

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 18-48 en 18-49

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 20 maart 2019 inzake de klacht onder nummer 18-48 en 18-49 van:

[klager],

hierna ook te noemen: klager,

tegen

[notaris],

notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris,

en

[kandidaat-notaris],

kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris en [Y]

hierna ook tezamen te noemen: de notarissen,

advocaat mr. T.J.P. Jager te Amsterdam.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen op 16 juli 2018,
- aanvullend klaagschrift, met bijlagen, ingekomen op 17 juli 2018,
- aanvullend klaagschrift, ingekomen op 24 juli 2018,
- aanvullend klaagschrift, ingekomen op 28 juli 2018,
- het antwoord van de notarissen, met bijlagen,
- aanvullend klaagschrift, ingekomen op 10 september 2018, met bijlagen,
- e-mail van de notarissen van 14 september 2018,
- e-mail van de notarissen van 20 september 2018,
- aanvullende e-mails van klager van 1 en 3 oktober 2018,
- e-mail van de notarissen van 3 oktober 2018,
- e-mail van de secretaris van de Kamer aan klager en de notarissen,
- e-mail van klager van 31 oktober 2018,
- brief van de notarissen, ingekomen op 24 oktober 2018, met bijlagen,
- e-mail van klager van 3 februari 2019.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 februari 2019. Daarbij waren aanwezig klager, en de notarissen bijgestaan door advocaat mr. T.J.P. Jager. Van het

verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door beide partijen overgelegde pleitnotities gehecht.

Na de zitting heeft de Kamer op 14 en 15 februari 2019 nog een drietal e-mails ontvangen van klager alsmede een e-mail van de notarissen op 15 februari 2019. Deze e-mails gaan over de brief van de notarissen ingekomen op 24 oktober 2018.

De feiten

Op 8 oktober 2004 is op het woonhuis aan de [straatnaam nummer en woonplaats] ten gunste van Achmea Hypotheekbank N.V. een hypotheekrecht gevestigd. Klager en zijn partner mevrouw [T] (hierna te noemen: de partner) waren de hypotheekgevers. In de comparitie van deze hypotheekakte staat onder meer vermeld: Achmea Hypotheekbank N.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden te 's-Gravenhage, onder nummer [...], kantoorhoudende te [adres en vestigingsplaats] (...) ter zake handelend onder haar handelsnaam: “[R]”.

Op 27 september 2017 is bij exploit de executie ex artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aan klager en de partner aangezegd.

De openbare verkoop stond gepland voor 15 november 2017. Het kantoor [naam] was veilingnotaris. De notarissen waren ten tijde van deze openbare verkoop op dit kantoor werkzaam.

Op 14 november 2017 heeft een kort geding (executiegeschil) plaatsgevonden bij de rechtbank Midden-Nederland, locatie Utrecht. De notarissen waren niet aanwezig. Klager en zijn partner hebben daarna een schikking getekend waarvan proces-verbaal is opgemaakt. In dit proces-verbaal staat het volgende:

“(…)

1. Achmea stemt in met opschorting van de voorgenomen executieveiling van de woning aan de [adres en woonplaats] onder de volgende voorwaarden:

[W] en [T] sluiten voor 5 januari 2018 een gecombineerde leven- en kapitaalverzekering (mag gesplitst, dus ook bij twee verschillende verzekeraars) voor een bedrag van € 133.000,00 die aan Achmea wordt verpand. Deze verzekering komt tot uitkering op 1 oktober 2034 of bij het overlijden van [W] indien dat voor die datum is. De polis of polissen dienen vooraf ter goedkeuring aan Achmea te worden voorgelegd, alvorens tot verpanding kan worden overgegaan. Uiterlijk 2 weken na 5 januari 2018 zal de door Achmea voor te leggen pandakte moeten zijn ondertekend. [W] en [T] betalen aan Achmea een bedrag van € 6.000,00 als tegemoetkoming voor de gevallen veiling- en executiekosten, zoals opgenomen in de als productie 27 overgelegde e-mail van [kantoornaam] notarissen. Achmea neemt het restant voor haar rekening. Het bedrag van € 6.000,00 is uiterlijk 15 november 2017 12.00 uur bijgeschreven op het rekeningnummer waarop ook de laatste betaling is gedaan. [W] stuurt van deze betaling per omgaande een bewijs aan het bij hem bekend e-mailadres van Achmea. De kosten van Achmea als gevolg van de opeising en het executietraject tot heden, buiten de onder b genoemde kosten, als bedoeld in artikel 4 van de algemene hypotheekvoorwaarden van Achmea worden tot een bedrag van € 2.000,00 verrekend met tot op heden betaalde bedragen, door [W] en [T] aangeduid als “aflossing”.

Bij brief van 10 april 2018 bericht Woonfonds aan klager en de partner dat zij de gemaakte afspraken niet zijn nagekomen. Indien zij niet uiterlijk voor 1 mei 2018 algeheel hebben afgelost zal Woonfonds overgaan tot executie.

Daarna hebben er diverse mailwisselingen plaatsgevonden tussen klager, de notaris en Achmea.

Op 29 juni 2018 heeft klager een e-mailbericht van 10 oktober 2017 van [A] van Achmea Bank N.V. doorgestuurd naar de notarissen. In deze e-mail staat het volgende:

(...)

Zoals ik u al eerder berichtte is de naam van Achmea Hypotheekbank N.V. gewijzigd in "Achmea Bank N.V." Ik verwijs naar mijn mail aan u van 9 oktober jl. Daarbij was de akte van statuten-/naamwijziging gevoegd. Achmea Hypotheekbank N.V. is dan ook dezelfde rechtspersoon als Achmea Bank N.V.

Ten bewijze daarvan heb ik u vanmorgen een uittreksel uit het Handelsregister gezonden waaruit blijkt dat Achmea Bank N.V. nog steeds in het Handelsregister staat ingeschreven onder nummer [.....].

(...)

De bevoegdheid van Achmea Bank N.V. (voorheen genaamd Achmea Hypotheekbank N.V.) tot uitoefening van de haar toekomende opeising- en executiebevoegdheden vloeien rechtstreeks voort uit de hypotheekakte en de overige van toepassing zijnde voorwaarden.

(...)"

Op 6 juli 2018 zijn klager en de partner bij exploit gesommeerd een bedrag van € 405.851,92 te voldoen. Aan de sommatie is niet voldaan.

Bij openbare verkoop van 22 augustus 2018 is het registergoed geveild.

Op 4 september 2018 is het proces-verbaal van de executoriale verkoop van 22 augustus 2018 opgemaakt door de notaris.

De klacht en het verweer van de notarissen

Klager schrijft onder meer het volgende in zijn klaagschrift:

"[W] en [T] hebben zeer sterk de indruk dat 'de bank', waarbij zij opgemerkt dat Achmea Hypotheekbank N.V. nimmer een bankvergunning heeft gehad, notarissen gebruikt om hun probleemdossier te verhullen. Op oneigenlijke wijze worden [W] en [T] onder druk gezet nota bene met een executie cq openbare verkoop.

Op deze wijze probeert de bank [W] en [T] te dwingen handelingen te verrichten die rechtens helemaal niet verplicht zijn. Notarissen zijn reeds op de hoogte van dat [W] en [T] zich beroepen op bedrog in verband met de schikking, bijlage 4.

Notarissen houden zich op dit punt van de domme terwijl zij tegelijkertijd op de hoogte zijn van het mailbericht van de heer [A], zie bijlage 11. Notarissen hadden in ieder geval

op 29 juni 2018 hun werkzaamheden moeten stilleggen nadat [W] het bewuste mailbericht van de heer [A] overlegde”.

Verder hadden de notarissen de executieopdracht moeten weigeren. Er was onduidelijkheid met betrekking tot de entiteit van de hypotheekhouder en waar deze feitelijk gevestigd is met vermelding van KvK-nummer. Er ontbreekt een opgave van artikel 33 van de Kadasterwet. Er is ook geen notariële akte van veilingvoorwaarden. Ook was er geen enkele blijk van verzuim.

De notarissen zijn partijdig en afhankelijk, omdat zij mr. Jager hebben gevraagd hen bij te staan in deze klachtenprocedure. Dit terwijl mr. Jager ook de advocaat was van Achmea Bank N.V.

De notarissen hebben het volgende aangevoerd. De notarissen hebben kennisgenomen van het proces-verbaal van de rechtbank Midden-Nederland van 14 november 2017 alsmede de brief van Achmea Bank N.V. van 10 april 2018.

Op grond van artikel 21 van de Wet op het notarisambt (hierna te noemen: Wna) rust op de notaris een ministerieplicht. Verwezen wordt naar een vonnis van de rechtbank Den Haag van 4 april 2018 (ECLI:NL:RBDHA:2018:4180), waaruit blijkt dat de notaris niet gehouden of zelfs maar gerechtigd is om de opdracht van de hypotheekhouder te weigeren op grond dat hij/zij niet zeker wist of de hypotheekhouder een (opeisbare) vordering had. De notaris mocht of behoorde de opdracht pas te weigeren indien hij vermoedde of redelijkerwijze de overtuiging had dat de hypotheekhouder geen opeisbare vordering had. Het vonnis van 4 april 2018 laat tevens zien dat klager de verkeerde partij aanspreekt. Hij tracht de notarissen te betrekken bij een discussie die hij met Achmea had en waar de notarissen geen partij bij waren.

De notarissen hebben gecontroleerd of de hypotheek inderdaad is overgegaan van Achmea Hypotheekbank N.V. naar Achmea Bank N.V. Zij hebben kennisgenomen van de correspondentie tussen Achmea Bank N.V. en klager en hebben de fusieakte bestudeerd.

Verder zijn de gebruikelijke recherches uitgevoerd.

Bij brief van 3 mei 2017 heeft Achmea Bank N.V. de hypothecaire lening opgeëist. Klager laat onbesproken dat hij door Achmea Bank N.V. in de gelegenheid is gesteld om in plaats van de leven-en kapitaalverzekering voor omzetting van de hypotheek zorg te dragen. Hiertoe zijn klager en de partner tot en met augustus 2018 in de gelegenheid gesteld (na steeds extra tijd te zijn gegund).

Bij brieven van 9 en 10 oktober 2017 en bij het kort geding van 14 november 2017 heeft Achmea Bank N.V. klager stukken getoond waaruit blijkt dat bij statutenwijziging van 30 mei 2014 Achmea Hypotheekbank N.V. haar naam heeft gewijzigd in Achmea Bank N.V.

Meerdere malen hebben de notarissen vragen beantwoord van klager. Ook is hij er diverse malen uitdrukkelijk op gewezen dat een notaris zich ervan vergewist of er sprake is van een vordering en wat de status daarvan is. Hij neemt kennis van de stukken.

Wanneer er discussie is over de opeisbaarheid van de lening en/of het recht van de hypotheekhouder om tot uitoefening van haar recht tot parate executie over te gaan dan dient daarover een executiegeschil te worden gestart bij de voorzieningenrechter. Klager heeft echter in aanloop naar de openbare verkoop van 22 augustus 2018 geen executiegeschil aanhangig gemaakt. Dit terwijl klager bekend was met de procedure. In november 2017 is hij immers wel een executiegeschil gestart.

De notarissen zijn niet betrokken bij hetgeen tussen klager, de partner en Achmea Bank N.V. speelt. De notarissen waren geen partij bij de schikking, aangezien dit een kwestie betreft tussen klager, de partner en Achmea Bank N.V.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen zijn aan tuchtrechtspraak 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 als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat behoorlijk notarissen niet betaamt.

De Kamer vat de klacht als volgt samen: de notarissen hebben in de – hen bekende – onjuiste handelwijze van de hypotheekhouder ten onrechte geen reden gezien om hun ministerie te weigeren. Klager heeft in dat verband gesteld dat de schikking op bedrog berust en dat er geen sprake was van verzuim.

De veilingvoorwaarden zijn niet in een notariële akte opgenomen.

Wat betreft de vermeende gang van zaken bij de hypotheekhouder overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat de naam van Achmea Hypotheekbank N.V. is gewijzigd in Achmea Bank N.V. Nu de notarissen voldoende onderzoek hebben gedaan naar deze naamswijziging kan niet worden ingezien waarom de notarissen laakbaar hebben gehandeld. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voor zover de klacht ziet op de veilingvoorwaarden overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat de veilingvoorwaarden zijn neergelegd in een notariële akte vaststelling veilingvoorwaarden van 18 juli 2018. Tevens waren de veilingvoorwaarden als productie 20 gevoegd bij de brief van 23 oktober 2018 van de notarissen aan de Kamer. Klager heeft gesteld dat hij deze voorwaarden niet heeft ontvangen. Deze voorwaarden waren in ieder geval via de veilingssite op internet te raadplegen. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Wat betreft de schikking overweegt de Kamer als volgt. Vast is komen te staan dat bij de totstandkoming van de schikking de notarissen niet betrokken waren. Klager richt zijn pijlen op de verkeerde partij. Notarissen zijn lijdelijk. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Voor zover de klacht ziet op het verzuim overweegt de Kamer als volgt. Voldoende is gebleken dat er wel degelijk sprake was van verzuim. Dit verzuim is klager meegedeeld bij brief van 3 mei 2017 waarin Achmea Bank N.V. de lening heeft opgeëist. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

Het vorenstaande brengt met zich dat er voor de notarissen in het geheel geen reden was om ministerie te weigeren.

Ten overvloede merkt de Kamer nog op dat het feit dat klager de brief van de notarissen van 24 oktober 2018 niet zou hebben ontvangen voor zijn eigen rekening en risico komt, omdat hij de Kamer geen adreswijziging heeft gestuurd.

Overigens heeft klager zich op 14 en 15 februari 2019 nog uitgelaten over voornoemde brief.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht tegen de notaris op alle onderdelen ongegrond;

verklaart de klacht tegen de kandidaat-notaris op alle onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.F.L. Geerdes, voorzitter, L.G. Vollebregt en P.H.B. Gorsira, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 20 maart 2019.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagte-

kening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.