

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 06 02 Wna

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ALMELO

Klachtzaak: 06 02 Wna

UITSPRAAK

inzake: < naam >,
wonende te < plaatsnaam >,
klager;

tegen: < naam >,
notaris te < plaatsnaam >,
hierna te noemen de notaris.

Verloop van de procedure

Bij brief van 19 april 2002 heeft klager een klacht (met bijlagen) ingediend bij de Kamer van Toezicht over notarissen en kandidaat-notarissen in het arrondissement Almelo, hierna te noemen de kamer.

De notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 3 juni 2002. Behandeling van de klachtzaak ter zitting van 18 november 2002 heeft op verzoek van klager geen doorgang gevonden. Tijdens de behandeling ter zitting op 23 oktober 2003 heeft klager aangegeven dat hij nadere stukken zou willen overleggen. Teneinde de notaris gelegenheid te geven daarop te reageren is de behandeling geschorst. De ter zitting van klager ontvangen brief met de datum 16 december 2002 is de notaris toegezonden. Vervolgens heeft de notaris gereageerd bij brief van 27 november 2003. Deze brief is eiser op 16 december 2003 toegezonden.

De klachtzaak is ter zitting van 22 januari 2004 behandeld. Klager is verschenen. De notaris is eveneens verschenen.

Toetsingskader

In deze klachtzaak dient te worden beoordeeld of de notaris heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in de Wet op het notarisambt (Wna).

Feiten

In zijn privé-vermogen is klager getroffen door vorderingen die zijn ontstaan in zakelijke activiteiten van klager in < naam >. Het faillissement van genoemde besloten vennootschap heeft voor eiser geleid tot verdergaande vermindering van zijn inkomen en de situatie dat ook privé diverse vordering niet (meer) zijn voldaan.

Het voorgaande heeft in 2001 geleid tot executoriaal beslag op de woning van klager in < plaatsnaam >. Dit heeft geleid tot het standpunt van < A > (< bank >) dat indien geen regeling wordt getroffen de hypothecaire lening met rente wordt opgeëist.

Op 1 oktober 2001 ontvangt klager een brief van de notaris waarin is gemeld dat door de bank opdracht is gegeven tot veiling van de woning. Vanwege een door klager bereikt crediteurenakkoord en betalingen aan de bank wordt de veiling afgewend.

Op 18 januari 2002 wordt klager meegedeeld dat vanwege beslag op de woning (opnieuw) is besloten tot veiling van de woning.

Klager geeft in een fax bericht van 7 maart 2002 onder meer aan dat tot vrijwillige verkoop zou worden overgegaan. Bij schrijven van 10 april 2002 herhaalt de gemachtigde van klager het aanbod dat de gehele betalingsachterstand bij de bank wordt voldaan, er een regeling is getroffen met beslagleggers en dat een onderhandse verkoop op korte termijn aannemelijk is.

Bij schrijven van 10 april 2002 aan de notaris geeft klager onder meer aan dat hij te laat is geïnformeerd omtrent de veiling, dat geen recherche is uitgevoerd inzake huur-overeenkomsten en dat is aangeboden de achterstand aan de bank te voldoen. Na de veiling bij opbod op 10 april vindt de uiteindelijke veiling op 17 april 2002 plaats.

Standpunten

Klager verwijt de notaris, kort samengevat, dat deze niet de zorgvuldigheid in acht heeft genomen die men van een notaris mag verwachten en dat hij onvoldoende oog heeft gehad voor zowel de belangen van klager als die van de bank.

Klager wijst hierbij op het feit dat de eerste veiling niet is doorggegaan en vat zijn klacht als volgt samen.

- a. De veiling had voorkomen kunnen worden indien door een medewerker van het notaris kantoor tijdig juiste informatie zou zijn verstrekt over het crediteurenakkoord.
- b. De betaling van 6 november 2001 is niet door de notaris afgeboekt c.q. verrekend.
- c. De notaris heeft nog steeds zijn kosten die betrekking hebben op de eerste veiling niet gespecificeerd.
- d. De notaris heeft meer geadverteerd dan nodig is voor de veiling.
- e. De notaris heeft op 9 maart 2002 een advertentie geplaatst en klager pas op 20 maart 2002 geïnformeerd.
- f. De notaris heeft geen onderzoek verricht naar door klager gemelde huur-overeenkomsten.
- g. De notaris kende alle feiten en wist dat de veiling geen enkel materieel doel diende.

- h. De notaris heeft ten onrechte niet gezien of de veiling kon worden geannuleerd. Door een medewerker van de notaris is een onjuist signaal afgegeven.
- i. Ten onrechte is overgegaan tot het verrekenen van verschuldigde onroerend zaak belasting met de opbrengst van de veiling.

De notaris stelt zich op het standpunt dat hij op correcte wijze heeft gehandeld in opdracht van de bank. Samengevat geeft de notaris het volgende aan.

- a. Namens de bank heeft < A > geïnformeerd naar de crediteuren. Door de medewerker van het kantoor is dienaangaande informatie verstrekt en vervolgens heeft < A > zelfstandig besloten tot het doorzetten van de veiling.
- b. De betaling van 6 november 2001 is direct door de notaris overgemaakt naar de opdrachtgever.
- c. Met een faxbericht van 8 april 2002 is klager geïnformeerd inzake de kosten.
- d. De verplichting om te trachten een zo goed mogelijk veilingresultaat te behalen brengt met zich dat soms in meer kranten moet worden geadverteerd. Het verspreidingsgebied speelt daarbij een rol. Getracht wordt zo breed mogelijk te adverteren. Tevens wordt gebruik gemaakt van een advertentiebureau, hetgeen niet of nauwelijks kostenverhogend werkt.
- e. Het tijdstip waarop klager schriftelijk is geïnformeerd omtrent de veiling is niet ongebruikelijk. Bovendien is klager voordien op 1 maart 2002 telefonisch geïnformeerd.
- f. Het bestaan van een huurder heeft klager pas op de eerste veilingavond gemeld. Een naam wilde klager niet noemen. Nadere informatie is niet verstrekt en verhuur zou in strijd zijn met de overeenkomst met de bank. Bovendien heeft de vader van klager in die tijd, na een gesprek met klager, aangegeven dat er geen huurder is.
- g. en h. Met betrekking tot het al dan niet door laten gaan van de veiling bestond er geen vrijheid om anders te handelen dan de opdrachtgever wilde. Het was een gewone opdracht. Er was sprake van betalingsachterstand. In de gegeven situatie was het niet mogelijk de opdracht te weigeren.
- i. De onroerend zaak belasting is terecht verrekend omdat de opdracht hiertoe door de bank is gegeven en indien klager zich daarmee niet kan verenigen hij zich moet wenden tot de bank. De notaris geeft aan dat er over het al dan niet zakelijk zijn van deze belasting bij meerdere gemeenten en notarissen verschil van inzicht bestaat. In casu is correct gehandeld. Het gebruikersdeel wordt niet verrekend.

Overwegingen

Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

Gelet op hetgeen klager in eerste instantie naar voren heeft gebracht en ter zitting heeft aangegeven, alsmede gelet op specificaties die sedert de ingediende klacht zijn verstrekt en de betaling van een bedrag ad 518,18 euro door de notaris, kan de klacht van eiser thans als volgt worden samengevat. Klager kan zich niet verenigen met de wijze waarop de notaris heeft geadverteerd of laten adverteren en de in rekening gebrachte

kosten. Voorts acht klager het niet juist dat verschuldigde onroerend zaak belasting is verrekend met de opbrengst van de veiling. Ook kan klager zich niet verenigen met het tijdstip waarop het is geïnformeerd omtrent de veiling. Tot slot stelt klager zich op het standpunt dat de notaris niet zorgvuldig en correct heeft gehandeld door de veiling van de woning door te laten gaan.

Met betrekking tot het adverteren en de daarmee samenhangende kosten is de kamer van oordeel dat niet gebleken is dat de notaris niet juist heeft gehandeld. De notaris heeft de plicht om de veiling in een plaatselijk dagblad bekend te maken. Ook dient de notaris zich in te spannen om een te lage veilingopbrengst te voorkomen. In het onderhavige geval heeft dit er toe geleid dat de notaris in twee dagbladen heeft laten adverteren. Van belang is dat niet gezegd kan worden dat één van de dagbladen een voor de veiling niet relevant verspreidingsgebied heeft. Het aspect dat er sprake is van enige overlapping doet aan het voorgaande niet af. De in rekening gebracht kosten zijn naar het oordeel van de kamer niet zodanig dat de notaris daartoe in redelijkheid niet kon komen. Klager heeft zelf een berekening gemaakt die aanmerkelijk lager is en naar zijn mening juist is. De berekening van klager leidt echter niet tot een ander oordeel omdat klager uitgaat van de noodzaak van één advertentie en voorts door klager geen kosten terzake van opmaak van de advertentie zijn berekend. De notaris mocht dit (door)berekenen en daarbij zijn geen aspecten gebleken op grond waarvan de notaris dit werk niet mocht uitbesteden aan een terzake kundig bureau.

Met betrekking tot de onroerend zaak belasting is de kamer van oordeel dat de klacht gegrond is. De notaris heeft de door klager persoonlijk verschuldigde belasting betaald en verrekend met de veiling opbrengst. Deze belasting is weliswaar een belasting die vanwege het bewonen en bezitten van het onroerend goed verschuldigd is, echter het betreft geen zakelijke schuld maar een persoonlijke schuld. Voor verrekening in het hier aan de orde zijnde verband bestond derhalve geen basis.

Voor zover klager heeft aangegeven dat hij te laat een exploit betreffende de veiling heeft ontvangen nu dit geruime tijd na het plaatsen van de advertentie is uitgereikt, is de kamer van oordeel dat ook dit deel van de klacht gegrond is. De notaris heeft weliswaar aangegeven dat klager al eerder telefonisch werd geïnformeerd maar dit doet niet af aan de verplichting een exploit tijdig uit te reiken. In dit verband verstaat de kamer onder tijdig dat het exploit wordt uitgereikt voordat de advertentie is geplaatst. Bijzondere omstandigheden op grond waarvan de notaris hier van af mocht wijken zijn niet gebleken.

De hiervoor genoemde onderdelen van de klacht die leiden tot gegrondverklaring zijn naar het oordeel van kamer niet van zodanig gewicht dat ze moeten leiden tot het opleggen van een maatregel aan de notaris.

Met betrekking tot het al dan niet doorzetten van de veiling is de kamer van oordeel dat de klacht ongegrond is. Hiertoe is het volgende redengevend. Klager wijst op het akkoord dat hij heeft bereikt met verschillende crediteuren. Ook zou een niet gedwongen verkoop voor beide partijen beter zijn en in ieder geval zou het belang van klager zwaarder mogen wegen nu dit niet nadelig voor de bank was geweest. Klager miskent hiermee echter dat van de notaris niet die afweging kan worden gevraagd die klager in feite van de executerende partij vraagt. De toets voor de notaris is een andere dan het beroep op de redelijkheid van de bank. Nog afgezien van het feit dat niet gebleken

is dat klager vanaf het najaar van 2001 met de nodige voortvarendheid doende is geweest met de verkoop van zijn woning, is voor de notaris van belang dat de bank bij herhaling is geconfronteerd met betalingsachterstand en eenvoudigweg om die reden heeft besloten tot veiling. In een dergelijke situatie dient de notaris al het nodige te regisseren. Hoezeer de kamer ook uit hetgeen klager naar voren heeft gebracht begrijpt dat hij de wijze van handelen van de bank bijzonder onredelijk en rancuneus vindt, leidt dit niet tot het oordeel dat aspecten zijn gebleken die leiden tot de slotsom dat de notaris zijn werk niet had mogen verrichten en niet juist heeft verricht.

De klacht is, gelet op het vorenstaande, ten dele gegrond en voor het overige ongegrond.

BESLISSING

De kamer van toezicht over de notarissen en de kandidaat-notarissen te Almelo,

- verklaart de klacht gegrond voor zover de notaris de onroerend goed belasting heeft verrekend met de opbrengst van de veiling en voor zover de notaris klager niet tijdig heeft geïnformeerd bij exploit. Legt de notaris terzake geen maatregel op.
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, J.E. Huisman, mr. W. Meijling en mr. E.R. Willems, leden en door de voorzitter in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op 17 februari 2004.

Tegen deze beslissing van de kamer van toezicht kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze uitspraak hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam.

Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.

Afschrift verzonden: 17 februari 2004