

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 28/09

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

Reg.nr. 28/09

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

[naam],
wonende te [plaats],

en

[naam],
wonende te [plaats],

en

[naam],
wonende te [plaats],
hierna te noemen klagers,
gemachtigde mr. J.F. van Dijk,

- tegen -

mr. [naam],
notaris te [plaats],
hierna te noemen de notaris,
advocaat mr. G.L. Maaldrink.

1. Het verloop van de procedure

1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- klaagschrift d.d. 9 oktober 2009 met bijlagen;
- verweerschrift d.d. 27 oktober 2009 met bijlagen;
- aanvullende producties klagers d.d. 27 januari 2010;

- aanvullende producties notaris d.d. 5 februari 2010;
- pleitnota van mr. J.F. van Dijk overgelegd ter zitting;
- pleitnota van mr. G.L. Maaldrink overgelegd ter zitting.

1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 11 februari 2010. Daarbij is één van de klagers, [naam], bijgestaan door mr. J.F. van Dijk, alsook de notaris, bijgestaan door mr. G.L. Maaldrink, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht.

2. De feiten

De Kamer gaat uit van de navolgende feiten:

2.1

Hypotheekhoudster Quion VII B.V. (hierna: Quion) heeft de executie van een door V.O.F. [X] gelegd executoriaal beslag overgenomen.

2.2

Bij brief van 25 november 2008 heeft Quion aan klagers bericht dat zij overgaat tot opeising van de hypothecaire lening. In deze brief is vermeld dat Quion een bedrag van € 6.000,- aan interne kosten in rekening brengt.

2.3

Bij gebreke van betaling door klagers heeft Quion de notaris opdracht gegeven tot openbare verkoop van de woning van klagers over te gaan. De veiling was gepland op 10 februari 2009 om 14.00 uur.

2.4

Ter voorbereiding op de veiling hebben twee medewerkers van het kantoor van de notaris, de heer mr. [naam] en de heer [naam], op 17 december 2008 een bezoek gebracht bij klagers thuis.

2.5

Er is een minnelijke regeling getroffen enerzijds tussen V.O.F. [X] en klagers en anderzijds tussen Quion en klagers. Op 9 februari 2009 heeft Quion de notaris van de getroffen regeling op de hoogte gesteld. Quion heeft daarbij meegedeeld dat de (inzet)veiling kon worden gestaakt en het bedrag van € 6.000,- niet aan klagers in rekening zou worden gebracht op voorwaarde dat klagers ervoor zouden zorgen dat alle veilingkosten en de op dat moment bestaande achterstand ad € 1.002,82 uiterlijk 10 februari 2009 op de rekening van de notaris zou zijn bijgeschreven.

2.6

Vervolgens heeft de notaris onverwijld een nota van afrekening laten opstellen. De nota van afrekening, waarop het bedrag van € 1.002,82 ten behoeve van Quion en alle veilingkosten zijn vermeld, betreft een totaalbedrag van € 5.627,34. De notaris heeft de nota per e-mail aan klagers en hun advocaat, mr. J.W. van der Kooi, toegezonden en daarbij meegedeeld dat het totaalbedrag uiterlijk op 10 februari 2009 voor 12.00 uur zichtbaar op een van de notariële bankrekeningen aanwezig diende te zijn, nu de veiling

op 14.00 uur was bepaald. Vooraf heeft de notaris dit ook telefonisch aan klaagster [naam] meegedeeld.

2.7

Klaagster [naam] heeft per email aan het notariskantoor bevestigd dat de nota de volgende morgen voor 12.00 uur op het notariskantoor zou worden betaald.

2.8

Op 10 februari 2009 hebben klagers ten kantore van de notaris het totaalbedrag in contanten betaald. Ten bewijze van ontvangst van dit bedrag is op de nota van afrekening aangetekend dat deze per kas was voldaan. Tevens werd de nota van een kantoorstempel voorzien.

3. De klacht

3.1

Klagers verwijten de notaris de macht – ontleend aan haar kwaliteit van notaris – op een oneigenlijke wijze te hebben gebruikt, namelijk uitsluitend ten eigen bate. Klagers stellen dat de notaris gedreigd heeft met het laten doorgaan van de veiling van de woning van klagers, uitsluitend met het doel daarmee betaling van de nota af te dwingen, waarbij zij de belangen van klagers zeer veronachtzaamd heeft.

3.2

Klagers verwijten de notaris ook dat zij pertinent heeft geweigerd om op de kwitantie te doen aantekenen dat klagers de contante betaling van € 5.627,34 uitsluitend verrichtten onder voorbehoud van een dreigende veiling van hun woonhuis.

3.3

Daarnaast verwijten klagers de notaris dat zij de nota voor de veilingkosten aan hen heeft gezonden in plaats van aan Quion, die de opdracht tot het entameren van de veiling heeft gegeven.

3.4

Ook stellen klagers dat de nota van afrekening te hoog is. Gelet op het feit dat de veiling niet is doorgegaan en het feit dat op diezelfde dag nog vijf veilingen door de notaris zou worden verzorgd, zijn voor de zaalhuur te hoge kosten in rekening gebracht.

3.5

Tevens verwijten klagers dat de notaris toegestaan c.q. gedoogd heeft dat een van haar medewerkers, te weten de heer mr. [naam], zich de kwaliteit van notaris aanmeet, zonder daartoe bevoegd te zijn. Klagers stellen dat de heer mr. [naam] verwarring heeft gewekt wat betreft zijn kwaliteit onder andere door aan klagers gerichte brieven persoonlijk te ondertekenen, terwijl bovenaan de brieven '[naam] Notaris' is vermeld. Ook geeft de aanduiding achter zijn naam van 'bijzonder beheer' geen indicatie over zijn bevoegdheden.

3.6

Voorts stellen klagers dat de heer mr. [naam] tijdens het bezoek bij klagers thuis heeft opgemerkt: 'U bent wel voortvarend door de kerstboom neer te zetten'. Klagers achten deze opmerking ongepast.

3.7

Tot slot verwijten klagers de notaris dat zij door de vermelding 'Estate-planner' op haar briefpapier een valse indruk wekt, omdat zij niet als lid is ingeschreven bij de Vereniging van Estate Planners in het Notariaat.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris geeft aan dat het verwijt dat zij bij het uitvoeren van haar taak zou handelen met gebruikmaking van macht, en dat nog wel ten eigen bate, volstrekt ongefundeerd is. Door klagers dringend te verzoeken de kosten vóór aanvang van de veiling te voldoen, heeft de notaris juist in het belang van klagers gehandeld.

4.2

De notaris betwist dat klagers zouden hebben verzocht om een extra aantekening op de kwitantie te maken en dat zij of één van haar medewerkers dit pertinent zou hebben geweigerd.

4.3

Voorts stelt de notaris dat zij juist heeft gehandeld door de nota van afrekening aan klagers toe te zenden. Dit sluit aan bij hetgeen klagers in het kader van de minnelijke regeling met Quion waren overeengekomen en is de gebruikelijke gang van zaken in de veilingpraktijk. Daarnaast hebben klagers destijds geen enkel bezwaar gemaakt tegen betaling van de nota.

4.4

De notaris betwist dat de nota van afrekening te hoog is. Voor de veilingen wordt een zaal gehuurd van de Stichting Vastgoedveiling Zuid-Hollandse Eilanden e.o. De zaalhuur en de advertentiekosten worden door deze stichting per veilingobject bij de notaris gefactureerd en vervolgens door de notaris als verschotten in de veilingnota doorberekend. Deze kosten zijn ook verschuldigd voor een veiling die op het laatste moment niet doorgaat.

4.5

De notaris betwist dat de heer mr. [naam] zich als notaris heeft gepresenteerd. De notaris stelt onder meer dat de heer mr. [naam] tijdens het bezoek op 17 december 2008 aan klagers zijn visitekaartje heeft overhandigd en dat daaruit blijkt dat hij geen notaris is, maar belast is met (onder andere) bijzonder beheer en diensten in het kader van veilingen.

4.6

Tevens betwist de notaris dat mr. [naam] tijdens het bezoek de door klagers genoemde opmerking heeft gemaakt.

4.7

De notaris merkt voorts op dat zij wel lid is van de Vereniging van Estate Planners in het Notariaat en het verwijt dat zij de valse indruk wekt Estate-planner te zijn derhalve volstrekt ongefundeerd is.

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

Klachtonderdeel 1 klaagt erover dat de notaris jegens klagers heeft gehandeld met gebruikmaking van macht, ten eigen bate en met veronachtzaming van de belangen van klagers. De Kamer overweegt dat het door klagers ingenomen standpunt dat de notaris uitsluitend beoogde betaling van de nota af te dwingen onjuist is. In het kader van de minnelijke regeling waren klagers zelf met Quion overeengekomen dat de veiling geen doorgang zou vinden en het bedrag van € 6.000,- niet in rekening zou worden gebracht, indien klagers de nota van afrekening uiterlijk 10 februari 2009 aan de notaris zouden betalen. De notaris heeft conform deze regeling gehandeld met in achtneming van de belangen van alle bij deze rechtshandeling betrokken personen. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5.3

Ten aanzien van klachtonderdeel 2 overweegt de Kamer als volgt. Klagers hebben twee verklaringen overgelegd ter ondersteuning van hun standpunt dat de notaris pertinent heeft geweigerd de door hen verzochte verklaring op de kwitantie op te nemen. De notaris heeft haar betwisting van dit standpunt eveneens onderbouwd met twee verklaringen. De aan de klacht ten grondslag gelegde feiten zijn aldus niet komen vast te staan. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5.4

Klachtonderdeel 3 betreft het verwijt dat de nota van afrekening ten onrechte aan klagers is gepresenteerd. Gelet op het onder 5.2 overwogene, namelijk dat klagers zelf met Quion zijn overeengekomen dat zij de nota van afrekening aan de notaris zouden betalen, is ook dit klachtonderdeel ongegrond.

5.5

Met betrekking tot klachtonderdeel 4, dat klaagt over de hoogte van de nota van afrekening, merkt de Kamer op dat zij geen reden heeft om te twijfelen aan de juistheid en de verschuldigdheid van de op de nota vermelde kosten. Het betreft naar het oordeel van de Kamer volstrekt gebruikelijke tarieven. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5.6

Klachtonderdeel 5 klaagt erover dat de heer mr. [naam] zich de kwaliteit van notaris aanmeet en dat de notaris dit heeft toegestaan c.q. gedoogd. Dit is door de notaris gemotiveerd betwist. De notaris stelt dat de heer mr. [naam] aan klagers zijn visitekaartje

heeft overhandigd en dat uit dit visitekaartje duidelijk blijkt dat de heer mr. [naam] geen notaris is. Dit klachtonderdeel ontbeert dus feitelijke grondslag en is derhalve ongegrond.

5.7

Ook klachtonderdeel 6, dat klaagt over een opmerking die de heer mr. [naam] volgens klagers zou hebben gemaakt tijdens het huisbezoek op 17 december 2008, ontbeert feitelijke grondslag. Dit is door de notaris gemotiveerd betwist met overlegging van verklaringen van de heer mr. . [naam] en de heer [naam] over hetgeen tijdens dit bezoek heeft plaatsgevonden. Ook dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

5.8

Klagers hebben klachtonderdeel 7 ingetrokken, nu uit een door de notaris overgelegde brief van het secretariaat van de Vereniging van Estate Planners in het Notariaat blijkt dat de notaris wel lid is van deze vereniging.

6. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam, **verklaart** de klacht in alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, F. Hoppel, R. Veenendaal, F. Roos en H.M. Kolster in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secretaris, mr. A.K. van Zanten.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 11 maart 2010.

De plaatsvervangend secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

A.K. van Zanten

A.F.L. Geerdes

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.