

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KvT 2/2006

KAMER VAN TOEZICHT OVER NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE MIDDELBURG

Beslissing van 14 juli 2006 in de zaak van:

KvT 2/2006

[klager],
wonende te [woonplaats],
klager,
in persoon,

tegen:

[notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
verweerder,
in persoon.

1. Het verloop van de procedure

Partijen worden verder aangeduid als klager en de notaris.

Klager heeft zich bij brief, ingekomen op 16 januari 2006, gewend tot de Kamer van Toezicht te Middelburg, hierna de Kamer, met een klacht tegen de notaris. Op verzoek van de voorzitter van de Kamer heeft klager bij brief, ingekomen op 24 januari 2006, zijn klacht nader omschreven en onderbouwd. De notaris heeft bij brief, ingekomen op 1 februari 2006, op de klacht gereageerd. Een afschrift van deze brief is verzonden aan klager. Door de voorzitter is de klacht ter kennis van de Kamer gebracht. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden ter openbare vergadering van de Kamer van 15 mei 2006. Daarvan is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

2.1. Op 1 januari 2005 overleed erflaatster.

2.2. Erfgenamen zijn de heer [naam erfgenaam 2], [naam erfgenaam 3] en klager [erfgenaam 1], ieder voor een derde.

2.3. De notaris is verzocht de afwikkeling van de nalatenschap van erflaatster ter hand te nemen.

2.4. Tot de nalatenschap behoren onder andere:

- de door klager bewoonde woning aan de [adres + plaatsnaam];
- een door klager betwiste vordering wegens huurachterstand;
- een hypothecaire geldvordering ten laste van erfgenaam 2;

en behoorde:

- een schuld wegens hypothecaire geldlening aan Obvion, tot zekerheid voor de terugbetaling waarvan op de woning aan [adres + plaatsnaam] recht van hypotheek was verleend.

3. De klacht en het verweer van de notaris

3.1. Klager stelt dat de notaris heeft gehandeld in strijd met de zorg die een notaris behoort te betrachten. Hij verwijt de notaris:

1. Partijdigheid.
2. Onzorgvuldig handelen.
3. Poging tot oplichting middels creatieve boekhouding.

Ter onderbouwing van zijn stellingen voert klager voorts het volgende aan:

1. Niet klager maar [erfgenaam 2] heeft de notaris als boedelnotaris gekozen, omdat de notaris hem heeft geholpen bij de aankoop van het huis van erflaatster en een akte "Schuldbekentenis met hypotheekstelling" heeft opgemaakt, waarbij, met gebruikmaking van een volmacht van erflaatster, een lening van € 92.300,-- aan [erfgenaam 2] werd verstrekt. De notaris heeft daarnaast de hypotheekakte voor het huis van erflaatster opgemaakt.

2. In verband met de voorgenomen aankoop van het huis aan [adres + plaatsnaam] is [erfgenaam 2] naar een notaris gegaan. Deze deelde mee dat het huis getaxeerd moest worden en dat een bewindvoerder moest worden aangesteld. Dat stond [erfgenaam 2] niet aan. Hij is vervolgens bij de notaris uitgekomen, die zonder voornoemde eisen wilde meewerken. Het is vreemd dat de behandeling van zo'n zaak door notarissen verschilt. Kennelijk neemt de notaris het niet zo nauw.

3. De notaris heeft telefonisch aan klager meegedeeld dat hij van [erfgenaam 2] de opdracht heeft gekregen om niets aan het onderhoud van de woning aan de [adres + plaatsnaam] te doen. Er is inderdaad in 2005 niet gehandeld naar aanleiding van klachten van klager. Hieruit blijkt dat de notaris niet onpartijdig is.

4. De notaris heeft geprobeerd de verdeling er door te drukken, onder het mom van "tussen de regels door lezen", terwijl de rechtbank nog geen vonnis had gewezen.

5. Tussen het moment van uiteindelijke overeenstemming tussen de erfgenamen en de door de notaris voorgestelde verdeling van de nalatenschap zat ruim een maand. Kennelijk moest er diep worden gegraven om door middel van creatieve boekhouding [erfgenaam] zo min mogelijk te laten betalen. Dat blijkt uit het concept van de verdeling.

6. De verdeling is zo bepaald dat [erfgenaam 2] de betaalde rente over de periode tussen het overlijden van erflaatster en de uiteindelijke datum van verdeling terugkrijgt. Klager krijgt de betaalde huur over dezelfde periode terug. Dat is vreemd. De notaris heeft aan de boekhouder van klager meegedeeld dat dat zo is afgesproken. Klager is van mening dat de rente aan alle erfgenamen dient te worden betaald, zodat eenderde van het bedrag ten goede komt aan klager. Door de creatieve boekhouding van de notaris wordt deze rentebetaling teniet gedaan.

Klager wordt gesommeerd (achterstallige) huur te betalen, terwijl de notaris in de eerste bijeenkomst met de erfgenamen al heeft gezegd dat het niet uitmaakte of er al dan niet huur werd betaald, omdat dat aan het einde toch zou worden verrekend.

Het is overigens volstrekt onduidelijk of de notaris het aan [erfgenaam 2] geleende bedrag van € 92.300,-- eveneens opeist en aan de nalatenschap laat betalen.

7. De notaris heeft ontwijkend en traag gehandeld bij de door klager verzochte afgifte van de nieuwe hypotheekakte met betrekking tot de [adres]. Klager werd afgescheept met onduidelijke offertes en een rekening van de notaris. Pas nadat klager zijn boekhouder had ingeschakeld heeft hij de akte ontvangen.

8. De notaris heeft opzettelijk verkeerde informatie toegestuurd na het commentaar van klager op de verrekening van de advocaatkosten na de kostenveroordeling. De notaris heeft geen uitleg gegeven over de betaling van de kosten en geweigerd de verdeling aan te passen.

9. De notaris heeft de lening ad € 92.300,-- die [erfgenaam 2] als gevolmachtigde van erflaatster aan zichzelf heeft verstrekt niet opgeëist na het overlijden van erflaatster.

10. De notaris heeft in de hypotheekakte met betrekking tot de [adres + plaatsnaam] opgenomen dat de hypotheekgever verklaart dat voormeld pand geheel in eigen gebruik is en niet verhuurd is. Het pand was echter niet in eigen gebruik, hetgeen de notaris had moeten (laten) nagaan.

11. Op 25 april 2005 had Obvion, de hypotheekverstrekker, nog geen bericht gehad van het overlijden van de hypotheekgever, hoewel dat - volgens navraag bij Obvion - wel verplicht is. De notaris had in januari 2005 Obvion moeten berichten, gelet op zijn volmacht.

12. De notaris heeft de hypotheek met betrekking tot de [adres + plaatsnaam] niet direct afgelost. De betreffende hypotheek is pas op 29 juni 2005 afgelost, terwijl deze al in januari 2005 boetevrij vervroegd had kunnen worden afgelost. Hierdoor is er gedurende zes maanden rente teveel betaald.

13. In een brief van 21 december 2005 deelt de notaris aan klager onder meer mee dat [erfgenaam 2] steeds zijn verplichtingen met betrekking tot de akte van schuldbekentenis met hypotheekstelling is nagekomen. De notaris heeft echter niet gecontroleerd of [erfgenaam 2] zich daadwerkelijk aan die eisen heeft gehouden. Hij heeft bijvoorbeeld niet gecontroleerd of de woning aan de [adres] was verzekerd en of er premie werd afgedragen.

14. De rekeningen van Van Dalen Natuursteen en de gemeente Vlissingen betreffen namens mevrouw [erfgenaam 3] bestelde diensten. Deze rekeningen worden ten laste van alle erven geboekt, ondanks het feit dat klager schriftelijk heeft meegedeeld deze rekeningen niet te zullen betalen, aangezien hieromtrent met hem niet is overlegd. De notaris heeft de verdeling niet aangepast. Daarnaast is er een verschil in datering tussen de door klager opgevraagde (kopie)rekening en de andere rekening.

15. De notaris brengt een bedrag in rekening van € 5.014,42. Dit bedrag is ongespecificeerd en aan de hoge kant, gelet op het feit dat de notaris constante tegenwerking heeft verleend, de zaak opzettelijk heeft vertraagd en partijdig heeft gehandeld.

3.2. De notaris heeft de stellingen van klager gemotiveerd betwist.

4. De beoordeling

4.1. Gelet op de formulering van de klacht dient met name onderzocht te worden of de notaris een verwijt kan worden gemaakt van enig handelen of nalaten in strijd met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten en/of in strijd met de zorg die een notaris betaamt.

4.2. De Kamer zal de klacht beoordelen aan de hand van de 15 door klager ter onderbouwing van zijn uit drie onderdelen bestaande hoofdklacht aangevoerde punten, tegen de achtergrond van de geschetste feiten en het verweer van de notaris.

1. Voorzover klager bedoelt te stellen dat de notaris klachtwaardig heeft gehandeld door gebruik te maken van een volmacht van erflaatster, overweegt de Kamer dat de notaris onweersproken heeft gesteld dat de notariële volmacht is opgemaakt door notaris mr. A.J. Sauer te Vlissingen. Op dit punt is niet gebleken dat sprake is van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door de notaris.

2. Dit onderdeel van de klacht is onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd. Onduidelijk is welk verwijt klager de notaris maakt.

3. De klacht is op dit punt eveneens onvoldoende onderbouwd. De notaris heeft gemotiveerd aangevoerd dat bij het bepalen van de (huur)prijs van de woning rekening is gehouden met het achterstallig onderhoud. Het is onvoldoende aannemelijk geworden dat de notaris moest ingrijpen.

4. De klacht is op dit punt onbegrijpelijk. De Kamer is van oordeel dat er door de notaris in een geval als het onderhavige enig druk mag worden uitgeoefend om tot overeenstemming te komen, tenzij dit onredelijk is. Van dit laatste is niet gebleken.

5. De Kamer acht de termijn van een maand niet onredelijk lang, gelet ook op de onmin die er bestond, welke naar het oordeel van de Kamer niet aan de notaris te wijten viel.

6. De notaris heeft naar het oordeel van de Kamer onvoldoende inzichtelijk gemaakt op welke wijze wordt omgegaan met de rente van de aan [erfgenaam 2] verstrekte lening en de vruchten van de huur. Wellicht is er sprake van een onjuiste renteberekening, maar klager ondervindt daarvan geen nadeel. Klager wordt dan ook geacht geen belang te hebben bij dit onderdeel van de klacht.

Overigens valt de notaris op dit punt geen verwijt te maken in die zin dat hij partijdig of sturend heeft gehandeld.

7. De notaris heeft onweersproken gesteld dat klager de stukken waar hij om heeft verzocht ook daadwerkelijk heeft gekregen. Niet is gebleken van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door de notaris op dit punt.

8. Erflaatster was procespartij in de procedure tegen klager. [Erfgenaam 2] heeft meegeprocedeerd, aangezien hij bewindvoerder was van erflaatster. Toen erflaatster overleed zijn [erfgenaam 2] en [erfgenaam 3] in haar plaats getreden. Klager is veroor-

deeld in de kosten van de procedure en dient deze derhalve, gelet op het voorgaande, aan de boedel te betalen.

9. De Kamer kan zich vinden in het standpunt van de notaris dat het onredelijk is om van [erfgenaam 2] te verlangen dat het bedrag van de lening eerst in contanten aan de boedel wordt voldaan, alvorens het wordt verrekend met het erfdeel.

10. Klager heeft geen belang bij dit onderdeel van de klacht, aangezien hetgeen klager aanvoert niet in zijn nadeel is. De hypotheekverstrekker - de belanghebbende - heeft kennelijk geen reden gezien om te klagen.

11. De notaris valt op dit punt geen enkel verwijt te maken. De gang van zaken is niet ongebruikelijk en evenmin klachtwaardig.

12. De Kamer is van oordeel dat de notaris op dit punt evenmin iets valt te verwijten. Een termijn van zes maanden is niet onredelijk lang. Er gaat over het algemeen tijd overheen om dit soort zaken te regelen. Bovendien heeft de notaris onweersproken gesteld dat de erfgenamen ook rente hebben genoten over de uitstaande bedragen.

13. Indien er geen aanleiding bestaat om te twijfelen aan een juiste nakoming, en die aanleiding bestond in casu niet, althans dat heeft klager onvoldoende aannemelijk gemaakt, dan moet een notaris worden geacht niet te zijn tekortgeschoten in zijn verplichtingen indien hij dergelijke zaken niet heeft gecontroleerd.

14. De familie van klager heeft op dit punt een primaire rol gespeeld. Het valt de notaris niet te verwijten dat klager naar zijn zeggen overal buiten is gehouden. De kosten waar klager over spreekt worden beschouwd als boedelkosten en kunnen derhalve op de boedel worden verhaald.

15. Het is niet aan de Kamer om te oordelen over de hoogte van het door een notaris in rekening gebrachte bedrag. Overigens komt het bedrag de Kamer niet buitenmatig voor.

4.3. Uit het voorgaande volgt dat de klacht in al haar onderdelen ongegrond is. De Kamer merkt nogmaals op dat de kwestie met betrekking tot de verrekening van de rente door de notaris onvoldoende inzichtelijk is gemaakt. De Kamer ziet echter tegen de achtergrond van de door klager ingediende klachten geen aanleiding tot het ambtshalve opleggen van een maatregel. Zij gaat er daarbij vanuit dat een dergelijke onduidelijkheid in de toekomst zal worden voorkomen.

5. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Middelburg:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A.M. van Dijke, voorzitter, mrs. A.L.R. Melens, H. Quispel, J. van den Berg en D. Oostinga, leden, in tegenwoordigheid van mr. F.A.C.M. Maandag-Leussink, secretaris, en uitgesproken op 14 juli 2006.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift bij de griffie van het gerechtshof te Amsterdam (Prinsengracht 436, correspondentieadres Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij deze beslissing aan u is toegezonden.