

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 04-08

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

#### Reg.nr. 04/08

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

mr. [naam],

klager,

- tegen -

**advocaat te [plaats],**

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. 11 februari 2008;
- brief van de notaris d.d. 10 april 2008;
- verweerschrift d.d. 24 juni 2008;
- aanvullende producties van klager d.d. 24 september 2008;
- pleitnota van klager overgelegd ter zitting.

##### 1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 23 oktober 2008. Daarbij zijn zowel klager, 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**

Bij vonnis van de rechtbank te 's-Hertogenbosch d.d. 24 mei 2006 is Kuijkse Heide B.V. te Drunen (hierna: Kuijkse Heide) in staat van faillissement verklaard met benoeming van klager als curator. Kuijkse Heide was de voorlaatste exploitant van attractiepark "het Land van Ooit"

### **2.2**

Op 25 augustus 2006 liet klager een hypotheek vestigen (de derde in rang) op het onroerend goed van B.V. Ooits Landsbelang (hierna: Ooits Landsbelang), waarop "het Land van Ooit" is gelegen (hierna: de grond) voor een verhaal van maximaal € 495.000,-. De hypotheek is gevestigd in verband met de vordering van klager op basis van het bepaalde in artikel 14 van de koopovereenkomst tussen klager en DuCate B.V. (hierna: DuCate) d.d. 23 juni 2006, waarbij de attracties van "het Land van Ooit" werden verkocht. Artikel 14 van voornoemde koopovereenkomst luidt als volgt:

1. *"Bij de Verkoper zijn vragen gerezen omtrent de mogelijke vordering van de Kuijkse Heide B.V. op B.V. Ooits Landsbelang. Dit zal nog onderwerp zijn van nader onderzoek. Indien mocht blijken dat de Kuijkse Heide B.V. een vordering op B.V. Ooits Landsbelang heeft in plaats van een schuld zal de Verkoper over gaan tot incasso van die vordering en, indien nodig, de daarbij behorende rechtsmaatregelen treffen.*
2. *Ter securering van een eventuele vordering van de Verkoper zal B.V. Ooits Landsbelang een hypotheekrecht vestigen op de in de bijlage 6 genoemde onroerende zaken ter hoogte van € 450.000,--. Gezien de informatie welke is verstrekt door de heer [naam] (adviseur van de heer[naam]), zal dit een hypotheekrecht derde in rang zijn."*

### **2.3**

DuCate was de laatste exploitant van "het Land van Ooit". Inmiddels is DuCate eveneens failliet.

### **2.4**

De grond is door Ooits Landsbelang verkocht aan de gemeente Heusden voor een bedrag ad € 9.025.000,--. De notaris is belast met het verzorgen van de levering van de grond van Ooits Landsbelang aan de gemeente Heusden.

## **3. De klacht**

### **3.1**

Klager stelt dat hij, overeenkomstig het gestelde in artikel 14 van de onder 2.2 genoemde koopovereenkomst, opdracht heeft gegeven tot uitvoering van een accountantsonderzoek

in de administratie van Kuijkse Heide. Op basis van de resultaten van dit accountants-onderzoek heeft klager geconcludeerd dat er een aanzienlijke vordering bestaat van Kuijkse Heijde op Ooits Landsbelang.

### **3.2**

Tussen de notaris en klager is een geschil gerezen omtrent de vordering van klager op Ooits Landsbelang. Het geschil betrof onder meer de hoogte van de vordering alsmede de vraag of deze vordering voldaan kon worden en zo ja, of klager hiertoe gerechtigd was, uit de baten van de verkoop van de grond. Klager en de notaris hebben hierover uitvoerig gecorrespondeerd waarbij de notaris volgens klager krachtig en herhaaldelijk de onjuiste, althans premature stelling heeft ingenomen dat klager geen vordering op Ooits Landsbelang zou hebben. Klager verwijt de notaris dat hij in de onderhavige zaak onvoldoende afstand van partijen heeft genomen en dat de notaris daardoor de belangen van de hypotheekhouders niet voldoende heeft bewaakt. Klager meent dat de notaris derhalve partijdigheid verweten kan worden.

## **4. Standpunt van de notaris**

### **4.1**

De notaris betwist dat hij klachtwaardig heeft gehandeld. De notaris stelt dat hij in verband met zijn ruime ervaring met distressed onroerend goed is aangezocht om de levering te verzorgen. Zijn taak was om de koopsom uit te betalen aan die schuldeisers die daartoe het meest gerechtigd waren en de grond snel en vrij van hypotheek te leveren in volle eigendom van de gemeente Heusden vrij van huur, pacht en/of jachtrecht en vrij van aanspraken van derden. De schulden van Ooits Landsbelang overstegen de baten uit de levering van de grond ruimschoots. De notaris blijft bij zijn stelling dat klager geen vordering had.

Voorts stelt de notaris dat er haast geboden was bij de levering van de grond, daar er een boete van 10% van de koopsom dreigde indien de levering aan de gemeente Heusden niet tijdig plaatsvond. Daarnaast was er haast geboden teneinde de maandelijks oplopende renteschuld aan de eerste hypotheekhouder te beperken. Echter klager lag dwars en weigerde een royementsvolmacht te tekenen. Derhalve werd Ooits Landsbelang gedwongen om toch een bedrag te bieden aan klager teneinde royement van de hypotheek van klager te krijgen.

## **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**

De Kamer is van oordeel dat de notaris te snel een te ferm standpunt heeft ingenomen omtrent de vordering van klager – als curator van Kуйjkse Heide – op Ooits Landsbelang. In de correspondentie met klager heeft de notaris gereageerd met een volgehouden stelligheid die de notaris in dezen situatie niet past, aangezien de vorderingen nog niet vaststonden. De Kamer verklaart de klacht derhalve gegrond. Voorts is de Kamer van oordeel dat door het handelen van de notaris op zijn minst de schijn kan zijn gewekt dat hij in casu niet de onpartijdige en onbevangen houding heeft betracht die een goed notaris past. De Kamer acht dit dermate onzorgvuldig dat zij het opleggen van een maatregel van berisping passend acht.

## **6. De beslissing**

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

**verklaart de klacht gegrond met oplegging van de maatregel van berisping.**

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

Uitgesproken ter openbare vergadering op 18 december 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.**