

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/21, 22 en 23

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/21, AL/2015/22 en AL/2015/23

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

mw. mr.

[B] Advocaten-belastingdeskundigen, gevestigd te [...],
klaagster,

tegen

mr. [C],

notaris te [...],

en

mr. [D]

notaris te [...],

gemachtigde: mr. [C]

Partijen zullen verder als 'klaagster' en 'de notarissen' gezamenlijk of afzonderlijk als 'notaris [C]', en 'notaris [D]' worden aangeduid.

1. De procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de brief met bijlagen van klaagster van 3 februari 2015, waarin de klacht tegen de notarissen is neergelegd;
- de brief met bijlagen van de notarissen van 25 februari 2015;
- de aanvullende brief met bijlagen van de notarissen van 15 april 2015;

- de mondelinge behandeling van de klacht op 20 mei 2015, waarbij zijn verschenen klagster en notaris [C]. De klacht die was gericht tegen oud-notaris mr. [E] is tijdens de mondelinge behandeling door klagster ingetrokken.

2. De feiten

2.1 Gelet op hetgeen klagster en de notarissen over en weer hebben aangevoerd en op basis van de daarbij overgelegde stukken en de behandeling ter zitting, gaat de kamer uit van de volgende feiten.

2.2 Op 6 maart 2013 heeft [F] B.V., de besloten vennootschap van [G] Advocaten te [...] (hierna: [F]) executoriaal beslag gelegd op een onroerende zaak aan de [...] te [...] omdat de eigenaar van de onroerende zaak, de heer [G] (hierna ook: de eigenaar), de declaraties van [F] niet had voldaan.

2.3 Op de onroerende zaak rustten bij beslaglegging al twee hypotheeken; één ten behoeve van [H] B.V., [I] en [J] B.V. en de andere ten behoeve van [K] B.V. (hierna: de hypotheekhouders).

2.4 In een e-mail van 24 november 2014 heeft de heer [L], notarieel medewerker van het kantoor van de notarissen, klagster geïnformeerd over de verkoop van de onroerende zaak en de geplande overdracht medio december 2014 met het verzoek om doorhaling van het beslag, zodat de onroerende zaak onbezwaard zou kunnen worden geleverd.

2.5 Op dit verzoek om doorhaling van het beslag heeft klagster in haar e-mail van 8 december 2014 afwijzend gereageerd. Zij heeft erop gewezen dat deze verkoop door de eigenaar niet tegen [F] kon worden ingeroepen aangezien de verkoop na de beslaglegging door [F] zou plaatsvinden.

2.6 Hierop heeft de heer [L] gereageerd bij e-mailbericht van 9 december 2014. Hij heeft hierin onder meer gesteld dat handhaving van het beslag vexatoir zou zijn omdat de vordering van de hypotheekhouders de verkoopopbrengst ruimschoots zou overtreffen. Hij heeft hieraan toegevoegd dat [F] geen enkel te rechtvaardigen belang heeft om van de hypotheekhouders te verlangen dat zij de onroerende zaak zouden gaan veilen in plaats van onderhands te verkopen. De heer [L] heeft klagster in deze brief namens de verkoper en de hypotheekhouders aansprakelijk gesteld voor schade die door haar weigering zou kunnen ontstaan.

2.7 Klagster heeft in haar e-mail van 10 december 2014 onder meer aangegeven dat het voor haar onduidelijk was waarom de hypotheekhouders gelet op de hoogte van de hypotheek akkoord waren gegaan met verkoop tegen deze lage prijs en niet het aantrekken van de huizenmarkt hebben willen afwachten. Evenmin was haar duidelijk waarom de hypotheekhouders nooit contact hebben opgenomen met [F] als beslaglegger om te laten weten dat zij tot onderhandse verkoop van de onroerende zaak wilden overgaan. Klagster heeft daarom verzocht om verifieerbare stukken en tevens om tekst en uitleg van de hypotheekhouders om te kunnen beslissen over het al dan niet opheffen van het beslag.

2.8 In zijn antwoord bij e-mail van 11 december 2014 heeft de heer [L] klaagster bericht dat zij wel zou begrijpen dat de vorderingen van de hypotheekhouders op de eigenaar dermate hoog zijn, dat de hypotheekhouders niet zouden gaan wachten tot de huizenmarkt aantrekt.

2.9 In de weken hierna volgt een e-mailwisseling over welke informatie klaagster wenste te ontvangen voordat zij een beslissing zou nemen over opheffing van het beslag. De levering van de onroerende zaak is om die reden verplaatst naar 29 december 2014.

2.10 Nadat de heer [L] op 23 december klaagster het laatste benodigde stuk had toegezonden, heeft klaagster in haar e-mail van 23 december 2014 meegedeeld dat zij vanwege de late toezending en haar afwezigheid de rest van de maand de stukken niet meer goed heeft kunnen bestuderen. Om het transport toch te kunnen laten plaatsvinden heeft zij voorgesteld dat de notaris € 40.000 van de verkoopopbrengst in depot zou houden, zodat de discussie in januari 2015 kon worden voortgezet. Onder die voorwaarde was klaagster bereid om het beslag te laten doorhalen. Op 24 december 2014 heeft de heer [L] aan klaagster doorgegeven dat de hypotheekhouders akkoord zijn gegaan met het depot. Het beslag is vervolgens doorgehaald.

2.11 Op 29 december 2014 heeft het transport plaatsgevonden, waarbij de eigenaar de onroerende zaak aan de hypotheekhouders heeft verkocht. De leveringsakte is door notaris [C] verleden.

2.12 Klaagster heeft in haar e-mailbericht van 20 januari 2015 de heer [L] meegedeeld dat haar uit bestudering van de stukken was gebleken dat de onderhandse verkoop onrechtmatig was, omdat de hypotheekhouders niet tot de onderhandse verkoop hadden mogen overgaan zonder de daarvoor benodigde toestemming van de rechter.

2.13 De heer [L] heeft in zijn e-mail van 20 januari 2015 hierop gereageerd met de mededeling dat niet de hypotheekhouder, maar de eigenaar van de onroerende zaak heeft verkocht en dat derhalve van een openbare verkoop geen sprake is geweest.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klaagster verwijt de notarissen dat de heer [L], voor wie zij tuchtrechtelijk aansprakelijk zijn, in zijn e-mailberichten bij klaagster de onjuiste indruk heeft gewekt dat de hypotheekhouders de verkopende partij waren en niet de eigenaar van de onroerende zaak.

Door deze onjuiste informatie heeft klaagster besloten het beslag op te heffen. Klaagster had hiertoe nooit besloten als zij had geweten dat de eigenaar de verkoper was, omdat in dat geval haar rechtspositie sterker was geweest dan wanneer de hypotheekhouders tot de verkoop waren overgegaan. De heer [L] heeft deze foutieve informatie bewust aan klaagster verstrekt om haar te bewegen tot opheffing van het beslag.

3.2 De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd. De Kamer zal daarop hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen aan het tuchtrecht onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van 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.

4.2 De kamer constateert dat uit de formulering van de klacht, de meegezonden stukken en de mondelinge behandeling van de klacht geen enkele betrokkenheid van notaris [D] bij deze zaak blijkt. Dit ligt anders bij notaris [C], die bij de zaak blijkens de stukken en de mondelinge behandeling actief betrokken is geweest. Hij was ook de passerend notaris en daarmee tevens verantwoordelijk voor de voorbereiding daarvan door zijn notarieel medewerker, de heer [L].

Nu van enig handelen door notaris [D] in deze zaak niet is gebleken, dient de tegen hem gerichte klacht ongegrond te worden verklaard.

4.3 Notaris [C] heeft in het verweer ontkend dat uit de door de heer [L] met klaagster gevoerde correspondentie blijkt dat hij haar keer op keer heeft bevestigd dat de verkoop door de hypotheekhouders zou plaatsvinden. In de e-mail van 9 december had alleen het laatste deel van de zinsnede *'U hebt naar mijn mening ook geen enkel te rechtvaardigen belang om van de hypotheekhouders te verlangen dat zij de [...]straat gaan veilen in plaats van onderhands te verkopen.'* beter geformuleerd kunnen worden.

De notaris heeft nadrukkelijk ontkend dat hierbij opzet in het spel is geweest, zoals door klaagster is gesuggereerd.

Voorts heeft hij erop gewezen dat klaagster in haar hoedanigheid van beslaglegger formeel zou zijn bericht als sprake was geweest van een openbare verkoop door de hypotheekhouders of een door de hypotheekhouders aan de voorzieningenrechter gedaan verzoek tot onderhandse verkoop. Nu deze procedure niet is gevolgd, had klaagster als professionele partij kunnen weten dat de hypotheekhouders kennelijk niet de verkopende partij waren.

4.4 Anders dan de notaris, is de kamer van oordeel dat met name de e-mails van 9 december 2014 en 11 december 2014 van de heer [L] niet eenduidig waren geformuleerd. De inhoud van deze e-mails en de verdere correspondentie tussen klaagster en de heer [L] wekken alleszins de indruk dat de hypotheekhouders de verkopers waren. Bovendien kon de notaris uit de diverse e-mails van klaagster vanaf 10 december 2014 onmiskenbaar opmaken dat klaagster inderdaad van deze - verkeerde - veronderstelling uitging.

De notaris dient met alle belangen rekening te houden, ook die van de beslaglegger. Het feit dat klaagster een professionele partij is en dus zou moeten weten dat een andere procedure zou zijn gevolgd als sprake was geweest van verkoop door de hypotheekhouders neemt niet weg, dat wanneer uit de reacties van klaagster blijkt dat zij van een feitelijk onjuiste situatie uitging, het op de weg van de notaris had gelegen om haar daar nadrukkelijk op te wijzen. De kamer acht het onzorgvuldig van de notaris dat hij achterwege heeft gelaten om klaagster erop te wijzen dat niet de hypotheekhouders,

maar de eigenaar de verkopende partij was, temeer daar sprake was van de bijzondere situatie dat de hypotheekhouders de kopende partij waren.
De klacht tegen notaris [C] dient dan ook in zoverre gegrond te worden verklaard.

De kamer acht de klacht voor zover die ziet op bewuste misleiding niet gegrond omdat niet voldoende aannemelijk is geworden dat bij de notaris of bij de heer [L] sprake is geweest van bewuste misleiding.

4.5 De Kamer is van oordeel dat de geconstateerde onzorgvuldigheid de maatregel van waarschuwing rechtvaardigt.

5. De beslissing

De Kamer voor het notariaat

verklaart de klacht gegrond voor zover deze betrekking heeft op het als onjuist aangeduide handelen van notaris [C];

verklaart de klacht ongegrond voor zover deze is gericht tegen notaris [D];

legt aan notaris [C] de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L.J.C. van Emden-Geenen, voorzitter, mrs. I.C.J.I.M. van Dorp, T.K. Lekkerkerker, J.G.T.M. Castrop en F. Drost, leden en in tegenwoordigheid van mr. W.E. Markus-Burger, secretaris, in het openbaar uitgesproken op 29 juni 2015.

De secretaris

De voorzitter