

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: AL/2015/138

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: AL/2015/138

Beslissing van de kamer voor het notariaat Arnhem-Leeuwarden (hierna: de kamer) op de klachten van

XXX,
wonende te ,

tegen

XXX
kandidaat-notaris te ,
gemachtigde: mr.T.J.P. Jager,
advocaat te Amsterdam.

Partijen worden verder aangeduid als klager en de kandidaat-notaris.

1. De procedure

De klacht die klager tegen de kandidaat-notaris heeft ingediend, is bij beslissing van de President van het Gerechtshof Amsterdam van 14 september 2015 naar deze kamer verwezen.

Het verloop van de procedure volgt verder uit onderstaande opsomming van de gewis-selde e-mails. Voor de volledigheid zijn alle e-mails van klager aan de kamer en de aan de kamer kopie conform verzonden e-mails van klager aan de notaris en/of andere betrokkenen opgenomen.

- de e-mail van klager van 5 september 2015, 15:53 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 6 september 2015, 09:28 uur
- de e-mail van klager van 7 september 2015, 10:03 uur

- de e-mail van klager van 7 september 2015, 19:29 uur, waarin een klacht tegen de kandidaat- notaris wordt ingediend
- de e-mail van klager van 7 september 2015, 21:04 uur
- de e-mail van klager van 8 september 2015, 09:26 uur, met wederom een klacht tegen de kandidaat-notaris
- de e-mail van klager van 7 september 2015, 21:04 uur
- de e-mail van klager van 8 september 2015, 09:26 uur
- de e-mail van klager van 8 september 2015, 11:17 uur
- de e-mail van klager van 9 september 2015, 13:06 uur
- de e-mail van klager van 9 september 2015, 13:15 uur
- de e-mail van klager van 9 september 2015, 13:54 uur
- de e-mail van klager van 11 september 2015, 10:06 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 11 september 2015, 10:44 uur
- de e-mail van klager van 11 september 2015, 12:55 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 13 september 2015, 21:56 uur

- de e-mail met bijlagen van klager van 14 september 2015, 10:17 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 14 september 2015, 11:39 uur
- de e-mail van klager van 14 september 2015, 13:58 uur
- de e-mail van klager van 14 september 2015, 22:03 uur
- de e-mail van klager van 15 september 2015, 11:54 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 15 september 2015, 13:36 uur
- de e-mail van klager van 15 september 2015, 13:44 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 15 september 2015, 13:59 uur
- de e-mail van klager van 15 september 2015, 16:17 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 16 september 2015, 09:46 uur
- de e-mail van klager van 16 september 2015, 10:54 uur met een aanvulling op de klacht
- de e-mail van klager van 16 september 2015, 12:59 uur
- de e-mail van klager van 16 september 2015, 16:51 uur met nogmaals een aanvulling op de klacht
- de e-mail van klager van 17 september 2015, 09:36 uur
- de e-mail van klager van 17 september 2015, 11:35 uur
- de e-mail van klager van 17 september 2015, 13:29 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 17 september 2015, 14:32 uur
- de e-mail met bijlagen van klager van 23 september 2015, 10:24 uur
- de e-mail van klager van 23 september 2015 , 10:30 uur
- de e-mail van de secretaris van de kamer van 23 september 2015, 11:46 uur.

De kandidaat-notaris heeft bij brief van 6 oktober 2015 op de klacht gereageerd.

De klacht is behandeld ter zitting van 4 november 2015. Klager is in persoon verschenen. De kandidaat-notaris, bijgestaan door zijn gemachtigde, is eveneens verschenen. De gemachtigde van de kandidaat-notaris heeft een pleitnotitie overgelegd.

2. De feiten

2.1 Op 26 mei 2004 heeft klager een hypothecaire lening verstrekt aan A en B. De hypotheek werd gevestigd op de destijds aan A en B toebehorende panden 1 en 2 te C. De hypotheek van klager rustte op dit tijdstip op beide panden.

2.2 Klager heeft pand 2 van A en B gekocht. Op 2 februari 2005 is het pand aan klager geleverd. Op dezelfde datum is op dit pand een eerste hypotheekrecht ten behoeve van de bank gevestigd.

2.3 Op 30 januari 2009 hebben A en B pand 1 aan klager verkocht. De bank heeft aan A en B een lening verstrekt. Klager was hierbij medeschuldenaar. Op 9 februari 2009 is door A en B op pand 1 een hypotheekrecht verleend aan de bank. In de hypotheekakte van 9 februari 2009 is een rangwisseling overeengekomen tussen het oorspronkelijk eerste hypotheekrecht van klager en het bij deze akte gevestigde hypotheekrecht van de bank ten gevolge waarvan de bank eerste hypotheekhouder op het pand werd.

2.4 A is failliet gegaan. De curator in het faillissement van A en B heeft op 19 juli 2010 de eigendom van pand 1 aan klager overgedragen.

2.5 Op 19 maart 2015 verzoekt de bank - vanwege betalingsachterstand van klager op de door de bank verstrekte leningen- de notaris de openbare verkoop van de panden in gang te zetten.

2.6 De notaris heeft klager van het voornemen van de bank tot openbare veiling van de panden in kennis gesteld. De notaris heeft de publicatie van de veiling uitgesteld en klager in de gelegenheid gesteld een kort geding te entameren teneinde de veiling uit te doen stellen.

2.7 Bij vonnis van 18 september 2015 heeft de kort geding rechter de door klager gevorderde schorsing van de executieveiling van de panden afgewezen.

2.8 Op 21 september 2015 heeft de executieveiling van de panden plaatsgevonden.

3. Het standpunt

3.1 Klager verwijt de kandidaat-notaris bij de uitoefening van zijn werkzaamheden in meerdere, hierna nader te omschrijven opzichten onzorgvuldig te hebben gehandeld.

Klager heeft in zijn mailbericht aan de kamer van 8 september 2015 (9.26 uur) de kamer verzocht "de klachten die er richting notaris X zijn ook van toepassing te laten zijn op de klachten richting de kandidaat-notaris". Hieronder geeft de kamer deze klachten zoals deze zijn opgenomen in de beslissing jegens de notaris van de kamer van 15 december 2015 (nummers AI/2015/128 en AI/2015/136) weer.

Klachtonderdeel 1)

Klager verwijt de kandidaat-notaris bij de voorbereiding van de veiling zijn rechercheplicht te hebben verzaakt.

Klachtonderdeel 2)

Klager stelt zich op het standpunt dat de kandidaat-notaris onjuiste en/of onvoldoende informatie heeft verstrekt zowel aan de rechter (in de kort gedingprocedure) als aan

klager (gedurende de looptijd van de gehele veilingprocedure), althans dat de kandidaat-notaris de vragen van klager niet dan wel onvoldoende beantwoord heeft.

Klachtonderdeel 3)

Dit klachtonderdeel betreft het feit dat de kandidaat-notaris zich volgens klager partijdig gedragen heeft.

3.3 Voorts heeft klager specifieke klachten jegens de kandidaat-notaris ingediend. Deze klachten, voor zover zij niet al jegens de notaris zijn geuit, komen erop neer, dat de kandidaat-notaris ondanks het verzoek van klager dit niet te doen, de veiling doorgezet heeft (Vgl e-mail van klager d.d.7 september om 21.04 uur) en dat de kandidaat-notaris klager en de heer Y als paria's behandeld heeft (Vgl. e-mail van klager d.d. 16 september 2015 om 16.51 uur).

3.2 De kandidaat-notaris heeft de klachten van klager gemotiveerd betwist. De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat klager niet-ontvankelijk zal worden verklaard dan wel dat de klachten ongegrond dienen te worden verklaard.

3.3 De (overige) door klager en door de kandidaat-notaris ter onderbouwing van hun standpunt gestelde feiten en omstandigheden, voor zover voor de beoordeling van deze klacht van belang, komen hierna aan de orde.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het Notarisambt (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 behoefte 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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel opleve. Daarbij wordt uitgegaan van de hierboven genoemde klachten en klachtonderdelen.

Voor zover de klachten handelingen/ gedragingen van de kandidaat-notaris betreffen die ook richting de notaris van toepassing zijn, zijn deze klachten door de kamer overeenkomstig ook het verzoek van klager (zie e-mail van klager d.d. 23 september 2015 om 10.30 uur) als een geheel behandeld. De kamer volstaat daarom met een aangepaste overname van de overwegingen betreffende deze klachten in de voormelde beslissing tegen de notaris.

4.2 Klachtonderdeel 1)

Klager verwijt de kandidaat-notaris bij de behandeling van de zaak zijn rechercheplicht en overige taken te hebben verzaakt.

Klager voert hierbij aan dat bij de eigendomsoverdrachten en hypotheek-rangwisselingen in 2009/2010 grove fouten zijn gemaakt. Klager stelt dat hij toentertijd misleid is door onder andere de bank; hij heeft de bank daarvoor aansprakelijk gesteld.

Volgens klager heeft de kandidaat-notaris - voorafgaand aan de executieveiling - nagelaten de geldigheid van de hypotheeken van de bank naar behoren te onderzoeken. Zou

de kandidaat-notaris dit wel gedaan hebben, dan zou duidelijk geworden zijn dat het eerste hypotheekrecht van klager niet teniet gegaan is, zodat de bank de panden niet als eerste hypotheekhouder had mogen veilen.

De kandidaat-notaris stelt hier tegenover dat de overeenkomsten en akten die ten grondslag liggen aan de eigendomsoverdrachten en rangwisselingen van 2009/2010 niet door hem zijn opgesteld en dat klager alleen al om die reden met klachten op dit punt bij hem aan het verkeerde adres is. De kandidaat-notaris heeft voorts uiteengezet dat hij na ontvangst van de opdracht van de bank alle nodige - kadastrale - recherche verricht heeft en onderzocht heeft of en op welke grond de bank eerste hypotheekhouder op de panden is geworden. De kandidaat-notaris heeft hierbij de volgende toelichting gegeven.

Het eerste hypotheekrecht van klager op pand 1 was door de rangwisseling van 9 februari 2009 een tweede hypotheek geworden en is bovendien nadien, toen klager per 19 juli 2010 de eigendom van het pand verkreeg, door vermenging teniet gegaan. Voor wat betreft pand 2 ging het eerste hypotheekrecht van klager door vermenging teniet toen klager op 2 februari 2005 eigenaar van dit pand werd.

De kandidaat-notaris concludeert dan ook dat hij heeft gehandeld zoals verwacht mag worden van een kandidaat-notaris die een veilingopdracht krijgt, althans uitvoert. Daarbij wijst de kandidaat-notaris op het feit dat de voorgenomen veiling voldoende tijdig (vier maanden tevoren) door de notaris aan klager is aangekondigd. Alsmede op het feit dat hij, althans de notaris bewerkstelligd heeft dat de bank instemde met een uitstel van publicatie van de openbare verkoop. Bovendien is klager gewezen op de mogelijkheid een kort geding tot schorsing van de executieverkoop aanhangig te maken, is met de executieverkoop gewacht op de uitspraak in kort geding en heeft is over de uiteindelijke executieverkoop uitgebreid contact onderhouden met klager en diens advocaat.

De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris heeft aangetoond dat ook hij de gebruikelijke en ook voldoende recherche heeft verricht. Niet valt in te zien welke inspanningen de kandidaat-notaris zich meer had moeten getroosten. De kandidaat-notaris heeft klager bovendien voldoende uitleg over zijn standpunt en zijn handelen gegeven. De kamer wijst in dit verband op de e-mails die de kandidaat-notaris op 11 en 15 september 2015 aan klager gezonden heeft. De kandidaat-notaris heeft (onweersproken) gesteld dat aan de hand van kadastrale gegevens onderzocht is welke rechtsgevolgen de door klager aangehaalde eigendomsoverdrachten en rangwisselingen hebben gehad. Het door de kandidaat-notaris ingestelde onderzoek moet daarom worden aangemerkt als voldoende deugdelijk. De kandidaat-notaris heeft klager bovendien gewezen op de mogelijkheid deze kwestie voorafgaand aan de veiling door de rechter in kort geding te laten toetsen en heeft, alvorens tot executieverkoop over te gaan, de uitspraak van dat kort geding afgewacht. Nadien heeft de kandidaat-notaris de mogelijkheid van het voeren van een bodem-procedure aangedragen.

De kamer komt dan ook tot de conclusie dat de kandidaat-notaris de plicht tot recherche deugdelijk heeft vervuld, dat de kandidaat-notaris ook anderszins zorgvuldig is opgetreden en voldoende met de belangen van klager rekening gehouden heeft.

Dit klachtonderdeel dient daarom ongegrond te worden verklaard.

4.3 Klachtonderdeel 2)

Klager voert verder aan dat de kandidaat-notaris onjuiste en/of onvoldoende informatie heeft verstrekt zowel aan de rechter (in de kort gedingprocedure) als aan klager (gedurende de looptijd van het volledige dossier), althans de vragen van klager niet dan wel onvoldoende beantwoord heeft.

Klager wijst in dit verband op de vele e-mails waarin hij opmerkingen heeft gemaakt en de kandidaat-notaris vragen heeft gesteld heeft onder meer over de vermengingskwestie, over de horizontale dan wel verticale vestiging van de hypotheke, over de splitsing van de panden, over de nietigheid van de hypotheke van de bank, over de rangwisseling en over de misleiding door de bank. De kandidaat-notaris heeft daarop volgens klager onvoldoende (adequaat) gereageerd en bepaalde gegevens bewust achtergehouden.

De kandidaat-notaris betwist dat hij onjuiste, onvolledige en/of onvoldoende informatie aan klager heeft verstrekt. De kandidaat-notaris althans de notaris heeft klager tijdig van de voorgenomen executie op de hoogte gesteld en heeft klager de gelegenheid gegeven om een advocaat te zoeken en een kort geding te starten. Verder heeft de kandidaat-notaris zoveel mogelijk inhoudelijk gereageerd op de vragen en opmerkingen van klager, zowel door ter zake gericht onderzoek te doen als door klager daarover te informeren. Het was net als voor de notaris voor de kandidaat-notaris echter ondoenlijk om (direct) alle mails die klager stuurde (ongeveer 150 mails in een periode van circa vijf maanden) te beantwoorden.

De kamer overweegt in dit verband als volgt. Uit de stukken volgt dat klager weliswaar meer e-mail berichten heeft verzonden dan de kandidaat-notaris c.q. de notaris en dat de kandidaat-notaris niet ieder e-mail bericht van klager afzonderlijk heeft beantwoord, maar dit neemt niet weg dat de kandidaat-notaris klager terdege van informatie heeft voorzien en zo veel als redelijkerwijs verwacht mocht worden inhoudelijk op de vragen/opmerkingen van klager heeft gereageerd. Dat de kandidaat-notaris de rechter in de kort geding procedure van onjuiste informatie zou hebben voorzien is een stelling die klager feitelijk niet althans onvoldoende heeft onderbouwd en waarvan de juistheid niet is gebleken. Ook over het verloop en de uitkomst van de veiling heeft de kandidaat-notaris klager naar behoren geïnformeerd.

De kamer stelt dan ook vast dat niet van onjuiste, onvolledige dan wel onvoldoende informatie voorziening door de kandidaat-notaris is gebleken zodat het klachtonderdeel geen doel treft.

4.4 Klachtonderdeel 3)

Dit klachtonderdeel betreft het feit dat de kandidaat-notaris zich volgens klager partijdig gedragen heeft.

Klager baseert dit verwijt - naar de kamer begrijpt - niet alleen op het feit dat de kandidaat-notaris in opdracht van de bank is overgegaan tot executieveiling van de panden, maar ook op het feit dat de kandidaat-notaris bij de kort geding zitting aan de kant van de bank aanwezig was.

De kandidaat-notaris erkent dat hij bij de kort geding zitting aanwezig was, maar benadrukt dat hij op de publieke tribune heeft plaatsgenomen en niet aan de zijde van de

bank. De kandidaat-notaris wijst er verder op dat de kort geding rechter de eis tot schorsing van de veiling heeft afgewezen, zodat het doorzetten van de veiling evenmin als partijdig optreden kan worden aangemerkt.

De kamer is van oordeel dat de aanwezigheid van de kandidaat-notaris als belangstellende bij de kort geding zitting slechts getuigt van zorgvuldige betrokkenheid van de zijde van de kandidaat-notaris. Anders dan klager ziet de kamer in de aanwezigheid van de kandidaat notaris bij de behandeling van het kort geding dan ook geen blijk van partijdigheid. Evenmin is gebleken dat de kandidaat-notaris inlichtingen heeft verstrekt die naar zijn inzicht feitelijk onjuist waren. Dat de kandidaat-notaris mogelijk inlichtingen heeft gegeven die niet strookten met de opvattingen van klager, behoeft niet te betekenen dat de inlichtingen onjuist waren. Uit de overige feiten en omstandigheden volgt voorts dat de kandidaat-notaris voorafgaand aan de executieverkoop al het nodige en mogelijke in het werk heeft gesteld om de rechtspositie van klager te waarborgen en te respecteren.

Het klacht-onderdeel wordt dan ook verworpen.

4.5. De specifiek tegen de kandidaat-notaris geuite klachten

Het verwijt dat de kandidaat-notaris gevolg had moeten geven aan het verzoek van klager de activiteiten ter voorbereiding van de veiling te staken in de weken dat hij waarnam voor de notaris, treft geen doel. De notaris en kandidaat-notaris waren na een voldoende grondig onderzoek, waarin de bezwaren van klager betrokken werden, tot de conclusie gekomen dat zij de door konden gaan met de voorbereiding van de veiling. De beslissing van de kort geding rechter van 18 september 2015 bevestigde de juistheid van standpunt. Er was dan ook geen enkele gerechtvaardigde grond aan het verzoek van klager gevolg te geven.

De kamer overweegt dat ook anderszins niet gebleken is dat de kandidaat-notaris in deze voorbereidende fase onjuist zou hebben gehandeld.

Tenslotte verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij hem en de heer Y onheus bejegend ('als paria's') zou hebben. Deze stelling heeft klager niet met andere feiten onderbouwd dan de gedragingen/handelingen waarover de kamer hiervoor reeds geoordeeld heeft. De kamer overweegt voorts dat zij uit het daar ter beschikking staande dossier op geen enkele wijze een onheuse behandeling van klager heeft kunnen afleiden. De door klager gestelde vragen zijn op professionele, zakelijke wijze door de kandidaat-notaris beantwoord, net als ook de verdere informatie voorziening toereikend is geweest.

De klacht wordt daarom ook op dit onderdeel ongegrond verklaard.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat verklaart:

de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. van Emden - Geenen, voorzitter van de kamer en

mrs. J.G.T.M. Castrop, A.W. Drijver, I.C.J.I.M. van Dorp en F. Drost en door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, uitgesproken in het openbaar en getekend op 17 december 2015.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof te Amsterdam. Postadres, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.