

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 31-07

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 31/07

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

[naam],

klager sub 1,

wonende te [plaats],

gevestigd te [plaats] ([land]),
klaagster sub 2,

[naam] N.V.

- tegen -

mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 7 augustus 2007;
- aanvullend klaagschrift d.d. 8 augustus 2007;

- verweerschrift d.d. 18 september 2007;
- brief van [naam] d.d. 19 november 2007;
- pleitnota van klager sub 1 overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 17 januari 2008. Daarbij zijn zowel klager sub 1, mede namens klaagster sub 2, als de notaris verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Klager sub 1 is bestuurder van klaagster sub 2.

2.2

Klager sub 1 en klager sub 2 zijn beiden eigenaar van gedeelten van het registergoed [adres] te [plaats] (hierna: het registergoed).

2.3

De gemeente [plaats] (hierna: de gemeente) heeft boetesommen aan klagers opgelegd in verband met vermeende illegale bebouwing en verbouwing van het registergoed. De gemeente claimt een bedrag tussen € 130.000,-- en € 200.000,-- aan boetes.

2.4

Op 11 juni 2002 heeft mr. [naam], notaris te [plaats] een hypotheekakte gepasseerd, waarbij [naam] N.V. (hierna: de bank) optrad als eerste hypotheeknemer en klagers optraden als hypotheekgever. De verstrekte hypothecaire lening bedroeg € 1.750.000,-.

2.5

In 2005 is tussen klagers en de bank en geschil ontstaan omtrent de door de bank opgegeven betalingsachterstanden en de door klager aan de bank verschuldigde rente en incassokosten. Niet in geschil is de door klagers aan de bank verschuldigde hoofdsom van € 1.750.000,--.

2.6

Op 19 april 2005 heeft mr. [naam], notaris te [plaats] een hypotheekakte gepasseerd, waarbij mevrouw [naam] optrad als tweede hypotheeknemer en klagers optraden als hypotheekgever. De verstrekte hypothecaire lening bedroeg € 3.000.000,--.

2.7

Eind 2006 verzoekt de bank de notaris om het registergoed te veilen.

2.8

Bij brief d.d. 4 juli 2007 heeft de heer [naam], makelaar te [naam], de vrijwillige onderhandse verkoopwaarde van het registergoed getaxeerd op € 2.375.000,-- en de

executiewaarde op € 2.075.000,--. De voorzieningenrechter te Amsterdam heeft vastgesteld dat de taxatie aannemelijk juist is..

2.9

Op 4 juli 2007 heeft de bank een concept-koopovereenkomst gesloten met [naam] B.V. en [naam] B.V. betreffende de onderhandse verkoop van het registergoed voor € 2.121.500,--. De concept-koopovereenkomst is middels een verzoekschrift ex artikel 3:268, lid 2 BW jo. artikel 548 Rv op 5 juli 2007 ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter te Amsterdam voorgelegd. Aan het verzoekschrift was een door de notaris opgestelde lijst met door de notaris ontvangen biedingen gehecht.

3. De klacht

3.1

Klagers stellen dat de notaris dat hij bij het veilen van het registergoed het belang van de bank heeft laten prevaleren boven het belang van klagers. Hieraan leggen klagers het volgende ten grondslag;

3.2

De notaris was bekend met het geschil zoals genoemd onder 2.5. Voorts betwisten klagers de juistheid van de onder 2.8 genoemde taxatiewaarden van het registergoed. Ook hiervan was de notaris op de hoogte. De notaris is echter zonder meer afgegaan op de juistheid van de door de bank verstrekte gegevens. Dit is in strijd met de zelfstandige onderzoeksplicht die op de notaris rust.

3.3

Klagers stellen voorts dat de onder 2.9 genoemde lijst met biedingen onvolledig is. Volgens klagers ontbreken de voor klagers gunstige biedingen van mevrouw [naam] (hierna: [X]). Klagers stellen dat de notaris deze biedingen kennelijk opzettelijk buiten het overzicht heeft gehouden.

3.4

Klagers stellen daarnaast dat de notaris de schijn van partijdigheid heeft gewekt door de bank een advocaat aan te bevelen die de onderhandse executie voor de bank kon voorbereiden. Door deze handelingen heeft de notaris zich opgesteld als partijadviseur.

3.5

Klagers stellen dat zij de notaris voldoende gelegenheid hebben gegeven om zich terug te trekken als veilingnotaris. De notaris heeft echter geweigerd zich terug te trekken.

3.6

Tenslotte stellen klagers dat de notaris stelselmatig betrokken is bij veilingen buiten zijn standplaats te [plaats]. Op grond van artikel 13 Wna is het een notaris slechts toegestaan incidenteel werkzaamheden buiten zijn standplaats te verrichten. Door als veilingnotaris te fungeren bij een veiling te [plaats] heeft de notaris in strijd met artikel 13 Wna gehandeld.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris betwist klachtwaardig te hebben gehandeld. Nadat de notaris de veilingopdracht had aangenomen heeft hij een afspraak gemaakt met klager sub 1 en is er een kavelplan opgesteld. De notaris stelt dat hij klagers alle aandacht heeft gegeven en dat hij heeft getracht om een zo gunstig mogelijke afloop voor beide partijen te bereiken.

4.2

Op grond van artikel 3:260 BW heeft de bank het recht om de schuld vast te stellen zonder tussenkomst van de rechter en zonder overeenstemming met de schuldenaar. De notaris hoeft slechts summierlijk te onderzoeken of er schuld is en wat de hoogte daarvan is. Op grond van artikel 3:270 lid 4 BW wordt van de notaris slechts actie verwacht indien de notaris ernstige vermoedens heeft dat de door de bank overgelegde opgave van schuld onjuist is. Dit was in het onderhavige geval niet aan de orde.

4.3

De notaris betwist biedingen te hebben ontvangen van [X].

4.4

De notaris stelt dat de bank hem heeft gevraagd of hij een advocaat kent die verstand heeft van aanschrijvingen ex artikel 100 letter e van de Woningwet en van de verhouding tussen artikel 3:273 BW en artikel 3:279 BW. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de notaris de bank een lijstje met een aantal namen van advocaten doen toekomen waarbij hij nog heeft vermeld dat hij een dergelijke zaak met mr. [naam], advocaat te [plaats] (hierna: de advocaat) heeft gedaan. Vervolgens heeft de bank contact opgenomen met de advocaat en hem verzocht de executie te begeleiden. De notaris betwist derhalve dat hij zich heeft opgesteld als partijadviseur. Voorts stelt hij dat het slechts in het belang van klagers is dat de bank zich verstaat met een goede advocaat opdat de gemeente niet zomaar dwangsommen kan incasseren van de koper op de veiling, nu ook klagers erkennen dat de waarde van het registergoed hoger is indien er geen dwangsommen op rusten.

4.5

De notaris betwist de stelling dat hij zijn ministerie had moeten weigeren. Voorts hadden klagers effectief kunnen verhinderen dat de notaris als veilingnotaris optrad door een executiegeschil aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter. Klagers hebben dat echter niet gedaan.

4.6

De notaris stelt dat de bank hem op grond van zijn ervaring heeft verzocht de veiling van het registergoed ter hand te nemen. Voorts betwist de notaris dat hij een bijkantoor houdt in Amstelveen.

5. De beoordeling

5.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2

Anders dan klagers beweren is de notaris niet belast met de vaststelling van hetgeen de betrokkenen toekomt uit de opbrengst van de veiling van het registergoed. Indien er meer gerechtigden zijn dan de executerende hypotheekhouder – in dit geval de bank – dient de schuldopgave van de bank ter goedkeuring te worden overgelegd aan de voorzieningenrechter, die deze summierlijk op juistheid toetst. Voorts lag het op de weg van klagers om aan de voorzieningrechter aannemelijk te maken dat de taxatie van het registergoed onjuist is en om eventueel een gunstiger bod voor te leggen. Het is niet aan de notaris om een oordeel over de juistheid van het taxatierapport te geven.

5.3

Klagers stellen dat [X] haar biedingen bij de notaris heeft gedaan, hetgeen door de notaris wordt betwist. Ter onderbouwing van hun stelling hebben klagers een drietal handgeschreven brieven overgelegd welke per fax door [X] aan klager sub 1 zijn gestuurd. Nu de biedingen van [X] kennelijk geheel buiten het wettelijk kader zijn gedaan, is de Kamer van oordeel dat de notaris hieromtrent geen verwijt kan worden gemaakt.

5.4

Op verzoek van de bank heeft de notaris haar gewezen op een aantal advocaten met een specifiek specialisme. Niet is gebleken dat de notaris de bank aldus heeft bevoordeeld ten nadele van klagers ook overigens is van partijdig handelen niet gebleken.

5.5

Het enkele feit dat de notaris geen gehoor heeft gegeven aan het verzoek van klagers aan de notaris om zich terug te trekken als veilingnotaris, is niet klachtwaardig. Daarbij komt nog dat klagers dit punt niet hebben aangevoerd in het verband van de voorlopige voorziening als bedoeld in 2.9, terwijl de voorzieningenrechter kennelijk weinig ambts-halve aanleiding zag de notaris niet langer als veilingnotaris te handhaven.

5.6

Klagers hebben hun stelling omtrent de stelselmatige betrokkenheid van de notaris bij veilingen buiten zijn standplaats niet nader onderbouwd. De notaris stelt slechts incidenteel werkzaamheden buiten zijn standplaats te verrichten, hetgeen de notaris vrij staat. Nu het structurele karakter van de werkzaamheden van de notaris buiten zijn standplaats niet, althans onvoldoende door klagers is aangetoond, is ook dit klachtonderdeel ongegrond.

5.7

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen is de Kamer van oordeel dat de klacht in al zijn onderdelen ongegrond is.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klacht ongegrond;

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, R. Veenendaal, R. van der Galiën, R.G.M. Gores en H.M. Kolster in tegenwoordigheid van de secretaris, W. Blokland.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 28 februari 2008.

De secretaris,

De voorzitter,

W. Blokland
van Veen

W.

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.