

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 38908/NT 08-2 P

# KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM

## Beslissing van 5 maart 2009 op de klacht met nummers 389088 / NT 08-2 P van:

**[Klager],**  
wonende te [woonplaats],  
raadsman mr. E.W. van der Graaf,

tegen:

**[De notaris],**  
oud-notaris te [vestigingsplaats].

### Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 17 januari 2008;
- verweerschrift van 19 februari 2008;
- brief van 3 maart 2008 (waarin [de collega van de oud-notaris] bericht dat hij de oud-notaris tot nader order vertegenwoordigt);
- brief van 5 september 2008 van klager;
- brief van 17 september 2008 (waarin [de collega van de oud-notaris] bericht niet langer de gemachtigde van de oud-notaris te zijn);
- brief van 16 oktober 2008 van klager.

Bij de mondelinge behandeldeling van de klacht op 5 februari 2009 waren klager, zijn raadsman, de oud-notaris en [de collega van de oud-notaris] aanwezig. Beide partijen hebben het woord gevoerd en hun standpunten toegelicht. De oud-notaris heeft een notitie (gedateerd 4 februari 2009) met bijlage overgelegd. Uitspraak is bepaald op 5 maart 2009.

## 1. De feiten

Uitgegaan wordt van de volgende feiten en omstandigheden:

- a. Klager heeft een affectieve relatie met [A], hierna [A], gehad, welke relatie ruim drie jaar geleden is beëindigd. Zij waren ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de onroerende zaak aan [straat en plaats] (hierna: het pand). Het pand is door hen op 30 juni 1998 gekocht van de vader van [A] voor f 175.000,-. [A] heeft via haar vader f 125.000,- van de koopsom gefourneerd. Op 30 juni 1998 is door [A] en klager een hypothecaire lening aangegaan van f 75.000,-.
- b. Bij akte van verdeling en levering, op 5 oktober 2005 gepasseerd ten overstaan van de oud-notaris, is het pand toebedeeld aan [A], onder de verplichting voor haar om aan klager een bedrag van € 200.000,- uit te keren wegens overbedeling. In de akte is opgenomen dat het bedrag wegens overbedeling door [A] aan klager schuldig wordt gebleven, onder nader in een onderhandse overeenkomst van geldlening vast te leggen voorwaarden. Klager en [A] hebben elkaar over en weer kwijting verleend terzake de verdeling. [A] was in persoon aanwezig bij het tekenen van de akte, klager had daartoe een volmacht verleend.
- c. In een door de oud-notaris opgestelde schuldbekentenis, ondertekend tijdens een bijeenkomst bij de notaris op 18 oktober 2005, heeft [A] – kort gezegd – verklaard wegens ter leen ontvangen gelden aan klager schuldig te zijn een som van € 200.000,-. Onder deze schuldbekentenis is met de hand toegevoegd:  
“De ondergetekende, [klager], voornoemd, verklaart dat met bovenstaande schuld ad € 200.000,- is verrekend de vordering ad € 200.000,- van schuldenaar op ondergetekende opgebouwd door:
  - investeringen door of namens schuldenaar in (de aankoop van) het pand [straat en plaats];
  - verzorging huishouding van de ondergetekende over de periode 1 juni 1990 tot heden en bijdrage in kosten huishouding,  
zodat hij terzake van deze schuldbekentenis niets meer van schuldenaar te vorderen heeft.”Zowel [A] als klager waren aanwezig bij de bijeenkomst op 18 oktober 2005, die naar zeggen van partijen ongeveer anderhalf uur heeft geduurd.  
Klager heeft de handgeschreven verklaring ondertekend.
- d. Op 15 augustus 2006 is de oud-notaris gedefungeerd.

## 2. De klacht

Klager stelt bij de verdeling in een onbewaakt moment aan [A] een aanzienlijk financieel belang te hebben verstrekt. De oud-notaris heeft nagelaten hem dit duidelijk te maken. Hiermee heeft zij haar beleringsplicht niet naar behoren nageleefd. Door de handgeschreven toevoeging in de schuldbekentenis zijn de rechtsgevolgen van de notariële akte van 5 oktober 2005 sterk gewijzigd, in weerwil van het feit dat in de akte van verdeling expliciet is verklaard dat [A] en klager deze wijze van verdeling als een definitieve regeling zagen. Klager stelt dat de oud-notaris hem niet onafhankelijk, onpartijdig en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft behandeld. In dit kader wijst klager erop dat de oud-notaris de vaste notaris was van de familie [A].  
Ter zitting heeft klager verklaard dat hij wist wat hij tekende op 18 oktober 2005. Naar de mening van klager was het bedrag van € 200.000,- op de schuldbekentenis niet juist; dat was niet waar hij recht op had. Er moest nog het een en ander verrekend worden, zoals de aanvankelijke investering in het pand van f 125.000,- door de vader van [A].

Daarom is toen gekozen voor de oplossing van verrekening, zoals met de hand op de schuldbekentenis bijgeschreven. Klager zegt te hebben getekend in het vertrouwen dat [A] zich aan de tussen hen gemaakte afspraak zou houden, inhoudend dat zij hem nog

€ 50.000,- bij een eventuele toekomstige verkoop van het pand zou geven en € 10.000,- bij zijn vertrek uit de woning. Over deze afspraak is niet in de bijeenkomst bij de oud-notaris op 18 oktober 2005 gesproken.

Klager heeft zich bij de ondertekening niet gerealiseerd dat hij daarna geen rechten meer had. De oud-notaris had klager meer bedenktijd moeten geven. Bij een professionele dienstverlening hoort ook dat afspraken schriftelijk worden vastgelegd. Verder heeft de oud-notaris partijen op een juridisch onjuiste wijze geïnformeerd: er ontstaat niet zo maar een terugbetalingsverplichting voor de financiering van de kosten van de huishouding of betaling voor de verzorging van de huishouding bij het ontbreken van een samenlevingscontract.

### **3. Het verweer**

De oud-notaris voert aan dat zij een concept voor de onderhandse schuldbekentenis op

13 oktober 2005 aan klager en [A] heeft toegezonden. Vóór het passeren van de akte op

5 oktober 2005 was het niet gelukt om met partijen een bespreking te arrangeren om de condities van de overbedelingsschuld nader vast te leggen. Bij het ondertekenen van de schuldbekentenis bleek dat klager en [A] voor hun komst naar haar kantoor uitvoerig overleg met elkaar hadden gepleegd over de juistheid van de hoogte van de schuld. Klager was het bij nader inzien niet eens met de hoogte van zijn vordering, omdat hij tijdens de samenlevingsperiode een grote schuld zou hebben opgebouwd jegens [A]. Hij wenste zijn schuld te compenseren met zijn vordering op [A].

Bij de reconstructie van de schuld van klager aan [A] bleek dat hij aan laatstgenoemde –alleen al omdat zij de kostwinner was, er zou geen sprake zijn van gelijke inkomens – een groot bedrag schuldig was in verband met de financiering van de kosten van de huishouding en de uitoefening van de huishoudelijke taken. Er was geen samenlevingscontract, inhoudend dat de kosten voor de huishouding naar rato van het inkomen door beide partijen worden gedragen. Het stond partijen dan ook vrij om een afrekening van deze kosten overeen te komen. Bovendien zou [A] mede ten behoeve van klager diverse investeringen in het pand hebben gedaan, zowel bij de aankoop als in de periode daarna, waardoor haar vordering op hem verder was toegenomen.

Na de reconstructie van het financiële reilen en zeilen van klager en [A] werd op uitdrukkelijk verzoek van klager de tegenvordering van [A] schriftelijk vastgelegd.

De oud-notaris stelt dat zij uitvoerig en langdurig met partijen heeft gesproken, dat van overijling daarom geen sprake kan zijn en dat zij vanzelfsprekend vóór de schriftelijke vastlegging nog nadrukkelijk aan klager heeft gevraagd of hij zich wel terdege realiseerde na de ondertekening van zijn verklaring niets meer van [A] te kunnen vorderen ten aanzien van de verdeling. Klager bleek zich zeer wel de consequenties van zijn handelen te realiseren. Hij is na rustige en weloverwogen afweging tot zijn beslissing gekomen. Uitgaande van een samenlevingsperiode van vijftien jaar vond de oud-notaris de uitkomst van de reconstructie van de tegenvordering niet irreëel. Nadat klager de oud-notaris enige maanden na de afdoening van de schuld op de hoogte stelde van de door hem buiten de oud-notaris om met [A] gemaakte afspraak, en dat [A] deze afspraak niet wenste na te komen, heeft de oud-notaris [A] benaderd met het verzoek om haar toezeggingen aan klager na te komen en haar verzocht het bedrag van € 10.000,- uit te

keren aan klager. [A] heeft haar toen medegedeeld dat zij dat niet zou doen, omdat zij bij nader inzien een nog grotere vordering op klager had dan op 18 oktober 2005 besproken.

De oud-notaris kent klager, die al vanaf 1998 haar cliënt is, als een sympathieke, correct handelende persoonlijkheid, rechtlijnig en volledig compos mentis.

#### **4. Beoordeling**

4.1. Op grond van artikel 98 lid 1 jo artikel 98 lid 4 Wna zijn (kandidaat-)notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn, aan tuchtrecht onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten – gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren – in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. Beoordeeld dient dan te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2. De kamer heeft in deze zaak twee vragen te beoordelen. De eerste vraag is of de oud-notaris klager voldoende heeft gewaarschuwd voor de gevolgen van het ondertekenen van de handgeschreven tekst op de schuldbekentenis, zoals hiervoor vermeld onder 1.c..

De tweede vraag is of de oud-notaris klachtwaardig heeft gehandeld door een schuld van klager aan [A] uit hoofde van de kosten van de huishouding in de verrekening te doen betrekken.

4.3. Gelet op de omstandigheden dat:

- de oud-notaris de concept-schuldbekentenis van te voren aan klager en [A] had toegezonden;
- klager en [A] vervolgens samen overleg hebben gevoerd;
- zij aan de oud-notaris hebben meegedeeld dat dit overleg had plaatsgevonden en dat het resultaat daarvan was dat de schuld van [A] aan klager was weggevallen tegen de schuld van klager aan [A];
- de oud-notaris met klager en [A] geruime tijd (ongeveer anderhalf uur) heeft gesproken over de verrekening van de vordering van klager op [A] met die schuld van hem aan [A], waarbij door klager die schuld is erkend en hij zelf om die verrekening heeft verzocht;
- de oud-notaris hem uitdrukkelijk heeft gezegd dat hij na ondertekening van de handgeschreven tekst niets meer te vorderen had;

is de kamer van oordeel dat er geen sprake is van overijling of dat de oud-notaris klager onvoldoende heeft gewaarschuwd.

Indien klager zich niet genoeg heeft gerealiseerd wat het ondertekenen van de handgeschreven tekst betekende, is dat de oud-notaris niet aan te rekenen. Zij heeft voldoende tijd en aandacht besteed aan het bespreken van de problematiek.

4.4. Uitgangspunt is de vrijheid van partijen om zelf te bepalen hoe zij afrekenen bij het einde van hun samenleving van vijftien jaar. Nu kennelijk door [A] en klager is gezegd tegen de oud-notaris dat deze verrekening was wat ze wilden en er (ongeveer) anderhalf uur is besteed door de oud-notaris om dat te verifiëren en klager ook tijdens de behandeling van deze zaak niet heeft gezegd dat het niet is wat hij wilde, is het doen opnemen van deze schuld van klager aan [A] in de verrekening niet klachtwaardig.

4.5. Beslist wordt als volgt.

### **Beslissing**

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.Y.C. Poelmann, voorzitter, M. Bijkerk, O.J. van Leeuwen, A.J.W.M. van Hengstum en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 maart 2009.

Mr. E.B.T. Kienhuis,  
Secretaris.

Mr. M.Y.C. Poelmann,  
Voorzitter.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.