

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07.831/2008/898

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

Kenmerk: 07.831/2008/898

Beslissing van de Kamer van Toezicht te Arnhem op de klacht van

[...],
wonende te [...],
klager,

tegen

[...],
notaris te [...].

Partijen zullen verder klager en de notaris worden genoemd.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit

- de brief van klager van 30 oktober 2008, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlage van klager van 4 december 2008, waarin de klacht tegen de notaris nader is gespecificeerd;
- de brief van de notaris van 16 december 2008;
- de brief met bijlagen van klager van 12 januari 2009;
- de brief van de notaris van 30 januari 2009;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 20 april 2009.

2. De feiten

2.1 Op 14 oktober 2008 heeft ten overstaan van de notaris de inzet en afslag van de executoriale verkoop van het pand [A] te [B] plaatsgevonden. Klager heeft op deze veiling het hoogste bod uitgebracht en er is niet afgemijnd.

2.2 Op de executoriale verkoop zijn de Algemene Veilingvoorwaarden voor Executieveilingen 2006, hierna te noemen: "AVVE" van toepassing verklaard, voor zover daarvan niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de - eveneens van toepassing zijnde - bijzondere veilingvoorwaarden van de Rabobank.

2.3 De executerende banken, zijnde de Rabohypotheekbank N.V. en de Coöperatieve Rabobank Arnhem en Omstreken U.A. (hierna te noemen: de bank), hebben na beraad het registergoed op 15 oktober 2008 aan klager gegund.

2.4 Op 17 oktober 2008 heeft de notaris de akte van gunning gepasseerd. Op deze datum heeft een medewerkster van het kantoor van de notaris klager gebeld met de mededeling dat de bank het pand aan klager heeft gegund, zodat hij het pand kon verzekeren.

2.5 Op 28 november 2008 heeft de notaris de akte houdende verklaring van betaling gepasseerd.

3. De klachten

Klager stelt dat de notaris onzorgvuldig en partijdig is geweest. Hij voert daartoe het volgende aan:

a. het opnemen van bijzondere veilingvoorwaarden is in strijd met de opzet van een openbare verkoop. De notaris heeft met het opnemen van deze bijzondere veilingvoorwaarden de koper benadeeld en de schijn gewekt partijbelangen te behartigen, daar de bijzondere veilingvoorwaarden voor de koper ongunstiger bepalingen bevatten;

b. de notaris heeft ten onrechte de door de bank gemaakte buitengerechtelijke incassokosten als veilingkosten bij de koper in rekening gebracht;

c. na het toewijzen van het bod heeft klager een door de notaris aangereikt A4-tje ondertekend met een paar regels tekst. Klager stelt dat hij niet wist dat dit een volmacht betrof aan de notaris om de veilingformaliteiten verder af te handelen. Volgens klager heeft de notaris hem onvoldoende voorgelicht over het feit dat het een volmacht betrof;

d. de notaris heeft klager onvoldoende op de hoogte gehouden van de voortgang van de afwikkeling van de veiling. Op 26 oktober 2008 verzocht klager om toezending van het proces-verbaal van de veiling en de akte van gunning. De notaris heeft, nadat klager daar verschillende keren om heeft verzocht, uiteindelijk pas stukken verstrekt nadat klager met een klacht heeft gedreigd;

e. de notaris heeft klager pas op 17 oktober 2008 geïnformeerd over de gunning door de bank, die op 15 oktober 2008 had plaatsgevonden. Daardoor heeft klager twee dagen

risico van tenietgaan gelopen doordat hij het pand pas met ingang 17 oktober 2008 kon verzekeren;

f. de notaris heeft, ondanks een expliciet verzoek van klager daartoe, geen specificatie gegeven van de bij koper in rekening gebrachte buitengerechtelijke incassokosten en de door het Notarishuis Arnhem gedeclareerde advertentiekosten.

4. Het verweer

De notaris voert verweer. Als reactie op de klachten wordt het volgende naar voren gebracht.

Ad a. De notaris stelt dat de door de executerende bank van toepassing verklaarde voorwaarden alleszins gebruikelijk zijn en niet onredelijk bezwarend. Voorts stelt hij dat klager, door deel te nemen aan de veiling nadat hij had kennisgenomen van de algemene en bijzondere veilingvoorwaarden, zich heeft onderworpen aan de toepasselijkheid van de voorwaarden.

Ad b. De notaris stelt dat klager voorafgaand aan de veiling op de hoogte was van de voorwaarden, en dus van het feit dat de buitengerechtelijke kosten in rekening zouden worden gebracht.

Ad c. De notaris bestrijdt dat hij klager niet heeft voorgelicht over de volmacht. Hij stelt dat het laten ondertekenen van een volmacht na afloop van de veiling voor hem een gebruikelijke wijze van handelen is, die hem in staat stelt om na afloop van een veiling op zijn kantoor de formaliteiten af te wikkelen. Hij benadrukt dat, anders dan klager stelt, de volmacht hem niet in staat stelt om de koop "naar zijn believen" af te handelen, maar uitsluitend conform de veilingvoorwaarden.

De notaris stelt dat klager bij hem de indruk heeft gewekt dat klager begreep dat het om een volmacht ging.

Ad d. De notaris stelt dat hij op 29 oktober 2008 per gewone post afschriften van de akten aan klager heeft toegestuurd, terwijl klager op 30 oktober 2008 hem telefonisch meedeelde dat hij een oordeel aan de Kamer van Toezicht zou vragen. De afschriften waren wel verzonden, maar hadden klager dus op dat moment nog niet bereikt.

Ad e. In de visie van de notaris heeft de gunning op 17 oktober 2008 plaatsgevonden door het verlijden van de notariële akte, zodat klager geen risico heeft gelopen.

Ad f. De notaris stelt dat het gebruikelijk is om samen met de andere executerende notarissen van die dag gezamenlijk een advertentie te plaatsen, waarbij de kosten van de advertentie door het Notarishuis over de adverterende notarissen wordt uitgesplitst naar rato van hun aandeel in de advertentie. Hij heeft het Notarishuis niet om een onderbouwing van de kosten gevraagd.

Voor wat betreft de door de bank in rekening gebrachte buitengerechtelijke incassokosten, is volgens de notaris geen specificatie te geven, aangezien de bank dit bedrag in de bijzondere veilingvoorwaarden heeft vastgesteld.

5. De beoordeling van de klachten

5.1 Ingevolge artikel 98 lid 1 Wet op het notarisambt zijn notarissen aan het tuchtrecht 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 de zorg die zij als 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 niet betaamt. De Kamer dient derhalve te onderzoeken

of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert. De Kamer overweegt daartoe als volgt.

Ad a.

Klager heeft ter zitting erkend dat hij voorafgaand aan de veiling via de advertentie op internet kennis had genomen van de toepasselijkheid en inhoud van zowel de AVVE als de bijzondere voorwaarden. Hij heeft voorts niet weersproken dat de notaris op de veiling zelf de toepasselijkheid van de AVVE als van de bijzondere voorwaarden heeft vermeld.

De Kamer is van oordeel dat klager door het deelnemen aan de veiling de toepasselijkheid van de voorwaarden heeft aanvaard. In dit verband speelt ook een rol dat de AVVE noch de bijzondere voorwaarden naar het oordeel van de Kamer ongebruikelijk of onredelijk bezwarend zijn. De Kamer acht dit klachtonderdeel ongegrond.

Ad b.

Ten aanzien van dit verwijt overweegt de Kamer dat klager voorafgaand aan de veiling op de hoogte was van het door de bank bij koper in rekening te brengen bedrag van € 1.000,00 aan buitengerechtelijke incassokosten. Door deel te nemen aan de veiling heeft klager bewust deze bepaling uit de bijzondere voorwaarden aanvaard. De Kamer acht dit klachtonderdeel ongegrond.

Ad c.

Klager heeft de door hem ondertekende volmacht in het geding gebracht. Op pagina 1 van die volmacht staan de met de hand ingevulde gegevens van klager, het bedrag van de inzet en de inhoud van de volmacht. Op pagina 2 staat vermeld dat klager verklaart bekend te zijn met de van toepassing zijnde algemene en bijzondere veilingvoorwaarden en is de handtekening van klager geplaatst.

Klager stelt dat de notaris hem slechts pagina 2 van de volmacht heeft getoond, hetgeen de notaris betwist. De Kamer overweegt dat, tegen de uitdrukkelijke betwisting door de notaris, klager onvoldoende onderbouwd heeft gesteld dat hij niet op de hoogte was van het feit dat het een volmacht betrof. Voorts overweegt de Kamer dat klager niet heeft gesteld, noch dat anderszins is gebleken, dat hij enig nadeel heeft ondervonden door het verstrekken van de volmacht. De Kamer acht dit klachtonderdeel ongegrond.

Ad d.

De notaris heeft op het verzoek van klager van 26 oktober 2008 afschriften van het proces-verbaal van veiling en de akte van gunning op 29 oktober 2008 per gewone post aan klager gestuurd. Klager heeft deze post op 30 oktober 2008 ontvangen. De Kamer is van oordeel dat hiermee niet dermate veel tijd is gemoeid, dat daarvan de notaris een verwijt kan worden gemaakt. Daarbij overweegt de Kamer dat het gebruikelijk is om pas ná het passeren van de akte verklaring van betaling het geheel aan afschriften

in één keer te verzenden. De Kamer is van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Ad e.

Klager en notaris verschillen van mening over de vraag wanneer de gunning tot stand is gekomen: op de datum van de gunning door de bank of door het passeren van de notariële akte van gunning.

De Kamer onderschrijft de visie van klager. Dat de notariële akte van gunning geen constitutief vereiste voor de gunning is, blijkt uit de definitie van het begrip gunning in punt 10 van de begrippenlijst van de AVVE. De notaris had volgens artikel 8 lid 4 van de AVVE de notariële akte uiterlijk op de eerstvolgende werkdag moeten verlijden, hetgeen niet is gebeurd. Klager heeft als gevolg van deze gang van zaken het registergoed twee dagen te laat verzekerd en in die periode risico van tenietgaan gelopen. De Kamer is van oordeel dat dit klachtonderdeel gegrond is.

Ad f.

Ten aanzien van de buitengerechtelijke incassokosten is de Kamer, onder verwijzing naar hetgeen is overwogen met betrekking tot de klachtonderdelen a. en b., van oordeel dat klager, door deel te nemen aan de veiling, de voorwaarden en dus het door de bank in rekening brengen van buitengerechtelijke incassokosten heeft aanvaard.

Ten aanzien van de declaratie van het Notarishuis overweegt de Kamer dat klager niet heeft gesteld of anderszins is gebleken dat die declaratie onredelijk is. De stelling van de notaris, dat het Notarishuis de advertentiekosten verdeelt over de executerende notarissen, is niet door de klager betwist en naar het oordeel van de Kamer aannemelijk. De Kamer is van oordeel dat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat de klachtonderdelen a., b., c., d. en f. ongegrond zijn en dat klachtonderdeel e. gegrond is. Wat betreft het gegrond verklaarde klachtonderdeel is de Kamer van oordeel dat gezien de betrekkelijk geringe ernst van de gemaakte fout geen aanleiding bestaat een maatregel op te leggen.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht

verklaart de klacht tegen de notaris als omschreven onder e. gegrond, zonder oplegging van een maatregel;

verklaart de klachten tegen de notaris als omschreven onder a., b., c., d. en f. ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. L.A. van Son, plv. voorzitter, dhr. E. Bos, mrs. A.J.V. Tierolff, P.F. Heuff en P.A. Huidekoper, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 2 juni 2009

De secretaris

De plv. voorzitter