

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 9/2010

### KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN TE ZUTPHEN

Klachtnummer: 9/2010

Beslissing inzake de klacht van:

**[klager],**  
wonende te [woonplaats],  
klager,

tegen

**[notaris],**

notaris te [plaats], en  
**[kandidaat-notaris],**  
kandidaat-notaris te [plaats].

Partijen worden in deze beslissing mede aangeduid als klager en de notaris respectievelijk de kandidaat-notaris.

#### 1. **Het verloop van de procedure**

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de aan de Kamer van Toezicht te Arnhem gerichte klacht met bijlagen van 7 juni 2010, die bij brief van 10 juni 2010 door de Kamer van Toezicht te Arnhem is doorgezonden naar de Kamer van Toezicht te Zutphen;
- de briefwisseling, bestaande uit de brief van de secretaris van de Kamer van Toezicht aan klager van 24 juni 2010, de reactie daarop van klager in zijn op 29 juni 2010 ontvangen ongedateerde brief, de brief van de secretaris van 6 juli 2010 aan klager en de brief van de plaatsvervangend secretaris van 21 juli 2010 aan klager;
- de brief van de secretaris aan klager van 26 augustus 2010 en de reactie daarop van klager bij brief van 25 oktober 2010 met bijlage;
- de reactie van de notaris en de kandidaat-notaris met bijlagen van 8 december 2010;
- de repliek van klager van 30 januari 2011 met bijlagen;
- de dupliek van de notaris van 2 maart 2011 met bijlagen;

- de oproepen voor de mondelinge behandeling van de klacht op 26 mei 2011 en 8 december 2011, die beide keren is uitgesteld op verzoek van klager in verband met zijn verhuizing naar Turkije, de tweede keer na raadpleging van de notaris en de kandidaat-notaris;
- de oproep bij brief van 29 maart 2012 voor de mondelinge behandeling op 10 mei 2012 en het e-mailbericht van 3 mei 2012 van klager waarin hij onder meer heeft meegedeeld dat hij niet bij de mondelinge behandeling aanwezig zal zijn;
- het proces-verbaal van de openbare vergadering van de Kamer van 10 mei 2012.

## 2. Vaststaande feiten

De navolgende feiten worden als vaststaand aangenomen:

2.1 Op 26 augustus 2009 heeft [notaris bank] te Rotterdam namens [bank] te [plaats] de notaris verzocht om in verband met een achterstand in de betalingen en beslaglegging een executieveiling voor te bereiden van een recreatiewoning aan de [adres] alsmede van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek, ter betaling van de vordering van de [bank] op de eigenaren. Voormeld registergoed is door klager en [mede eigenaar] in eigendom verkregen ieder voor de onverdeelde helft door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op 28 juni 2001 van een afschrift van een akte van levering. Op 24 juli 2003 werd voormeld registergoed bezwaard met een eerste recht van hypotheek.

2.2 De notaris heeft klager op de hoogte gesteld van de voorgenomen veiling bij brief van 18 september 2009. In reactie hierop heeft [advocaat], advocaat te [plaats], bij brief van 24 september 2009 aan de notaris zijn eerdere brief van 1 september aan [notaris bank] doorgezonden, waarin werd verzocht om de executieverkoop uit te stellen om klager en [mede eigenaar] de gelegenheid te geven om de woning te verkopen dan wel te verhuren. Bijgevoegd is de advertentie van makelaar [makelaar] te [plaats], waarin de woning werd aangeboden voor € 292.500,=, onder vermelding van de perceelgrootte van 400 m<sup>2</sup>.

2.3 Bij brief van 19 oktober 2009 heeft de kandidaat-notaris aan klager meegedeeld dat de veiling op 28 oktober 2009 zal plaatsvinden. Een kopie van de bijzondere veilingvoorwaarden en de advertentie van de veiling van de woning, waarin een perceelgrootte van 212 m<sup>2</sup> is vermeld, zijn als bijlagen meegezonden.

2.4 De kandidaat-notaris heeft in haar brief van 29 oktober 2009, onder toezending van het proces-verbaal van executoriale verkoop, aan klager meegedeeld dat de executieveiling op 28 oktober 2009 heeft plaatsgevonden en dat het hoogste bod op de veiling € 130.000,= bedroeg. Tevens heeft zij bericht dat de [bank] tot 2 november 2009 de tijd heeft gekregen om al dan niet op dit bod in te gaan.

2.5 Bij brief van 30 oktober 2009 heeft de kandidaat-notaris klager een afschrift van de akte van gunning toegezonden met het verzoek om de woning voor 13 november 2009 te ontruimen, omdat de koper voornemens is om op die datum de woning af te nemen.

2.6 In antwoord op een vraag van klager naar de afrekeningspecificatie, heeft de kandidaat-notaris in haar e-mailbericht van 15 december 2009 hem bericht dat deze nog niet aanwezig is, maar dat zij hem op de hoogte zal stellen zodra over de betaling meer duidelijkheid is.

2.7 In haar e-mailbericht van 17 december 2009 heeft de kandidaat-notaris aan klager meegedeeld dat [bank] en de koper in onderling overleg de veilingovereenkomst

hebben ontbonden, waardoor de overdracht niet heeft plaatsgevonden en klager, samen met [mede eigenaar], voorlopig eigenaar van de woning bleef. In haar brief van 31 december 2009 heeft de kandidaat-notaris dit nog eens schriftelijk bevestigd aan klager.

2.8 Als reden voor de ontbinding van de veilingovereenkomst is opgegeven dat de woning feitelijk niet kon worden geleverd, omdat na de gunning is gebleken dat de recreatiewoning op twee percelen van gezamenlijk 400 m<sup>2</sup> stond, terwijl slechts op één perceel van 212 m<sup>2</sup> een hypotheekrecht rustte en één perceel in de openbare verkoop was betrokken.

2.9 In twee e-mailberichten van 10 mei 2010 heeft klager gevraagd om informatie over de status van de bemoeienis van de notaris en de kandidaat-notaris met de verkoop van de recreatiewoning en tevens heeft hij verzocht om een gespecificeerde nota van de gemaakte onkosten met betrekking tot de veiling. Namens de (kandidaat-) notaris is hierop in een e-mail van 12 mei 2010 verwezen naar de [bank], aangezien de notaris de rekening daar had ingediend. In diverse daaropvolgende e-mailberichten heeft klager zijn verzoek om de nota en om inlichtingen herhaald, waarna in het e-mailbericht van 20 mei 2010 namens de notaris de mededeling die in de eerdere e-mail van 12 mei 2010 was gedaan, is herhaald.

2.10 Uiteindelijk is - na indiening van de klacht - de woning in een tweede executie-veiling verkocht voor de prijs van € 106.000,=. De onverdeelde helft van het perceel waar geen hypotheekrecht op rustte dat ten name van klager stond, is verkocht krachtens een door de [bank] daarop gelegd executoriaal beslag. De onverdeelde helft van het perceel waar geen hypotheekrecht op rustte dat ten name van [mede eigenaar] stond, is verkocht op basis van een door haar bewindvoerder afgegeven volmacht.

### **3. De klacht, de gronden waarop deze berust en het verweer**

3.1 De klacht van klager valt uiteen in vijf onderdelen.

Klachtonderdeel 1: onvoldoende geïnformeerd over veiling en de ontbinding van de veilingovereenkomst

De notaris en de kandidaat-notaris hebben ondanks herhaalde verzoeken van klager geweigerd om hem te informeren over de gang van zaken betreffende de veiling en de ontbinding van de veilingovereenkomst.

Klachtonderdeel 2: geweigerd om de nota van de gemaakte kosten aan klager te verstrekken

De notaris en de kandidaat-notaris hebben niet adequaat gereageerd op diverse verzoeken van klager om aan hem een gespecificeerde nota van de gemaakte kosten te doen toekomen. De notaris verwees klager daarvoor naar de [bank], waarna de [bank] klager inzage in de nota weigerde.

Klachtonderdeel 3: voor niets woning moeten ontruimen, waardoor klager huuropbrengsten heeft moeten derven en de inboedel voor te weinig geld van de hand heeft moeten doen

Doordat de executieverkoop uiteindelijk geen doorgang vond, hebben klager en [mede eigenaar] voor niets hun woning op 13 november 2009 moeten ontruimen. Door deze ontruiming hebben zij de woning niet meer kunnen verhuren en hebben zij de inboedel voor een te gering bedrag snel van de hand moeten doen.

Klachtonderdeel 4: te geringe opbrengst van de executieveiling en meewerken aan vastgoedfraude

De woning heeft veel te weinig opgebracht gelet op drie taxatierapporten die voorhanden zijn. In 2002, 2004 en 2008 zijn taxatierapporten opgesteld waarin is getaxeerd op zowel

de onderhandse verkoopwaarde als de executiewaarde, waarbij de executiewaarde aanzienlijk hoger is gewaardeerd dan de opbrengst van de openbare verkoop. De opbrengst van de woning week dusdanig sterk af van de getaxeerde waarde, dat klager zich niet aan de indruk kan onttrekken dat de notaris en de kandidaat-notaris hebben meegewerkt aan vastgoedfraude.

Klachtonderdeel 5: onvoldoende vooronderzoek verricht

Doordat de notaris en de kandidaat-notaris geen goed vooronderzoek hebben gedaan naar de te verkopen woning, is pas na de executieverkoop bekend geworden dat de woning niet kon worden geleverd omdat deze op twee percelen stond en er slechts op één daarvan een hypotheekrecht rustte.

3.2 De verweren van de kandidaat-notaris en de notaris komen in het navolgende, voor zover nodig, aan de orde.

#### 4. De beoordeling van de klacht

4.1 Klager heeft in zijn correspondentie met de Kamer verzocht om [mede eigenaar] in de klachtzaak als getuige te horen, daar zij mede-eigenaar van de recreatiewoning was.

De Kamer heeft dit verzoek niet ingewilligd, aangezien zij een getuigenverhoor van [mede eigenaar] niet nodig acht voor de beoordeling van de klacht.

4.2 De notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht over de onderlinge taakverdeling het volgende verklaard: de ervaren kandidaat-notaris heeft geheel zelfstandig de executieveiling voorbereid, de notaris en de kandidaat-notaris zijn beiden bij de executieveiling betrokken geweest, na de ontbinding van de koopovereenkomst is regelmatig overleg geweest tussen de notaris en de kandidaat-notaris.

#### **Klachtonderdeel 1: onvoldoende geïnformeerd over veiling en de ontbinding van de veilingovereenkomst**

4.3 De Kamer is met de kandidaat-notaris van oordeel dat zij klager in haar brieven voldoende heeft geïnformeerd over de veiling tot en met haar brief van 30 oktober 2009 over de gunning van de woning. Zij heeft deze correspondentie zelfstandig gevoerd. In zoverre is de klacht tegen de kandidaat-notaris ongegrond.

4.4 Nadat bekend is geworden dat de veilingovereenkomst tussen de koper en de [bank] is ontbonden, is de informatie die de kandidaat-notaris in samenspraak met de notaris daarover aan klager heeft verstrekt, echter naar het oordeel van de Kamer onvoldoende geweest. Daarbij is het volgende van belang.

De kandidaat-notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht aangevoerd dat zij klager heeft opgebeld om hem uit te leggen waarom de veilingovereenkomst is ontbonden. Daarna heeft de kandidaat-notaris de ontbinding van de veilingovereenkomst zonder toelichting per e-mail en per brief bevestigd.

De Kamer is van oordeel dat de schriftelijke bevestiging te summier is geweest. In de brief hadden aan de orde moeten komen de redenen van de ontbinding, de (overigens niet geringe) gevolgen daarvan voor klager en het te verwachten vervolgtraject.

Ook uit de in mei 2010 door klager gezonden e-mailberichten met verzoeken om informatie blijkt dat de notaris en de kandidaat-notaris hem indertijd onvoldoende hebben geïnformeerd. Het had op dat moment op hun weg gelegen om alsnog de nodige uitleg te geven over de stand van zaken. Hierbij dient in aanmerking te worden genomen dat klager, hoewel geen partij bij de veilingovereenkomst, als mede-eigenaar wel als direct belanghebbende dient te worden beschouwd.

Voor zover dit klachtonderdeel betrekking heeft op de informatieverstrekking na ontbinding van de veilingovereenkomst, is deze zowel ten aanzien van de kandidaat-notaris als ten aanzien van de notaris gegrond.

#### **Klachtonderdeel 2: de weigering om aan klager de nota van de gemaakte kosten te verstrekken**

4.5 Ten aanzien van de weigering om een nota van de voor de veiling gemaakte kosten aan klager te verstrekken en de verwijzing naar de [bank] treft noch de kandidaat-notaris noch de notaris een verwijt. Omdat de veiling niet heeft geresulteerd in de levering van de woning, heeft de notaris alleen de gemaakte kosten in rekening gebracht bij zijn opdrachtgever de [bank]. Dit was anders geweest als de levering wel had plaatsgevonden. Zoals de kandidaat-notaris in haar e-mail aan klager van 15 december 2009 al had aangekondigd, had klager in dat geval een afrekeningspecificatie ontvangen. Omdat de veilingovereenkomst is ontbonden, kwamen de kosten ook alleen voor rekening van de bank als opdrachtgever van de veiling. De notaris en de kandidaat-notaris hebben dan ook juist gehandeld door voor het verkrijgen van de afrekening te verwijzen naar de ontvanger van de nota, te weten de [bank].

Dit klachtonderdeel treft derhalve geen doel.

#### **Klachtonderdeel 3: voor niets woning moeten ontruimen, waardoor klager huur-opbrengsten heeft moeten derven en de inboedel voor te weinig geld van de hand heeft moeten doen**

4.6 De notaris en de kandidaat-notaris hebben in hun verweer aangevoerd dat verhuur van de recreatiewoning wegens het in de algemene hypotheekvoorwaarden opgenomen verbod van verhuur zonder toestemming van de bank niet mogelijk was en het aannemelijk is dat de bank gezien de veiling de toestemming ook niet zou verlenen. Daarnaast hebben zij aangegeven dat verhuur niet mogelijk was wegens het negatieve advies van de schuldhulpverlener van [mede eigenaar], zodat het niet kunnen verhuren niet het gevolg is van de veiling maar van oorzaken in de risicosfeer van klager en [mede eigenaar].

4.7 De Kamer sluit zich bij het standpunt van de notaris en de kandidaat-notaris aan, zodat ook deze klacht ongegrond is.

Dit geldt evenzeer ten aanzien van de klacht over de inboedel. De keuze om de inboedel voor een laag bedrag van de hand te doen komt voor rekening van klager en [mede eigenaar]. De notaris en de kandidaat-notaris zijn hiervoor niet verantwoordelijk te stellen.

#### **Klachtonderdeel 4: te geringe opbrengst van de executieveiling en meewerken aan vastgoedfraude**

4.8 In hun verweer hebben de notaris en de kandidaat-notaris naar voren gebracht dat de recreatiewoning op een regioveiling is aangeboden, een advertentie in de krant is geplaatst en tevens is gepubliceerd op internet.

De Kamer is van oordeel dat zij hiermee de gebruikelijke procedure hebben gevolgd, waardoor de randvoorwaarden voor het verkrijgen van de meest gunstige prijs aanwezig waren.

De hoogte van de uiteindelijke opbrengst van de veiling ligt binnen de risicosfeer van klager en [mede eigenaar]. Zoals ook door de notaris en de kandidaat-notaris is aangevoerd, beslist immers de opdrachtgever van de veiling – in dit geval de [bank] – of hij genoegen neemt met een bepaalde prijs. De notaris en de kandidaat-notaris hebben hier geen invloed op. De geringe opbrengst is derhalve niet te wijten aan de notaris en de kandidaat-notaris.

Klager heeft in het geheel niet aannemelijk gemaakt dat de notaris en de kandidaat-notaris hebben meegewerkt aan vastgoedfraude.

Dit klachtonderdeel is dan ook ten onrechte voorgesteld.

#### **Klachtonderdeel 5: onvoldoende vooronderzoek verricht**

4.9 De kandidaat-notaris heeft tijdens de mondelinge behandeling van de klacht verklaard dat zij de executieveiling zelfstandig heeft voorbereid. Daaronder is het vooronderzoek begrepen. Zij heeft vervolgens het volgende verweer gevoerd. Zij heeft kadastrale recherche gedaan naar het nummer van het perceel dat was vermeld in de hypotheekakte en conform de opdracht van de notaris te [plaats]. Bij het in behandeling nemen van de opdracht bleek uit de door de [plaats] notaris met de opdracht meegezonden aankomsttitel dat daarop twee kadastrale percelen vermeld waren. In de eveneens door deze notaris meegezonden hypotheekakte was één kadastraal nummer vermeld. Aangezien de hypotheekakte van latere datum was dan de aankomsttitel, was de kandidaat-notaris ervan uitgegaan dat de twee percelen ten tijde van de vestiging van het hypotheekrecht al vernummerd waren naar één kadastraal perceel. Er was volgens de kandidaat-notaris geen aanleiding om nader onderzoek te doen. Na de gunning zag de koper dat het perceel een stuk groter was dan de in de akte van gunning opgegeven 212 m<sup>2</sup>. Naar aanleiding van die mededeling heeft de kandidaat-notaris op naam van klager kadastraal gerechercheerd, waaruit bleek dat indertijd bij de vernummering van de percelen een fout was gemaakt, waardoor op één kadastraal perceel geen hypotheekrecht rustte.

4.10 Anders dan de kandidaat-notaris, is de Kamer van oordeel dat er wel degelijk aanleiding bestond om in het kader van de voorbereiding van de veiling nader kadastraal onderzoek te verrichten.

Een reden voor nader onderzoek was de vermelding in de aankomsttitel van twee kadastrale nummers, terwijl in de hypotheekakte en veilingopdracht één kadastraal nummer was vermeld. Een andere reden was het feit dat de grootte van het uitgemeten perceel zoals die was vermeld in de aankomsttitel, niet overeenkwam met de in de hypotheekakte vermelde perceelgrootte. Bovendien stond in de door de advocaat van klager [advocaat] bij zijn onder 2.2 vermelde brief van 24 september 2009 meegezonden advertentie van de makelaar ook vermeld dat het een perceel van 400 m<sup>2</sup> betrof. Voorts is het voor (kandidaat-) notarissen een feit van algemene bekendheid dat kadastrale vernummering van percelen met recreatiewoningen vaak rommelig verloopt. Dit zou reden moeten zijn geweest om in het Kadaster op naam te gaan Rechercheren of de situatie ter plekke te gaan bekijken.

Hoewel er derhalve voldoende aanwijzingen waren dat nader Rechercheren nodig was, is de kandidaat-notaris niet verder gegaan dan Rechercheren op het in de hypotheekakte en de veilingopdracht vermelde kadastrale nummer. Hierdoor is de destijds gemaakte fout bij de vernummering van de kavels niet tijdig aan het licht gekomen. Het feit dat het een collegiale veiling betrof en de notaris te [plaats] dit kennelijk ook over het hoofd had gezien - zoals door de kandidaat-notaris bij dupliek naar voren is gebracht - doet niet af aan haar eigen verantwoordelijkheid in dezen.

Dit klachtonderdeel is dan ook ten aanzien van de kandidaat-notaris terecht voorgesteld.

#### **Conclusie**

4.11 Conclusie dient te zijn dat de klacht tegen de notaris gegrond is, voor zover deze betreft het onvoldoende informeren van klager na de ontbinding van de veiling-overeenkomst. De Kamer is echter van oordeel dat de geconstateerde tekortkoming het opleggen van een maatregel niet rechtvaardigt. Zij neemt daarbij in aanmerking dat tegen de notaris niet eerder een klacht van dezelfde aard gegrond is verklaard. De

Kamer zal volstaan met de constatering dat de klacht op het bovengenoemde onderdeel terecht is opgeworpen.

4.12 De Kamer is van oordeel dat de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond is, voor zover deze betreft het onvoldoende informeren van klager na de ontbinding van de veilingovereenkomst en voor zover deze betreft het verrichten van onvoldoende vooronderzoek. De Kamer acht het opleggen van een maatregel echter te ver strekkend. Daarbij dient ten aanzien van het vooronderzoek in ogenschouw te worden genomen dat zij door een ongelukkige samenloop van omstandigheden niet oplettend genoeg is geweest. Verder zijn er tegen de kandidaat-notaris niet eerder klachten van dezelfde aard gegrond verklaard. De Kamer zal daarom volstaan met de constatering dat de klacht op de bovengenoemde onderdelen terecht is voorgesteld.

4.13 Hetgeen partijen verder nog naar voren hebben gebracht, kan als in het voorgaande reeds behandeld dan wel als thans niet ter zake dienend buiten beschouwing worden gelaten.

4.14 Het voorgaande leidt tot de navolgende beslissing.

## 5. De beslissing

De Kamer:

5.1 verklaart de klacht tegen de notaris gegrond voor zover deze betrekking heeft op het onvoldoende informeren van klager na de ontbinding van de veilingovereenkomst;

5.2 verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris gegrond voor zover deze betrekking heeft op het onvoldoende informeren van klager na de ontbinding van de veilingovereenkomst en voor zover deze betrekking heeft op het verrichten van onvoldoende vooronderzoek;

5.3 verklaart de klacht voor het overige ongegrond;

5.4 legt aan de notaris geen maatregel op;

5.5 legt aan de kandidaat-notaris geen maatregel op.

Aldus gegeven door mr. C.M.J. Peters, plaatsvervangend voorzitter, mr. V. Oostra, mr. M.C.J. Heessels, mr. E.J. Oostrik en mr. A.S. Hansma, leden, zulks in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger als secretaris en uitgesproken ter openbare zitting van 17 juli 2012.

secretaris

voorzitter

Binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief, waarbij deze beslissing wordt toegezonden, kan hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam.

Het beroepschrift dient binnen de termijn van 30 dagen door het Gerechtshof te zijn ontvangen. Het adres van het Gerechtshof luidt: Gerechtshof te Amsterdam t.a.v. kamer 17A, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.