

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2013/46

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2013/46

Beslissing van de Kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden op de klacht van

[X] en [Y],
wonende te [..], gemeente [..],
hierna ook te noemen: klagers,

tegen

[..],
notaris te [..],
hierna ook te noemen: notaris,
gemachtigde: mr. W.M. Sturms, advocaat te Leeuwarden.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief van 28 maart 2013 van klagers, waarin de klacht tegen de notaris is neergelegd;
- de brief met bijlagen namens de notaris van 19 april 2013;
- de brief van klagers van 25 april 2013;
- de brief met bijlagen namens de notaris van 29 mei 2013;
- de brief met bijlagen namens klagers, ingekomen op 11 december 2013;
- de mondelinge behandeling van de klacht op 18 december 2013, waarbij klagers, de notaris en zijn gemachtigde zijn verschenen;
- de pleitaantekeningen van de notaris.

2. De feiten

2.1 Klagers woonden in de onroerende zaak [A] te [...], zijnde een voormalig bankgebouw. Er rustte ten behoeve van de Rabobank een kettingbeding op het pand, inhoudende dat in het pand geen bank gevestigd mocht worden op straffe van een boete.

2.2 Klagers hadden hun financiering ondergebracht bij de Rabobank. In het najaar van 2011 heeft de Rabobank de notaris ingeschakeld om tot een executieverkoop van het pand van klagers te komen.

2.3 De voor 13 maart 2012 geplande executieveiling heeft geen doorgang gevonden. Voorafgaand hadden klagers een kort geding-procedure tegen de notaris aangespannen.

2.4 De veiling is vervolgens gepland voor 13 november 2012. Klagers hebben via een kort geding-procedure deze executieverkoop met succes verhinderd.

2.5 Klagers hebben de notaris op 3 januari 2013 weer in kort geding gedagvaard met het oogmerk om de geplande executieveiling van 8 januari 2013 te verhinderen. De Rabobank heeft naar aanleiding van die kort gedingdagvaarding op 3 januari 2013 aan de advocaat van klagers laten weten bereid te zijn het kettingbeding te laten vallen en de notaris opdracht gegeven hier voorafgaand aan de veiling melding van te maken. De kort geding-rechter heeft de vorderingen van klagers afgewezen, zodat de executieveiling doorgang kon vinden.

2.6 De executieveiling van het pand heeft op 8 januari 2013 plaatsgehad.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris:

- dat hij de Rabobank er niet op heeft gewezen dat de veilingvoorwaarden kort voor de veiling niet meer mochten worden gewijzigd;
- dat hij de opdracht van de Rabobank om de veilingvoorwaarden op "veilingbiljet.nl" aan te passen niet heeft uitgevoerd;
- dat hij tegen de rechter heeft gelogen door te beweren dat de veilingvoorwaarden op vrijdag 4 januari 2013 zijn aangepast;
- dat hij de opdracht van de Rabobank betreffende het omroepen van het verdwijnen van het kettingbeding niet heeft uitgevoerd en de rechterlijke uitspraak over het tijdstip van veilen naast zich heeft neergelegd.

3.2 De notaris heeft verweer gevoerd, waarop de Kamer in de beoordeling, voor zover van belang, nader zal ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-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 notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-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 daaromtrent als volgt.

4.2 De notaris stelt dat klagers in hun klacht niet-ontvankelijk dienen te worden verklaard, nu zij zelf hebben verklaard dat, als de notaris bereid was geweest tot een financiële tegemoetkoming, deze zaak nooit bij de Kamer zou zijn aangebracht. Zij erkennen hiermee, aldus de notaris, in feite dat het tuchtrecht wordt ingezet voor een ander doel dan waarvoor het bedoeld is, namelijk om een financiële tegemoetkoming af te dwingen. De Kamer overweegt dat een financiële genoegdoening in ieder geval niet kan worden bereikt met deze klachtprocedure en is van oordeel dat het klagers vrij staat om een klacht tegen de notaris in te dienen. Als zij bereid waren daarvan af te zien tegen een financiële tegemoetkoming, doet dat daar niet aan af. De Kamer acht klagers ontvankelijk in hun klacht.

4.3 Klagers stellen zich op het standpunt dat het bekend maken van het vervallen van het kettingbeding niet op zo'n korte termijn voor de veiling mocht plaatsvinden. Zij vinden dat de notaris om die reden het pand op 8 januari 2013 niet had mogen veilen, maar de veiling had moeten uitstellen.

4.4 De notaris stelt dat hij het vervallen van het kettingbeding op 4 januari 2013 op de site www.veilingbiljet.nl heeft vermeld. Uit de door hem uitgeprinte en overgelegde advertentie op www.veiling.nl blijkt de vermelding van het vervallen van het kettingbeding te zijn opgenomen achter het kopje "Bijzonderheden/overige". Volgens klagers stond deze vermelding op de site op het tweede of derde tabblad, zodat eerst moest worden doorgeklikt alvorens een geïnteresseerde het kon zien. Door deze gang van zaken zijn klagers in hun belang bij een zo hoog mogelijke opbrengst geschaad, aldus klagers.

4.5 De Kamer stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat de oorspronkelijke veilingvoorwaarden op juiste wijze conform het bepaalde in artikel 517 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) ten minste acht dagen voor de veiling bekend zijn gemaakt. Dit blijkt ook uit de beschikking van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland, zittingsplaats Leeuwarden, van 7 januari 2013. Het feit dat de Rabobank heeft ingestemd met het laten vervallen van het kettingbeding brengt naar het oordeel van de Kamer geen wijziging aan in de veilingvoorwaarden als bedoeld in artikel 517 Rv. Met de veilingvoorwaarden als bedoeld in artikel 517 Rv wordt immers een authentieke akte bedoeld, waarin de bank optreedt als comparant. In die veilingvoorwaarden staan de rechten en verplichtingen van alle bij de executoriale verkoop betrokken personen. Veelal, en ook in deze situatie, worden de zogenaamde Algemene Voorwaarden voor Executieveilingen (AVVE) 2006 gebruikt, zijnde een notariële akte uit 2006. Het vervallen van het kettingbeding is niet een dergelijke veilingvoorwaarde, maar heeft betrekking op de aan het registergoed verbonden rechten en verplichtingen waaronder dit specifieke pand wordt verkocht.

4.6 Nu het vervallen van het kettingbeding geen veilingvoorwaarde is als bedoeld in artikel 517 Rv, kan de notaris uiteraard niet worden verweten te hebben meegewerkt aan een veiling waarbij de termijn van acht dagen die in dat artikel wordt vermeld, niet in acht is genomen.

4.7 Dit neemt niet weg dat uiteraard van belang is dat potentiële kopers tijdig op de hoogte zouden kunnen zijn van het vervallen van het kettingbeding. Dat de Rabobank het kettingbeding in een laat stadium heeft laten vallen, maakt echter niet dat de notaris zijn medewerking aan de veiling had moeten weigeren. Bij dat oordeel speelt een rol dat klagers het verzoek tot het laten vervallen van het kettingbeding in een zeer laat stadium hebben gedaan, zodat tijdige bekendmaking van het vervallen van het kettingbeding niet meer mogelijk was. De Kamer volgt klagers bovendien niet in hun stelling dat een hoger bod zou zijn gedaan als de veiling zou zijn uitgesteld en/of het vervallen van het kettingbeding eerder bekend gemaakt zou zijn. Daarvoor bestaat immers geen enkele concrete aanwijzing en het ligt ook niet voor de hand, temeer daar particuliere kopers niet door het kettingbeding zouden worden geraakt. Dat een bank zich zou willen vestigen in plaats als [...], is niet toegelicht en zonder toelichting niet aannemelijk. Bovendien is de Kamer er zoals gezegd evenmin als de voorzieningenrechter van overtuigd dat een hoger bod zou worden gedaan als de veiling zou zijn uitgesteld en het vervallen van het kettingbeding eerder bekend was gemaakt.

4.8 Klagers stellen dat de notaris de opdracht van de Rabobank om de veilingvoorwaarden op "veilingbiljet.nl" aan te passen niet heeft uitgevoerd. De Kamer is van oordeel dat, tegen de betwisting door de notaris die stelt dat hij de veilingadvertentie op dit punt op 4 januari 2013 heeft aangepast, niet is komen vast te staan dat de veilingvoorwaarden op het punt van het kettingbeding niet zouden zijn aangepast. Die stelling van klagers komt de Kamer niet aannemelijk voor, nu klagers ter zitting hebben verklaard dat op de site moest worden doorgelinkt voordat de tekst over het vervallen van het kettingbeding zichtbaar werd. Dit betekent dat het aannemelijk is dat het vervallen van het kettingbeding wel degelijk stond vermeld op de site, zij het niet op de manier die klagers graag hadden gezien.

4.9 Klagers stellen dat de notaris de rechterlijke uitspraak over het tijdstip van veilen naast zich neer heeft gelegd. Volgens klagers had om 14.30 uur of vlak daarna geveild moeten worden, terwijl dat pas om 16.15 uur is gebeurd. De Kamer is van oordeel dat de voorzieningenrechter zich niet heeft uitgesproken over het tijdstip van veilen. In de uitspraak van 7 januari 2013 staat slechts "tussen partijen is niet in geschil dat de veiling van de woning om 14.30 uur zal plaatsvinden". Dat betekent naar het oordeel van de Kamer niet dat de rechter heeft bepaald dat de veiling om 14.30 uur moet plaatsvinden. Potentiële bidders die uitgaan van een tijdstip van veilen van 14.30 uur zullen hebben moeten wachten om te kunnen meebieden. Niet gesteld of gebleken is dat klagers enig nadeel hebben ondervonden van het latere tijdstip van veilen. Dat zou mogelijk anders zijn geweest als het pand zou zijn geveild op een eerder tijdstip dan van tevoren was aangekondigd.

4.10 Klagers stellen dat de notaris op de veiling zelf, bij de aankondiging van het pand en alvorens de veilingmeester overging tot de inzet, niet heeft gemeld dat het kettingbeding is komen te vervallen. De notaris heeft ter zitting erkend dat hij niet uitdrukkelijk melding heeft gemaakt van het vervallen van het kettingbeding, maar heeft volstaan met een verwijzing naar het vermelde op www.veilingbiljet.nl. De Kamer is van oordeel dat op grond van de voorliggende informatie niet duidelijk is of de notaris wist dat hij ook op de veiling het vervallen van het kettingbeding uitdrukkelijk moest vermelden. Indien dat al zo was, dan is dat een kwestie tussen de Rabobank als opdrachtgever tot de veiling en de notaris, waar klagers naar het oordeel van de Kamer buiten staan.

4.11 Klagers voelen zich onheus bejegend door de notaris die zou hebben gesproken van “een vervelend dossier dat gesloten moet worden”. Zij hebben die bejegening echter niet tot onderdeel van hun klacht gemaakt. Daarom ten overvloede oordeelt de Kamer dat de notaris de onheuse bejegening ontkent, zodat deze niet is komen vast te staan.

4.12 Op grond van het bovenstaande acht de Kamer alle klachtonderdelen ongegrond.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat verklaart de klacht tegen de notaris ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. O. Nijhuis, plv. voorzitter, mrs. H.J. Hettema, D. Eggels, C.J. Hofman-Wels en H. Quispel, plv. leden, en in tegenwoordigheid van mr. C. van Schelven, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 7 februari 2014.

De secretaris

De plv. voorzitter