

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: SHE/2021/27

Klachtnummer : SHE/2021/27

Datum uitspraak : 3 januari 2022

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT 's-HERTOGENBOSCH

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van:

[naam klager] (hierna: klager)

wonende in [woonplaats]

tegen

[naam notaris] (hierna: de notaris) gevestigd in [vestigingsplaats], en **[naam notariskantoor]** gevestigd in [vestigingsplaats], en **[naam kantoomedewerker [Z]]** werkzaam bij [naam notariskantoor]

1. **De procedure** 1.1. Klager heeft bij brief van 17 maart 2021 een klacht geformuleerd tegen de notaris. Deze brief (met bijlagen) is op 22 maart 2021 ontvangen door de kamer voor het notariaat in het ressort [...]. Die kamer heeft de president van het gerechtshof Amsterdam bij brief van 13 april 2021 gevraagd de klacht door te verwijzen naar een andere kamer voor het notariaat.

1.2. Bij beslissing van 21 april 2021 heeft de president van het gerechtshof Amsterdam de kamer voor het notariaat in het ressort 's-Hertogenbosch (hierna: de kamer) belast met de behandeling van de klacht.

1.3. De notaris heeft bij e-mail van 1 juni 2021 een verweerschrift (met bijlagen) ingediend bij de kamer.

1.4. De kamer heeft de klacht mondeling behandeld op de openbare zitting van 18 oktober 2021. Klager en de notaris zijn bij de mondelinge behandeling aanwezig geweest en hebben hun standpunt – mede aan de hand van hun aan de kamer overhandigde pleitnota's – toegelicht.

2. De feiten

De klacht gaat over de executoriale veiling van een kantoorgebouw. Voor de beoordeling van de klacht vindt de kamer de volgende feiten van belang.

2.1. Klager is in 2005 eigenaar geworden van een kantoorgebouw aan [adres] (hierna: het pand). De koopprijs bedroeg destijds € 10.358.793,17. Tot zekerheid voor de terugbetaling van een hypothecaire geldlening is een recht van hypotheek op het pand gevestigd ten gunste van [A] Bank N.V. Klager is in verzuim geraakt met de nakoming van zijn verplichtingen uit de hypotheekovereenkomst.

2.2. In verband daarmee heeft [B] B.V. (rechtsopvolger van [A] N.V., hierna: de hypotheekhouder) [taxateur van hypotheekhouder] opdracht gegeven het pand te taxeren. Deze taxateur heeft de marktwaarde van het pand op 20 november 2018 bepaald op € 4.004.913,00.

2.3. Daarna heeft klager [taxateur klager] opdracht gegeven om het pand te taxeren. Deze taxateur heeft de marktwaarde van het pand op 11 december 2018 bepaald op € 8.070.000,00. In het taxatierapport is een WOZ-waarde vermeld van € 6.995.000,00.

2.4. Op 18 december 2018 heeft de hypotheekhouder de executie van het hypotheekrecht aangezegd, waarna de hypotheekhouder klager tot 15 april 2019 de gelegenheid heeft geboden om het pand onderhands te verkopen. Klager heeft de hypotheekhouder op laatstgenoemde datum bericht dat hij het pand voor € 6.500.000,00 kosten koper had verkocht aan de heer [X], althans diens vennootschap(pen) [XX] en/of [XXX] (hierna samen: [X]) en dat was overeengekomen dat het pand uiterlijk 1 mei 2019 zou worden geleverd. Deze levering heeft echter niet plaatsgevonden, waarna het pand op 11 juni 2019 executoriaal zou worden geveild. Vervolgens heeft klager de hypotheekhouder in kort geding gedagvaard en – samengevat – gevorderd de executie te schorsen tot 1 augustus 2019 om hem in de gelegenheid te stellen het pand alsnog onderhands aan [X] te verkopen en leveren. Door dit kort geding is de veiling op 11 juni 2019 niet doorgegaan en vervolgens bepaald op 9 juli 2019. De voorzieningenrechter bij de rechtbank [...] heeft de vorderingen van klager afgewezen bij vonnis van 3 juli 2019.

2.5. Voorafgaand aan de executoriale veiling hebben drie verschillende partijen onderhandse biedingen uitgebracht als bedoeld in artikel 547 lid 2 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering (Rv.) van respectievelijk € 1.025.000,00, € 1.300.000,00 en € 1.813.000,00. De hypotheekhouder heeft geen van deze biedingen geaccepteerd.

2.6. Het pand is op 9 juli 2019 executoriaal geveild via de website www.bog-auctions.com. Op deze veiling zijn de “Algemene veilingvoorwaarden met internetbieden 2015” (hierna: de algemene voorwaarden) van toepassing. Notaris mevrouw mr. [naam platformnotaris], gevestigd in [vestigingsplaats], is bij deze veiling betrokken geweest als zogeheten platformnotaris en de notaris is daarbij betrokken geweest als veilingnotaris.

2.7. De veiling heeft eerst plaatsgevonden bij inzet en daarna bij afslag. De hoogste bieding bij inzet heeft € 2.250.000,00 bedragen. De veiling bij afslag is begonnen bij € 4.250.000,00 en de afmijner heeft afgemijnd op een bedrag van € 200.000,00, zodat de veiling heeft geresulteerd in een bieding van € 2.450.000,00.

2.8. De platformnotaris heeft op 9 juli 2019 een “proces-verbaal toezicht op biedingen internetveiling” opgesteld. Daarin staat onder meer vermeld dat de betreffende bieding is uitgebracht door eenieder die bij registratie als gegadigde heeft verklaard op te treden namens:

“[Q 1], een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ten tijde van de afgifte van voormelde verklaring gezeteld te [R] en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [123], volgens voormelde verklaring kantoor houdende [adres Q] te[R]”.

2.9. Op 11 juli 2019 heeft de notaris een “proces-verbaal inzet en afslag” opgesteld. In dit proces-verbaal staat [Q 2] vermeld als inzetter en afmijner, waarbij is vermeld dat [Q 2] kantoor houdt aan [adres Q] in [R] en bij het handelsregister is geregistreerd onder nummer [123]. De notaris heeft op 11 juli 2019 ook een “proces-verbaal van gunning” opgesteld waarin is vermeld dat de hypotheekhouder het pand voor een koopprijs van € 2.450.000,00 heeft gegund aan [Q 2]. In de door de notaris opgestelde “verklaring van betaling koopprijs” van 16 juli 2019 staat vermeld dat [Q 2] de koopprijs aan de notaris heeft voldaan. Op 17 juli 2019 heeft de notaris de afschriften van alle veilingakten ingeschreven in de openbare registers om de eigendomsoverdracht van het pand aan [Q 2] te voltooien.

2.10. De notaris heeft klager op 18 juli 2019 telefonisch meegedeeld dat het pand inmiddels was geleverd, waarna hij dit bij brief van 19 juli 2019 schriftelijk aan klager heeft bevestigd.

2.11. Bij handgeschreven faxbericht van 26 november 2020 heeft klager de notaris onder meer verweten dat hij het bestaan heeft om het pand:

“in te zetten voor de prijs van 4.5 miljoen euro terwijl U wist dat er een taxatie was van 8 miljoen euro, een WOZ-waarde van bijna 7 miljoen euro en een koper voor 6.5 miljoen euro. (...)

U heeft mij hiermee opzettelijk benadeeld voor een miljoenenbedrag waarvoor ik U hierbij aansprakelijk stel.”

Klager heeft de notaris bij handgeschreven faxbericht van 1 december 2020 gevraagd alsnog per omgaande op zijn eerdere bericht te reageren.

2.12. De notaris heeft bij brief van 2 december 2020 gereageerd op de vragen van klager over de gang van zaken bij de veiling. Daarbij heeft de notaris iedere aansprakelijkheid voor de door klager gestelde schade van de hand gewezen.

2.13. Op 5 en 7 december 2020 heeft klager de notaris meerdere handgeschreven faxberichten met bijlagen gestuurd.

2.14. De notaris heeft de ontvangst van de laatstgenoemde faxberichten bij aangetekende brief van 7 december 2020 aan klager bevestigd en daarbij meegedeeld:

“Helaas is de handgeschreven tekst op deze faxen niet goed leesbaar. Omdat ik graag adequaat en volledig op uw faxen wil reageren, verzoek ik u deze faxen te sturen met getypte tekst of in goed leesbare blokletters.”

De notaris heeft deze brief retour ontvangen van Post.nl met de mededeling dat geen brievenbus aanwezig was.

2.15. Bij e-mail van 8 december 2020 heeft de notaris de platformnotaris als volgt bericht:

“Ik heb een discussie met een geëxecuteerde over de hoedanigheid van de geregistreerde die de hoogste bieder is conform het bijgevoegde proces-verbaal. Blijkens de registratiestukken (bijlagen bij het gevoegde proces-verbaal) heeft de registratie plaatsgevonden namens [Q 2], maar in het proces-verbaal staat dat geboden is namens [Q 1].

In verband met de discussie met de geëxecuteerde zou ik graag van jou een mail ontvangen waarin je inderdaad bevestigt dat de registratie heeft plaatsgevonden namens [Q 2] en dat zodoende in het proces-verbaal [Q 2] gelezen moet worden in [Q 1].”

2.16. De platformnotaris heeft bij e-mail van 8 december 2020 als volgt op die e-mail van de notaris gereageerd:

“Ik denk dat dit juist is: de registratieverklaring is weliswaar enigszins onduidelijk, maar bij nader inzien moet dit ook wat mij betreft zo gelezen worden dat de [zwartgemaakt] de bieder is en dat hij dat doet namens [Q 2].

Mijn excuses voor de verwarring die door mijn proces-verbaal kennelijk is ontstaan.”

2.17. Op 17 december 2020 heeft klager de notaris meerdere handgeschreven faxberichten met bijlagen gestuurd.

2.18. Bij brief van 21 december 2020 heeft de notaris de ontvangst van de faxberichten van 17 december 2020 bevestigd met het hiervoor onder 2.14. geciteerde verzoek.

2.19. Op 25 en 28 december 2020 heeft klager handgeschreven faxberichten met bijlagen aan de notaris gestuurd, waarna de notaris de ontvangst van die faxberichten heeft bevestigd bij brief van 29 december 2020 en het hiervoor geciteerde verzoek heeft herhaald.

2.20. Klager heeft de notaris op 2 januari 2021 opnieuw een handgeschreven faxbericht gestuurd, waarna de notaris zijn eerdere verzoek bij brief van 5 januari 2021 wederom heeft herhaald.

2.21. Klager heeft de notaris op 6 januari 2021 een getypt faxbericht met bijlagen gestuurd. De notaris heeft bij brief van 7 januari 2021 op de inhoud van dat faxbericht gereageerd en wederom iedere aansprakelijkheid voor de door klager gestelde schade van de hand gewezen.

2.22. Op 11 januari 2021 heeft klager een getypt faxbericht met een bijlage aan de notaris gestuurd.

In reactie daarop heeft de notaris klager bij brief van 12 januari 2021 als volgt bericht: *“In uw faxberichten van 11 januari jl. staan geen nieuwe vragen of opmerkingen waarop ik inhoudelijk kan reageren. Alle door u tot nu toe gestelde vragen en opmerkingen zijn naar mijn mening beantwoord in eerdere brieven aan u. Mocht u nog nieuwe vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik dat graag en zal ik deze beantwoorden c.q. daarop reageren. Ik zal daarentegen niet meer reageren op (fax) berichten van u als daarin geen nieuwe vragen en/of opmerkingen staan.”*

2.23. Klager heeft de notaris bij getypt faxbericht van 16 januari 2021, voorzien van handgeschreven toevoegingen en bijlagen, verantwoordelijk en aansprakelijk gesteld voor een bedrag van minimaal € 1.550.000,00 en hem verzocht en zo nodig gesommeerd dit bedrag binnen 8 dagen aan hem te betalen. De notaris heeft niet op dit bericht gereageerd.

2.24. Nadat klager op 20 januari 2021 een handgeschreven faxbericht met bijlagen had gestuurd aan de heer [Z], een medewerker van de notaris, heeft de notaris klager bij brief van 21 januari 2021 gevraagd zijn berichten uitsluitend aan hem te sturen, waarbij nogmaals is gevraagd om te zorgen voor goed leesbare berichten.

2.25. Op 24 januari 2021 heeft klager de notaris twee, deels in blokletters geschreven, faxberichten met bijlagen gestuurd. De notaris heeft bij brief van 26 januari 2021 gereageerd op de vragen en opmerkingen die in blokletters waren geschreven. Daarbij heeft de notaris meegedeeld dat hij in verband met zijn geheimhoudingsplicht en de verplichtingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming geen “ongelakt” exemplaar van het proces-verbaal van de platformnotaris aan klager kan verstrekken. De notaris heeft klager verder als volgt bericht:

“Ik ben met u eens dat in het proces verbaal van [platformnotaris] een KvK nummer wordt genoemd dat niet het KvK nummer is van [Q 1]. Het vermelde KvK nummer is namelijk het KvK nummer van [Q 2]. Het KvK nummer van [Q 1] is [321]. Uit nader onderzoek ten tijde van de veiling is destijds naar boven gekomen dat in het proces verbaal [Q 2] als biedende partij genoemd had moeten worden, omdat [Q 2] de partij was die zich had geregistreerd onder de gebruikersnaam waarmee het hoogste bod is uitgebracht. Conclusie is zodoende dat het KvK nummer in het proces verbaal wel juist is, maar de verkeerde rechtspersoon in het proces verbaal wordt genoemd. Om die reden is in de veilingakten van ons kantoor [Q 2] genoemd als partij die het hoogste bod heeft uitgebracht, als partij aan wie gegund is en als partij die de kooprijns heeft voldaan. Bijgevoegd treft u een mail aan van [platformnotaris] waarin zij bevestigt dat de bieding is uitgebracht namens [Q 2] en dat verwarring is ontstaan door het proces verbaal.”

2.26. Klager heeft de notaris en de heer [Z] op 10 respectievelijk 12 februari 2021 twee handgeschreven faxberichten met bijlagen gestuurd.

2.27. Op 10 maart 2021 heeft klager de heer [Z] een getypt faxbericht met bijlagen gestuurd. De notaris heeft op de inhoud daarvan gereageerd bij brief van 11 maart 2021.

2.28. Op 12, 13 en 16 maart 2021 heeft klager getypte faxberichten met bijlagen aan de notaris gestuurd. De notaris heeft op de inhoud daarvan gereageerd bij brief van 18 maart 2021.

3. De klacht

3.1. Klager verwijt de notaris (samengevat) dat hij tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld en enorme schade aan hem heeft toegebracht omdat hij:

3.2. De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht. Voor zover dit verweer van belang is voor de beoordeling, zal dit hierna worden besproken.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen. Zo moet een notaris zijn ambt in onafhankelijkheid uitoefenen en de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken (rechts)personen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behartigen.

De klacht tegen het notariskantoor en tegen een medewerker van het notariskantoor

4.2. In het klaagschrift staat vermeld dat de klacht is gericht tegen de notaris, tegen [naam notariskantoor] en tegen de heer [Z], medewerker van het notariskantoor. De notaris heeft aangevoerd dat de klacht tegen de heer [Z] niet-ontvankelijk is omdat hij niet werkzaam is als notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris zodat hij niet aan het notariële tuchtrecht is onderworpen. Dit verweer slaagt. De kamer overweegt daarbij dat ook het samenwerkingsverband waar de notaris aan verbonden is niet als beklagde in de zin van artikel 93 Wna kan worden aangemerkt. Hieruit volgt dat de klacht niet-ontvankelijk zal worden verklaard voor zover deze is gericht tegen de heer [Z] en tegen [naam notariskantoor].

De klacht tegen de notaris

Klachtonderdeel 1: hoogte verkoopopbrengst

4.3. In de kern verwijt klager de notaris dat het pand, dat hem in 2005 bijna 11 miljoen euro had gekost, bij de veiling in juli 2019 nog geen 2,5 miljoen euro heeft opgebracht. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer voorop dat het een feit van algemene bekendheid is dat de op executoriale veilingen gerealiseerde opbrengst van onroerende zaken (ver) onder de marktwaarde kan liggen.

4.4. Klager heeft allereerst gesteld dat het niet tot een veiling had hoeven komen omdat [X] het pand uiterlijk 1 augustus 2019 voor een bedrag van 6,5 miljoen euro kosten koper wilde afnemen. Zoals hiervoor onder de feiten is omschreven, heeft klager de hypotheekhouder in verband met dat bod in kort geding gedagvaard en onder meer gevorderd de executie te schorsen tot 1 augustus 2019. De voorzieningenrechter heeft de vordering(en) van klager echter afgewezen bij genoemd vonnis van 3 juli 2019, waarbij de voorzieningenrechter – samengevat – de door de hypotheekhouder geuite bedenkingen over de gestelde verkoop, de beoogde levering en de gegoedheid van [X] gerechtvaardigd heeft geacht en heeft overwogen dat van de hypotheekhouder niet kon worden verlangd dat deze voor onbepaalde tijd

zou moeten blijven afwachten of [X] het pand ooit zou betalen en afnemen. Gelet op de inhoud van dit vonnis, waartegen geen hoger beroep is ingesteld, is de kamer van oordeel dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door vervolgens op 9 juli 2019 zijn medewerking te verlenen aan de executoriale veiling van het pand. Opmerking verdient daarbij dat niet is gesteld of gebleken dat klager voorafgaand aan die veiling in verband met het bod van [X] of enig ander bod een verzoek heeft ingediend tot onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek (BW) juncto artikel 548 lid 1 Rv.

4.5. Vervolgens is de vraag aan de orde of de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door het startbedrag van de afslagveiling te bepalen op 4.250.000,00 euro. Volgens klager had de notaris een veel hoger startbedrag moeten vaststellen door aansluiting te zoeken bij de WOZ-waarde van het pand van bijna 7 miljoen euro en de marktwaarde van ruim 8 miljoen euro, zoals getaxeerd door [taxateur klager]. Dan zou ongetwijfeld een veel hogere bieding zijn gedaan, aldus klager, die de notaris verwijt dat hij zich heeft gebaseerd op de door [taxateur hypotheekhouder] veel te laag getaxeerde marktwaarde van het pand. Klager heeft gesteld dat de notaris wist dat dit taxatierapport ondeugdelijk en ongeldig was, onder meer omdat dit enkel was gebaseerd op “an external inspection” van grote afstand.

4.6. Naar aanleiding van dit verwijt heeft de notaris gesteld dat geen hogere onderhandse bieding was gedaan dan € 1.813.000,00, terwijl de hoogste bieding van de veiling bij inzet € 2.250.000,00 bedroeg. In verband met de hoogte van die biedingen en de in opdracht van de hypotheekhouder door [taxateur hypotheekhouder] verrichte taxatie, waarbij de executiewaarde was bepaald op 3 miljoen euro en de marktwaarde op (afgerond) 4 miljoen euro, heeft de notaris gesteld dat er voor hem geen enkele reden was om bij de afslagveiling met een hoger bedrag te starten dan € 4.250.000,00. Dat het startbedrag van de afslagveiling niet te laag is geweest, blijkt volgens de notaris bovendien uit het feit dat niet direct bij de start van de afslagveiling is afgeslagen, terwijl uiteindelijk is afgeslagen op een totaalbedrag van € 2.450.000,00, oftewel een veel lager bedrag dan het startbedrag van de afslagveiling. Daaruit valt op te maken dat er op dat moment geen gegadigde was die een hogere bieding wilde doen, aldus de notaris, die er in dat kader op heeft gewezen dat de hypotheekhouder met het veilingplatform een marketingplan was overeengekomen dat onder meer inhield dat met het pand is geadverteerd in [plaatselijke krant] en het Financieele Dagblad, dat online ads zijn geplaatst in Vastgoedjournaal en De Bedrijfsmakelaar, dat er een gesponsorde advertentie is geplaatst op LinkedIn en dat er aandacht voor is gevraagd op Facebook, Twitter en LinkedIn. Volgens de notaris heeft dit ertoe geleid dat bij de veiling door zeven verschillende partijen tegen elkaar op is geboden, met een uiteindelijk resultaat dat hoger lag dan de hoogste onderhandse bieding.

4.7. Gelet op de hoogte van de door de notaris genoemde biedingen, waarvan de juistheid door klager niet is betwist, en de door [taxateur hypotheekhouder] bepaalde marktwaarde, vindt de kamer het niet tuchtrechtelijk verwijtbaar dat de notaris het startbedrag van de afslagveiling niet op een hoger bedrag heeft bepaald dan € 4.250.000,00. Daarbij neemt de kamer mede in aanmerking dat, zoals de notaris heeft gesteld, niet direct bij de start van de afslagveiling is afgeslagen. Nu het om een openbare veiling ging, waarvoor bovendien in diverse advertenties aandacht was gevraagd, is de kamer van oordeel dat het ervoor moet worden gehouden dat er ten tijde van de veiling geen gegadigden waren die een hoger bedrag dan € 2.450.000,00 voor het pand wilden betalen. De kamer is dan ook van oordeel dat de notaris in de gegeven omstandigheden voldoende moeite heeft gedaan om een zo hoog mogelijke

verkoopopbrengst van het pand te realiseren, zodat het eerste klachtonderdeel ongegrond zal worden verklaard.

Klachtonderdeel 2: identiteit bidder

4.8. Bij de beoordeling van dit klachtonderdeel stelt de kamer voorop dat een gegadigde via de genoemde veilingwebsite alleen een bod kan uitbrengen na registratie bij de platformnotaris overeenkomstig de toepasselijke algemene voorwaarden. In artikel 3 lid 2 onder b van die voorwaarden is onder meer bepaald dat, als de gegadigde een Nederlandse rechtspersoon is, de registratie in ieder geval moet bevatten: *“- indien de Registratie getekend wordt door de vertegenwoordigingsbevoegde(n) van de Gegadigden: de statutaire naam en het volledige adres van de rechtspersoon, alsmede naam, voornamen, geboorteplaats en -datum, volledig adres en kwaliteit van de bestuurder(s) of perso(o)n(en) die krachtens statuten, reglement of wet bevoegd is (zijn) namens de Gegadigde het Bod uit te brengen; - indien de Registratie getekend wordt door een gevolmachtigde van de Gegadigde: - de statutaire naam en het volledige adres van de rechtspersoon; - de naam, voorna(a)m(en), geboorteplaats en –datum, de huwelijkse staat en het volledige adres van de gevolmachtigde; en - de originele en getekende volmacht van de Gegadigde aan de gevolmachtigde”*.

Deze registratie moet zijn voorzien van een eigenhandig geplaatste, op basis van een geldig legitimatiebewijs door een notaris gelegaliseerde, handtekening van de vertegenwoordigingsbevoegde/gevolmachtigde. Ook moet onder meer een kopie van dit legitimatiebewijs bij de registratie worden gevoegd, alsmede een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel. De registratie bevat dus zowel de gegevens van de rechtspersoon als de (persoons)gegevens van de vertegenwoordigingsbevoegde/gevolmachtigde die namens die rechtspersoon optreedt.

4.9. De platformnotaris heeft overeenkomstig artikel 6 van de algemene voorwaarden een proces-verbaalakte opgemaakt, waarin onder meer staat vermeld – zoals hiervoor onder 2.8. is geciteerd – dat de bieding van in totaal € 2.450.000,00 is uitgebracht door een bidder die bij registratie heeft verklaard op te treden namens [Q 1], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [123]. Onder dit nummer is echter niet [Q 1], maar [Q 2] ingeschreven in het handelsregister. Aan klager is enkel een kopie verstrekt van het proces-verbaal van de platformnotaris waarin de gebruikersnaam en registratiegegevens van de bidder zijn zwartgelakt. Dat bij klager de vraag is gerezen of de (veiling)notaris het pand vervolgens terecht heeft overgedragen aan [Q 2] is dan ook begrijpelijk. Zoals gemeld heeft de notaris naar aanleiding van die vraag contact opgenomen met de platformnotaris, die bij de hiervoor onder 2.16. geciteerde e-mail heeft meegedeeld dat haar proces-verbaal zo moet worden gelezen dat de bieding is gedaan namens [Q 2], waarbij zij haar excuses heeft aangeboden voor de ontstane verwarring.

4.10. De notaris heeft gesteld dat uit het volledige (niet deels zwartgelakte) proces-verbaal van de platformnotaris en het daarbij gevoegde registratie-/inschrijvingsformulier klip en klaar blijkt dat [Q 2] de rechtspersoon is, die zich onder de in het proces-verbaal vermelde gebruikersnaam heeft geregistreerd. De notaris heeft aangeboden dit volledige proces-verbaal met het registratieformulier, dat te beschermen persoonsgegevens van de bidder bevat, achter gesloten deuren aan de kamer ter inzage te geven. Mede gezien het bericht van de platformnotaris, waaruit de kamer begrijpt dat zij [Q 1] ten onrechte als bidder in haar proces-verbaal heeft vermeld, heeft de kamer zich echter niet genoodzaakt gezien om gebruik te maken van dat aanbod van de notaris. Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel

dat de notaris niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door, na gunning van het pand door de hypotheekhouder, zijn medewerking te verlenen aan de eigendomsoverdracht daarvan aan [Q 2]. Dat de platformnotaris kennelijk geen aanleiding heeft gezien om haar proces-verbaal te rectificeren, kan naar het oordeel van de kamer niet aan de notaris worden toegeworpen.

4.11. Voor zover klager heeft gesteld dat de notaris hals over kop heeft gezorgd voor de eigendomsoverdracht van het pand om te voorkomen dat klager nog een kort geding zou kunnen aanspannen, overweegt de kamer als volgt. Nu uit de overgelegde stukken blijkt dat de hypotheekhouder het pand op 11 juli 2019 – twee dagen na de veiling en naar het oordeel van de kamer geen ongebruikelijk korte termijn – heeft gegund, lag het op de weg van de notaris om vervolgens zo spoedig mogelijk de akte van gunning te passeren. Dat heeft hij diezelfde dag gedaan. Nadat [Q 2] de koopprijs op 16 juli 2019 had voldaan, heeft de notaris diezelfde dag de verklaring van betaling koopprijs opgesteld, waarna hij de voor de eigendomsoverdracht benodigde akten de volgende dag heeft ingeschreven in de openbare registers. De kamer is van oordeel dat de notaris op die manier heeft gehandeld zoals het een behoorlijk (veiling)notaris betaamt. Dat klager zich door de gang van zaken rond de executoriale veiling van het pand benadeeld/gepasseerd voelt, vloeit naar het oordeel van de kamer niet voort uit het handelen of nalaten van de notaris, maar uit het feit dat klager in verzuim is geraakt met de nakoming van zijn verplichtingen uit de hypotheekovereenkomst, waarna de hypotheekhouder gebruik heeft gemaakt van het (wettelijke) recht van parate executie als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 BW.

4.12. De kamer is van oordeel dat de notaris zich ten aanzien van klager tot het moment van de eigendomsoverdracht van het pand terecht op zijn geheimhoudingsplicht heeft beroepen met betrekking tot de identiteit van de bieder/koper: de geëxecuteerde heeft enkel een rechtens te respecteren belang bij het vernemen van de hoogte van de koopprijs. Het stond en staat de notaris niet vrij om de (persoons)gegevens van de vertegenwoordigingsbevoegde/gevolmachtigde van de bieder, zoals vermeld in het proces-verbaal van de platformnotaris en het daarbij behorende registratie-formulier, aan klager te verstrekken. Uit het vorenstaande volgt dat de kamer het tweede klachtonderdeel ongegrond zal verklaren. Klachtonderdeel 3: communicatie

4.13. Uit de hiervoor weergegeven correspondentie blijkt dat de notaris op korte termijn inhoudelijk heeft gereageerd op de eerste handgeschreven faxberichten die hij van klager heeft ontvangen. De kamer constateert dat (ook) de handgeschreven faxberichten van klager van latere datum vaak niet of erg moeilijk leesbaar zijn. Daarom vindt de kamer het niet onredelijk dat de notaris klager (bij herhaling) heeft gevraagd voortaan (fax)berichten met getypte tekst of duidelijke blokletters te sturen, mede om te voorkomen dat hij deze niet juist zou interpreteren. De notaris heeft vervolgens vrijwel altijd per omgaande en inhoudelijk gereageerd op de inhoud van de getypte of in blokletters geschreven faxberichten die hij van klager heeft ontvangen. Dat de notaris na ontvangst van diverse faxberichten op een bepaald moment heeft laten weten dat hij niet meer zou reageren op (fax)berichten als daarin geen nieuwe vragen en/of opmerkingen zouden staan, vindt de kamer alleszins begrijpelijk en in elk geval niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Opmerking verdient daarbij dat de notaris vervolgens wel heeft gereageerd op nieuwe vragen en/of opmerkingen van klager. Al met al is de kamer dan ook van oordeel dat de notaris in de gegeven omstandigheden naar behoren met klager heeft gecommuniceerd. Daarom zal de kamer het derde klachtonderdeel ongegrond verklaren.

4.14. Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

5. De beslissing

De kamer:

5.1. verklaart de klacht niet-ontvankelijk voor zover deze is gericht tegen de heer [Z] en tegen [naam notariskantoor];

5.2. verklaart de klacht verder ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend voorzitter, mr. J.H.L.M. Snijders, rechterlijk lid, en mr. Y.M.R. van der Voort, plaatsvervangend notarieel lid.

Uitgesproken in het openbaar op 3 januari 2022 door mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend voorzitter, in tegenwoordigheid van de secretaris.

mr. E.J. van Vliet, secretaris
voorzitter

mr. J.D. Streefkerk, plaatsvervangend

Hoger beroep tegen deze beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van de aangetekende brief waarbij van deze beslissing kennis is gegeven - bij het gerechtshof in Amsterdam, postadres: Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.