

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 22-46

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 11 oktober 2023 inzake de klacht onder nummer 22-46 van:

[Klaagster],

hierna: klaagster,

tegen:

[Notaris],

notaris, gevestigd te [vestigingsplaats],

gemachtigde: mr. T.J.P. Jager, advocaat te Amsterdam,

hierna: de notaris.

1. Het procesverloop

1.1 Bij brief van 30 september 2022 heeft klaagster een klaagschrift met bijlagen ingediend. Bij brief van 16 december 2022 heeft zij deze klacht aangevuld. Vanwege overschrijding van het maximum aantal pagina's (volgens het reglement werkwijze Kamers voor het notariaat) dient deze aanvulling als klaagschrift te worden beschouwd en de brief van 30 september 2022 met bijlagen als aanvulling.

1.2 De notaris heeft een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3 Op 12 april 2023 heeft de Kamer van klaagster een repliek met bijlagen ontvangen.

1.4 De notaris heeft een dupliek met bijlagen ingediend.

1.5 De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 september 2023. Daarbij waren aanwezig klaagster bijgestaan door haar zoon [A] (hierna te noemen: de zoon), en de notaris bijgestaan door mr. T.J.P. Jager. Van het verhandelde zijn schriftelijke aantekeningen gemaakt. Beide partijen hebben pleitnotities overgelegd.

2. De feiten

2.1 Bij brief van 16 augustus 2021 heeft de notaris klaagster en haar drie kinderen (allen erfgenamen van de op 16 augustus 2017 overleden heer [B]) geïnformeerd dat hij van ING Bank (hierna te noemen: de hypotheekbank) de opdracht had gekregen de woning aan de [woonadres] op 14 oktober 2021 te veilen.

2.2 Klaagster heeft diverse procedures aangespannen tegen de hypotheekbank.

2.3 Op 14 december 2021 is de woning geleverd aan de zoon.

3. De klacht

3.1 Klaagster verwijt de notaris het volgende:

Ten onrechte heeft de notaris de kinderen betrokken bij de voorgenomen veiling.

Ten onrechte heeft de notaris de deurwaarder in het exploit van aanzegging laten

vermelden dat er op grond van artikel 4:1167 van het Burgerlijk Wetboek (BW) sprake was van een verdeling op grond van de wet. De verdeling was echter bepaald door erflater.

In het exploit zijn de kinderen ten onrechte gesommeerd binnen twee dagen een bedrag van € 369.512,89 te voldoen. Verder was vermeld dat er nog P.M. kosten in rekening zouden worden gebracht voor notariskosten, rente, boete en kosten

executoriale verkoop. En er werd aangekondigd dat de veiling op 14 oktober 2021 zou plaatsvinden. Bij de kinderen heeft dit veel onrust veroorzaakt.

In het deurwaardersexploot wordt ten onrechte gesteld dat er een executoriaal beslag op de woning rustte.

De notaris heeft als totale vordering per 20 juli 2021 een bedrag van € 413.674,02 genoemd, waaronder ten onrechte een bedrag aan proceskosten van € 12.127,14 en aan juridische kosten een bedrag van € 31.209,40. Deze bedragen waren niet gespecificeerd. Tevens had de notaris ervan op de hoogte moeten zijn dat proceskosten en juridische kosten niet in een exploot mogen worden opgenomen. Er had geen exploot aan klaagster mogen worden uitgebracht, omdat de hypotheekbank het beslag op de woning had moeten doorhalen vanwege de betaling door klaagster op 9 augustus 2021 van het geëiste beslagbedrag. De exploiten van 17 en 27 augustus 2021 waren niet rechtsgeldig uitgebracht.

De notaris heeft zich niets aangetrokken van de bewijsvoering die klaagster heeft aangeleverd over de foutieve handelwijze van de hypotheekbank.

Klaagster verwijst voor deze klacht naar de brief met bijlagen die haar advocaat mr. Kant op 12 september 2021 aan de hypotheekbank heeft gestuurd.

De notaris had zijn ministerie moeten weigeren.

In een brief van 30 september 2021 heeft de notaris gemeld dat de erfgenamen als hypotheekgevers de mogelijkheid hebben een onderhandse koopovereenkomst bij de voorzieningenrechter in te dienen. Daarbij miskent de notaris dat de kinderen geen belanghebbenden zijn, geen van de kinderen hypotheekgever is en dat zij niet gehouden zijn de schulden van klaagster te voldoen.

De notaris heeft klaagster geadviseerd een executiegeschil te starten als zij het niet eens is. Een dergelijke procedure is echter niet bestemd om de handelwijze van een notaris te toetsen.

De notaris heeft genegeerd dat klaagster en haar zoon op 10 september 2021 een rechtsgeldige koopovereenkomst hadden gesloten.

In de brief van klaagster aan de notaris van 20 november 2021 heeft zij bewijsvoering geleverd dat de notaris zich heeft laten leiden door de hypotheekbank en dat hij de bewijsvoering van klaagster heeft genegeerd. Er was geen sprake van tekortkomingen aan de kant van klaagster en de hypotheekbank heeft haar relatie op grond van artikel 35 van de Algemene Bankvoorwaarden nooit beëindigd.

Klaagster had bezwaar tegen de aflosnota van 25 november 2021. Het had op de weg van de notaris gelegen om de bezwaren die klaagster had tegen de aflosnota van de hypotheekbank te melden aan de voorzieningenrechter, hetgeen de notaris had toegezegd.

Bij de nota van afrekening van 14 december 2021 wordt een door de voorzieningenrechter goedgekeurde aflosnota van 25 november 2021 gevoegd, waarin een totaalbedrag van € 435.880,33 wordt genoemd. Op de nota van afrekening wordt een bedrag van € 436.660,38 genoemd. Dit is € 780,05 teveel en is ten onrechte door de notaris aan de hypotheekbank betaald.

De koopovereenkomst tussen de hypotheekbank en de zoon is door de hypotheekbank niet ondertekend, met als gevolg dat er geen rechtsgeldige koopovereenkomst tot stand is gekomen. De notaris had dit moeten controleren. De notaris heeft een niet ondertekende versie van de koopovereenkomst voorgelegd aan de voorzieningenrechter. Het gevolg is dat de notaris eind december 2021 ten onrechte een bedrag van € 436.660,38 aan de hypotheekbank heeft overgemaakt.

De notaris heeft geen rekening gehouden met de bezwaren van klaagster tegen de aflosnota van december 2021. De notaris spreekt ten onrechte over een openbare verkoop van de woning, terwijl het ging om een onderhandse executoriale verkoop. Dit klachtonderdeel komt te vervallen, vanwege overeenkomst met klachtonderdeel 14.

Op 13 januari 2022 heeft klaagster de notaris een e-mailbericht gestuurd met een aantal stellingen. Bij e-mailbericht van 14 januari 2022 is de notaris niet ingegaan op deze stellingen.

De notaris had klaagster geen nota van afrekening mogen sturen, omdat hij zijn ministerie had moeten weigeren. De op 14 januari 2022 verzonden nota van afrekening bevatte onduidelijkheden en onjuistheden.

De zoon zal hierover een separate klacht indienen.

De notaris heeft de privacy van klaagster geschonden door de kinderen deelgenoot te maken van zaken die hen niets aangingen. Klaagster werd daardoor in een kwaad daglicht gesteld. Met de oudste dochter is hierdoor een relatiebreuk ontstaan.

4. Het verweer

4.1 De notaris heeft gemotiveerd verweer gevoerd waarop, voor zover nodig, hierna zal worden ingegaan.

5. De beoordeling van de klacht

5.1 Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

5.2 De klacht laat zich samenvatten in drie delen. Klaagster verwijt de notaris ten eerste dat hij ten onrechte de kinderen heeft betrokken bij de voorgenomen veiling. Vaststaat dat de te veilen woning in de nalatenschap van erflater viel en op grond van de ouderlijke boedelverdeling klaagster tezamen met haar kinderen de erfgenamen waren. In artikel 544 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering staat: *“De hypotheekhouder is verplicht de executie te doen inleiden door een aanzegging daarvan of van de in artikel 509 bedoelde overneming aan de hypotheekgever, de schuldenaar en hen van wier recht of beslag uit de registers blijkt en wier recht door de executoriale verkoop zal tenietgaan of vervallen”*. Op grond van deze wettelijke bepaling diende de betekening van de aanzegging van de veiling te geschieden aan de schuldenaren, te weten klaagster en haar kinderen. De notaris valt hierdoor niets te verwijten. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.3 Ten tweede stelt klaagster dat de notaris zijn ministerie had moeten weigeren. De Kamer overweegt het volgende. De notaris had van de hypotheekbank de opdracht gekregen de woning executoriaal te verkopen. Uit artikel 21 lid 1 Wna volgt dat de notaris in beginsel aan zijn ministerieplicht is gehouden. In het belang van degene van wie de onroerende zaak geveild wordt kan onder bijzondere omstandigheden van de ministerieplicht worden afgeweken. Niet is gebleken van dergelijke bijzondere omstandigheden, nu uit summier onderzoek door de notaris bleek dat er sprake was van een hypothecaire verplichting en dat er sprake was van verzuim. Zoals blijkt uit de uitspraak van het Gerechtshof van 24 mei 2022 in een klacht van klaagster tegen twee andere notarissen, die ging over de veiling van dezelfde woning, is vast komen te staan dat de notarissen binnen hun mogelijkheden hebben gedaan wat van hen verwacht mocht worden. Dat is in onderhavige klacht niet anders. De notaris heeft klaagster op de hoogte gesteld van de voorgenomen veiling,

hij heeft haar informatie verstrekt en hij heeft haar brieven beantwoord en klaagster gewezen op de mogelijkheid van het starten van een executiegeschil. Indien klaagster de executoriale verkoop had willen verhinderen, had zij een executiegeschil kunnen starten bij de kort geding rechter. Dat klaagster daar geen heil in zag, is de notaris niet te verwijten. De notaris kon, zonder tegenbericht van de hypotheekbank, niet anders handelen dan de veiling voort te zetten. Het debat of de juridische kosten inzake het beslag en de proceskostenveroordelingen onder de executoriale titel vielen stond de executie geenszins in de weg. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.4 Ten derde verwijt klaagster de notaris dat de aflosnota niet juist was. De notaris heeft aangevoerd geen ernstig vermoeden te hebben gehad dat de verklaring van de hypotheekhouder onjuist was, waardoor hij de betaling had moeten opschorten. Ook de voorzieningenrechter heeft de verklaring goedgekeurd. Wat hier verder ook van zij, niet is gebleken dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. Dit klachtonderdeel is ongegrond.

5.5 In hetgeen overigens in het klaagschrift is aangevoerd wordt geen grond gevonden voor het oordeel dat de notaris klachtwaardig zou hebben gehandeld.

BESLISSING

De Kamer voor het notariaat:

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt voorzitter, S.L.M. Staals en M.R.H. Krans, in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 11 oktober 2023.

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