

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/334607 KL RK 18-28

Kenmerk: C/05/334607 / KL RK 18-28

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam klager sub 1],
wonende te [woonplaats klager sub 1],
2. [naam klager sub 2],
wonende te [woonplaats klager sub 2],
klagers,
gemachtigde: mr. M.A. de Oude,
advocaat te Zoetermeer,

tegen

1.
[naam notaris],
notaris te [vestigingsplaats notaris],
gemachtigde: mr. M.C.J. Höfelt.

Partijen worden hierna respectievelijk klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 9 maart 2018
- het verweer van de notaris van 29 mei 2018

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 12 oktober 2018 behandeld, waarbij zijn verschenen klagers enerzijds en de notaris anderzijds.

2. De feiten

2.1 Op 16 januari 1991 is overleden [A]. Hierdoor is ontbonden het huwelijk van [A] en [naam erflaatster].

2.2 Op 8 september 2009 heeft de oud-notaris een hypotheek-akte gepasseerd waarbij [erflaatster] partij was als hypotheekgever.

2.3 Op 8 juni 2013 is [erflaatster] overleden. Erflaatster heeft zes afstammelingen nagelaten, die erfgenamen zijn volgens wettelijk erfrecht.

2.4 Drie van deze erfgenamen (hierna: de dochters) hebben voor 10 januari 2014 de nalatenschap van erflaatster verworpen. Hiervan blijkt uit de verklaring van erfrecht van 7 augustus 2017.

2.5 De andere drie erfgenamen zijn [B], [C] en [D]. De twee laatstgenoemde erfgenamen hebben de voorliggende klacht ingediend.

2.6 Klagers zijn op de hoogte gesteld van de datum van 10 april 2018 als voorgenomen datum voor de openbare verkoop tot uitwinning van de onder 2.2 bedoelde hypotheek.

3. De klacht en het verweer

3.1 Klagers verwijten de notaris onzorgvuldig handelen. Deze klacht valt in de volgende onderdelen uiteen:

- 1) De notaris heeft ten onrechte zijn medewerking verleend aan de executie van de hypotheek.
- 2) De notaris heeft nagelaten te onderzoeken of en in hoeverre een maatschapsverhouding bestond tussen de hypotheekverstrekkers.
- 3) De notaris heeft het kadaster ten onrechte om wijziging van de tenaamstelling van de percelen gevraagd en heeft in de bijzondere veilingvoorwaarden de percelen met een onjuiste tenaamstelling opgenomen.
- 4) De notaris zou niet hebben gereageerd op brieven van klagers.

3.2 Op de onderbouwing van de klacht en het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

4.1 Bij de beoordeling van een klacht zoals de voorliggende gaat het erom of de notaris heeft gehandeld of heeft nagelaten in strijd met het tuchtrecht.

De kamer ziet aanleiding de klachtonderdelen 1) en 2) samen te bespreken.

4.2 Klachtonderdeel 1) en 2)

Klagers stellen (1) dat de notaris ten onrechte zijn medewerking verleende aan de executie van de hypotheek. Klagers stellen voorts (2) dat de notaris heeft nagelaten voorafgaand aan de (aanzegging) executie te onderzoeken of en in hoeverre een maatschapsverhouding bestond tussen de hypotheekverstrekkers.

De notaris heeft deze verwijten gemotiveerd betwist. Bij de voorbereiding van de aanzegging openbare verkoop heeft de notaris vastgesteld dat de hypotheek is verleend door erflaatster en door [B] tezamen. Daarmee is de hypotheek rechtsgeldig gevestigd door die personen die in ieder geval samen beschikkingsbevoegd waren. Ook verder was er volgens de notaris geen belemmering om over te gaan tot executie van het hypotheekrecht.

De kamer is van oordeel, gelet op hetgeen over en weer is aangevoerd, dat klagers de notaris hier een onterecht verwijt maken. Niet is komen vast te staan dat de notaris de (aanzegging van) de openbare verkoop onzorgvuldig heeft voorbereid of uitgevoerd. De klacht wordt daarom op deze onderdelen ongegrond verklaard.

4.3 Klachtonderdeel 3)

Klagers maken bezwaar tegen het feit dat de notaris zonder overleg met klagers het kadaster om wijziging van de tenaamstelling van de percelen gevraagd heeft en in de bijzondere veilingvoorwaarden de percelen met een onjuiste tenaamstelling opgenomen heeft.

Het zou naar het oordeel van de kamer inderdaad juist geweest zijn wanneer de notaris (voorafgaand) aan zijn verzoek wijziging tenaamstelling aan het kadaster daarover met klagers zou hebben overlegd of hen in ieder geval over zijn voornemen op dat punt geïnformeerd zou hebben.

Echter dit verzuim van de notaris, op zich zelf beschouwd en in samenhang met de verder van belang zijnde feiten en omstandigheden, vormt geen grond voor een tuchtrechtelijk verwijt. Dit geldt ook voor het feit dat de bijzondere veilingvoorwaarden een onjuiste tenaamstelling bevatten. Deze onjuistheid is formeel administratief en zonder gevolgen voor de inhoudelijke juistheid en de uitvoerbaarheid van de veilingvoorwaarden. De klacht wordt daarom ook op dit onderdeel ongegrond verklaard.

4.4 Klachtonderdeel 4) De notaris zou niet hebben gereageerd op brieven van klagers.

De kamer stelt vast dat de notaris dit verwijt gemotiveerd bestreden heeft, waarna van de zijde van klagers geen nadere onderbouwing is gegeven voor de klacht op dit punt.

De klacht wordt daarom ook op dit onderdeel ongegrond verklaard.

Dit leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. C.J.M. Hendriks, voorzitter, mr. A.W. Drijver, en A. Roesink-Kragt, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.J. Derksen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 9 januari 2019.

