemde met de benoeming van de (stichting van de) notaris tot bestuurder van de VvE was het voor de notaris op dat moment dan ook duidelijk dat klager als “ingeschreven bestuurder” van de VvE zelf niet zou overgaan tot inschrijving van de (beweerdelijke) bestuurswijziging en dat het, gelet op hun onderlinge verhouding, ook niet te verwachten was dat klager daaraan op verzoek van de notaris zijn medewerking zou verlenen. De notaris heeft weliswaar verklaard dat hij uit eigen wetenschap kon verklaren dat bij de vergadering unaniem was ingestemd met het besluit tot benoeming van zijn stichting als bestuurder zodat hij dit besluit als notaris kon en zelfs moest inschrijven, maar de kamer is van oordeel dat de notaris er daarbij ten onrechte aan voorbij is gegaan dat hij de algemene ledenvergadering van de VvE niet in zijn hoedanigheid van notaris heeft bijgewoond, maar in zijn hoedanigheid van lid van de VvE. Daarom acht de kamer het tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris er, met de kennelijke bedoeling de door klager op 17 september 2022 geuite bezwaren te omzeilen, welbewust voor heeft gekozen om de (beweerdelijke) bestuurswijziging vervolgens in zijn hoedanigheid van notaris te laten inschrijven. De kamer is van oordeel dat de notaris daardoor op oneigenlijke wijze gebruik heeft gemaakt van de aan hem wegens zijn ambt toegekende bevoegdheid. Dit klachtonderdeel is dan ook gegrond.

Conclusie en maatregel

4.25. Als een klacht (al dan niet gedeeltelijk) gegrond wordt verklaard, kan de kamer afhankelijk van onder meer de aard en de ernst van het klachtwaardige handelen aan de notaris een tuchtmaatregel opleggen. Door op de hiervoor omschreven wijze oneigenlijk gebruik te maken van een aan hem toegekende bevoegdheid, heeft de

notaris het vertrouwen geschaad dat rechtzoekenden in het notariaat moeten kunnen stellen. Daardoor heeft hij in strijd gehandeld met een kernwaarde waarop de wettelijke en maatschappelijke vertrouwenspositie van het notariaat is gebaseerd. De kamer acht het daarom passend en geboden om aan de notaris een tuchtmaatregel op te leggen. Omdat de notaris, die al dertig jaar in het notariaat werkzaam is, een blanco tuchtrechtelijk verleden heeft, volstaat de kamer met het opleggen van een waarschuwing.

Proceskosten

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

4.27. De kamer ziet aanleiding om de 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 kosten die klager in verband met de behandeling van de klacht redelijkerwijs heeft moeten maken, forfaitair vastgesteld op een bedrag van € 50,00. De notaris moet deze kosten en het genoemde griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klager vergoeden. Klager dient daarvoor tijdig zijn rekeningnummer door te geven aan de notaris.

4.28. Nu de klacht gedeeltelijk gegrond wordt verklaard en aan de notaris een maatregel wordt opgelegd, ziet de kamer - gelet op het bepaalde bij 103b lid 1 onder b Wna en de Richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 - aanleiding om de notaris te veroordelen in de kosten die in verband met de behandeling van de zaak door de kamer zijn gemaakt. Deze kosten worden vastgesteld op een bedrag van € 2.000,00 met een wegingsfactor 1 en bedragen dus in totaal € 2.000,00. Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing. De notaris dient deze kosten na het onherroepelijk worden van deze beslissing te 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 notaris zullen worden meegedeeld.

5. De beslissing

De kamer:

- 5.1. verklaart klachtonderdeel 1 deels niet-ontvankelijk en overigens ongegrond;
- 5.2. verklaart de klachtonderdelen 2 tot en met 4 ongegrond;
- 5.3. verklaart klachtonderdeel 5 gegrond;
- 5.4. legt aan de notaris de maatregel van een waarschuwing op;
- 5.5. veroordeelt de notaris tot betaling aan klager van een bedrag van:
en bepaalt dat het totaalbedrag moet worden betaald op de wijze en binnen de termijn die hiervoor onder 4.27. is omschreven;
- 5.6. veroordeelt de 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 4.28. is omschreven.

Deze beslissing is gegeven door mr. C. Kool, plaatsvervangend voorzitter, mr. W.F.J. Aalderink, plaatsvervangend rechterlijk lid, en mr. M.A. Rosenbrand-Biesheuvel, notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 17 april 2023 door mr. W.F.J. Aalderink, tevens plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

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.