

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 01 10 Wna

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

Klachtzaak 01 10 Wna

inzake: <naam> **B.V.**,
 gevestigd te Goor, kantoorhoudende te Almelo,
 klaagster;

tegen: <naam>,
 kandidaat-notaris te Hengelo ov,
 hierna te noemen de kandidaat-notaris.

1 **Verloop van de procedure**

1.1 Bij brief van 20 januari 2010 heeft klagster een klacht ingediend bij de Kamer van Toezicht over notarissen en kandidaat-notarissen te, hierna te noemen de Kamer. De klacht is aangevuld bij brief van 27 januari 2010. De kandidaat-notaris heeft zich verweerd bij schrijven van 24 februari 2010. Klager heeft gerepliceerd bij brief van 21 maart 2010. Door de kandidaat-notaris is gedupliceerd bij brief van 26 april 2010.

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 22 juni 2010 behandeld. Klager heeft zich doen vertegenwoordigen door <A>. De kandidaat-notaris is in persoon verschenen.

2 **Toetsingskader**

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

3 **Feiten**

3.1 Gelet op hetgeen klaagster en de kandidaat-notaris over en weer hebben verklaard en op basis van door hen overgelegde stukken, alsmede gelet op hetgeen ter zitting is verklaard, gaat de Kamer uit van de volgende feiten.

3.2 Klaagster is getroffen door financiële vorderingen die hebben geleid tot gedwongen verkoop van haar kantoorpand aan <adres> (hierna: het registergoed). Op 21 december 2009 is door de deurwaarder een exploit achtergelaten op het kantooradres van klaagster, omdat aldaar niemand werd aangetroffen. In genoemd exploit is de openbare verkoop van het registergoed op 2 februari 2010 aangekondigd. Door de kandidaat-notaris is tot publicatie van de veiling overgegaan in het regionale dagblad TC/Tubantia. Daarbij is een foto van het registergoed geplaatst op de website van de Twentse Vastgoedveiling. Naar aanleiding van een door de kandidaat-notaris op 21 januari 2009 van klaagster ontvangen verzoek zijn aanvullende foto's op genoemde website geplaatst waarbij ook is verwezen naar de verkopende, door klaagster genoemde, makelaar.

Het verzoek van klaagster om de verkoop uit te stellen is door de opdrachtgevende bank afgewezen, waarna de kandidaat-notaris de opdracht heeft laten uitvoeren.

4 Standpunten

4.1 Klaagster verwijt de kandidaat-notaris, kort samengevat, dat het registergoed niet zo goed mogelijk onder de aandacht van mogelijke belangstellenden is gebracht. Zo is er wel een foto van het registergoed op de website geplaatst, maar niet van de voorzijde van het pand. Voorts heeft de kandidaat-notaris volgens klaagster niet adequaat gereageerd op het verzoek om dit te herstellen. Zo heeft het verzoek wel geleid tot een verwijzing naar de verkopende makelaar, maar niet tot het plaatsen van een link naar de desbetreffende website. Klaagster merkt verder op dat zij zich niet zozeer verzet tegen de gedwongen verkoop, maar wel tegen de datum waarop de veiling zou plaatsvinden. Naar de mening van klaagster heeft de kandidaat-notaris onvoldoende oog gehad voor haar verzoek de veiling één maand uit te stellen.

Voor het overige heeft klaagster aangegeven dat het exploit door de gerechtsdeurwaarder niet in persoon is uitgebracht, maar is achtergelaten op het kantooradres omdat hij aldaar niemand aantrof. De bedrijfsvoering van klaagster vindt al sedert jaren plaats vanaf het woonadres van de directeur. Het was evident dat het desondanks op het op het kantooradres achtergelaten exploit niet spoedig door klaagster zou worden gevonden. In dat verband heeft de kandidaat-notaris volgens klaagster ook onvoldoende onderzoek verricht naar de gedeeltelijke verhuur van het registergoed.

4.2 De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat hij in deze zaak in opdracht van de bank heeft gehandeld en dat hij ook jegens klaagster op correcte wijze heeft gehandeld. De veiling is op de bij de wet voorgeschreven wijze bij deurwaardersexploit aangekondigd. Daarbij is met recht uitgegaan van het bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel bekende adres.

Ook de publicatie van de veiling heeft op de wettelijk voorgeschreven wijze plaatsgevonden. Aanleiding om de veiling uit te stellen, dan wel opnieuw te adverteren, bestond er volgens de kandidaat-notaris niet. Samengevat geeft de kandidaat-notaris aan dat hij actie heeft ondernomen op het verzoek van klaagster om meer foto's te plaatsen op de website van de Twentse Vastgoedveiling. Hoewel het plaatsen van foto's bij een

publicatie van een veiling wettelijk niet verplicht is, is de ook de kandidaat-notaris van mening dat dit in deze zaak wel gewenst was.

5 Overwegingen

5.1 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.

5.2 Voor zover het gaat om het uitbrengen van het exploit door de gerechtsdeurwaarder, is de Kamer van oordeel dat niet gebleken is dat de kandidaat-notaris onjuist heeft gehandeld. Terecht heeft de kandidaat-notaris aangegeven dat het exploit is uitgebracht op het kantooradres van klaagster, zoals dat adres door klaagster was vermeld in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Door klaagster is niet aannemelijk gemaakt dat het de kandidaat-notaris bekend moest zijn dat de bedrijfsvoering vanaf een ander adres plaatsvond.

Of de gerechtsdeurwaarder bij het uitbrengen van het exploit aan het vorenbedoelde adres redelijkerwijs had moeten constateren dat de bedrijfsvoering kennelijk vanaf een ander adres plaatsvond, kan in deze klachtzaak jegens de kandidaat-notaris in het midden blijven. De kandidaat-notaris mocht dienaangaande vertrouwen op de deskundigheid en bekwaamheid van de door hem ingeschakelde gerechtsdeurwaarder.

5.3 Met betrekking tot de publicatie is naar het oordeel van de Kamer ook niet gebleken dat de kandidaat-notaris daarin klachtwaardig heeft gehandeld. Het is duidelijk dat de kandidaat-notaris met klaagster van mening is dat een goede en correcte publicatie verplicht en gewenst is. Naar het oordeel van de Kamer heeft de kandidaat-notaris daaraan voldaan met de tijdige publicatie in het regionale dagblad. Ook is de verkoop aangekondigd op de desbetreffende website. Nog daargelaten dat het plaatsen van foto's niet verplicht is, heeft de kandidaat-notaris gevolg gegeven aan het verzoek van klaagster om daar wijzigingen in aan te brengen. Aan de wettelijke verplichtingen was voldaan terwijl ook de overige omstandigheden van het geval de kandidaat-notaris niet verplichtte om zijn opdrachtgever, de bank, er van te overtuigen dat de veiling op 2 februari 2010 zou moeten worden uitgesteld. De toets voor de kandidaat-notaris is dienaangaande een andere dan een beroep op de redelijkheid en billijkheid jegens de bank als contractspartij van klaagster. Bovendien geldt ook in dit verband dat het late tijdstip waarop de veiling onder de aandacht van klaagster is gekomen, de kandidaat-notaris niet kan worden aangerekend.

5.4 Voor zover klaagster de kandidaat-notaris heeft verweten dat hij onvoldoende onderzoek heeft verricht naar gedeeltelijke verhuur van het pand, is de Kamer van oordeel dat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat sprake is geweest van huurcontracten waar de kandidaat-notaris ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden.

5.5 Ook overigens is niet gebleken dat de kandidaat-notaris ter zake van de (voorbereiding van de) veiling klachtwaardig heeft gehandeld.

5.6 Gelet op het voorgaande is de klacht ongegrond.

6 Beslissing

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

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. A.R. van der Winkel, voorzitter, mr. G. van Eerden, mr. F.M.J. Mulder, mr. G. Numan en mr. H.W.C. Spijkerboer, leden en in tegenwoordigheid van G.J. Doeleman als secretaris in het openbaar uitgesproken op 17 augustus 2010.