

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 512300/NT 12-12 Pee

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

Beslissing van 6 september 2012 op de klacht met nummers 512300 / NT 12-12 Pee van:

[klager],
wonende te [plaats],
klager,
tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris.

Het verloop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 5 maart 2012;
- aanvullend klaagschrift van 13 maart 2012;
- verweerschrift van 5 april 2012;
- repliek met bijlagen van 5 mei 2012;
- dupliek van 10 mei 2012.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 5 juli 2012 zijn klager en de kandidaat-notaris verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd. De zaak is gezamenlijk behandeld met de klacht met nummers 512302/NT 12-13 Pee van klager tegen kandidaat-notaris mr. [naam kandidaat-notaris] (hierna: de kandidaat-notaris).

Uitspraak is bepaald op 6 september 2012.

1. De feiten

De kamer gaat uit van de volgende voor de beoordeling van de klacht van belang zijnde feiten en omstandigheden:

a. Het kantoor [naam kantoor] (hierna: het kantoor), op welk kantoor de notaris werkzaam is, is door (de Vereniging) Pro Senectute (hierna: Pro Senectute) begin januari 2010 gevraagd de aan-/verkoop (en daarop volgende overdracht) te begeleiden van 120 appartementsrechten, elk rechtgevend op een woning in serviceflat [naam serviceflat](hierna: de serviceflat).

- b. Op verzoek van Pro Senectute is de notaris aan de slag gegaan met de ontwerp-akten met een uitgebreide toelichtende brief aan de bewoners.
- c. Bewoners werden op spreekuren ontvangen voor het beantwoorden van vragen over de conceptovereenkomsten van koop- en terughuur. De bewoners die dat wilden konden de door hen verkochte woning van (de Stichting) Pro Senectute (hierna: Pro Senectute) weer terughuren.
- d. Een van de bewoners van de serviceflat was de vader van klager, de heer [A] sr., die eigenaar was van de woning [B].
- e. [A] sr. bevond zich in die tijd in zijn laatste levensdagen. Klager is toen met Pro Senectute overeengekomen dat hij, naast zijn vader, huurder zou worden van het appartement [B]. Door een huurrechtsspecialiste van [het kantoor] is de huurovereenkomst daarop aangepast.
- f. Voordat klager op 3 maart 2010 de huurovereenkomst tekende heeft hij aan de kandidaat-notaris gemeld dat hij met Pro Senectute nog een andere afspraak had gemaakt, die niet in de overeenkomst was opgenomen, namelijk de huur van een tweede, aansluitend appartement onder dezelfde condities. Klager heeft twee dochters die bij hem staan ingeschreven en deels bij hem en deels bij hun moeder wonen. Onder de bijzondere bepalingen in de huurovereenkomst heeft de kandidaat-notaris toen met de hand een aanvullende bepaling opgenomen, luidende: "Huurder B is gerechtigd een tweede aansluitend appartement te huren onder gelijke condities als in deze overeenkomst opgenomen." Vervolgens hebben [A] sr. en klager de huurovereenkomst en de serviceovereenkomst voor [appartement B], deel uitmakende van de serviceflat getekend. [A] heeft ook de koopovereenkomst met terughuurgarantie getekend.
- g. De overeenkomsten zijn door Pro Senectute op 24 maart 2010 getekend.
- h. Op 26 maart 2010 is [A] sr. overleden.
- i. Op 18 juni 2010 heeft de levering van het appartementsrecht aan Pro Senectute plaatsgevonden, verleden voor een waarnemer van de notaris. De volmacht tot levering werd door klager op 9 juni 2010 getekend.
- j. Op 29 juni 2010 heeft Pro Senectute een paraaf bij de aanvullende bepaling op bladzijde 7 van de huurovereenkomst gezet.
- k. Over de nadere invulling van de aanvullende bepaling is tussen Pro Senectute en klager een geschil ontstaan, dat heeft geleid tot een gerechtelijke procedure bij de rechtbank 's Gravenhage, sector kanton. Zowel klager, de kandidaat-notaris, als de heren S.W.G. Magielse en M. van de Lisdonk, respectievelijk statutair bestuurder en directeur van Pro Senectute, zijn als getuigen in die procedure gehoord. Klager diende het bewijs te leveren dat vóór of ten tijde van het opmaken van de huurovereenkomst is afgesproken dat het tweede, aangrenzend te huren appartement een 3-kamerappartement zou zijn en/of dat er een horizontale doorbraak tussen de twee door klager te huren appartementen zou komen. Op 7 juli 2011 heeft de kantonrechter bepaald dat klager in dat bewijs niet is geslaagd.

2. De klacht

2.1 Klager verwijt de notaris dat hij, als eindverantwoordelijke bij het opstellen en afwerken van de overeenkomsten heeft nagelaten bij Pro Senectute te verifiëren of er volledige en duidelijke wilsovereenstemming was tussen partijen over de door de kandidaat-notaris aan de huurovereenkomst toegevoegde handgeschreven aanvullende bepaling. Klager meent dat de notaris dat ook nog voor de levering van de woning aan Pro Senectute had moeten verifiëren. Klager meent dat de notaris de belangen van klager niet (zorgvuldig) heeft behartigd.

2.2 Klager verwijt de notaris voorts, dat hij heeft nagelaten te verifiëren of de overeenkomsten correct en volledig waren getekend. Klager meent dat niet schriftelijk is komen vast te staan dat Pro Senectute al vóór 24 maart 2010 volledig geïnformeerd was over de handgeschreven toevoeging. Volgens klager had de notaris de datum van de terughuurovereenkomst dienen aan te passen op 29 juni 2010, de datum van parafering door Pro Senectute. Klager meent dat dat valsheid in geschrifte is.

Klager acht de notaris aansprakelijk voor de schade die voortvloeit uit de naar zijn mening onjuiste leveringsakte van het appartement en door het opzettelijk creëren van onduidelijkheid over de voorwaarden tot verkoop.

3. Het verweer

3.1 De notaris heeft zich als volgt verweerd.

Het gehele traject van verkoop en terugverhuur is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid begeleid door het notariskantoor. Getekende overeenkomsten werden aan het eind van een zittingsdag (er waren meerdere zittingsdagen binnen de serviceflat) meegenomen naar het notariskantoor, waarbij ten spoedigste een kopie van die, op dat moment nog alleen door de verkopers getekende, overeenkomsten werd gemaakt en beschikbaar gesteld aan de verkopers. Vervolgens stuurde het notariskantoor een "set" overeenkomsten ter ondertekening door aan Pro Senectute, waarna ze weer werden teruggestuurd aan het notariskantoor.

De overeenkomsten werden door Pro Senectute van een dagtekening voorzien.

De notaris ziet niet in waarom de datering van de overeenkomsten van klager en zijn vader niet juist zou zijn geweest. Het verzenden van afdrukken van de getekende overeenkomsten naar de verkopers vond pas in later stadium plaats. Dat had naar de mening van de notaris geen prioriteit, gezien het feit dat de koper immers reeds bindende aanbiedingen tot koop had gedaan en niet meer terugkon.

Over klagers afspraken met Pro Senectute kan de notaris geen mededelingen doen, aangezien hij klager toen niet zelf heeft gesproken.

De notaris meent dat het bijplaatsen van een paraaf niet betekent dat de datering van de overeenkomst zelf ook naar die nieuwe datum zou moeten worden gewijzigd. Immers, het origineel van de volledige overeenkomst was reeds getekend, gelijktijdig met de andere stukken.

3.2 Ten tijde van de levering was er geen reden om aan te nemen dat partijen het ergens over oneens waren. De volmacht tot levering werd door klager op 9 juni 2010 getekend en de levering vond plaats op 18 juni 2010. Indien er toen een verschil van mening bestond, had klager dat kenbaar kunnen maken.

De notaris is niet aanwezig geweest bij een vergadering van de Vereniging van Eigenaren van het complex. Wel is de notaris één keer aanwezig geweest bij een avondvergadering van een (door de eigenaren in het leven geroepen) commissie (bestaande uit externen en bewoners) die het taxatieproject begeleidde. De kandidaat-notaris was niet bij die vergadering. De notaris kan zich niet herinneren dat daar de concrete verbouwingsplannen van Pro Senectute werden gepresenteerd.

4. De beoordeling

4.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, Wet op het notarisambt zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten 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 behoeve zij optreden

en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kamer is van oordeel, dat het er voor de gehoudenheid van partijen aan de handgeschreven toevoeging er niet toe doet wanneer de parafen bij de handgeschreven toevoeging op de overeenkomst zijn gezet. Door ondertekening van de overeenkomst op 24 maart 2010 heeft Pro Senectute ingestemd met de handgeschreven toevoeging. Het zetten van een paraaf bij de toevoeging geldt feitelijk als extra bevestiging van dat deel van de overeenkomst. Van antedateren is daarom naar het oordeel van de kamer geen sprake. Op dit onderdeel verklaart de kamer de klacht dan ook ongegrond.

4.3 Dat over de invulling van die toevoeging later een geschil is ontstaan tussen klager en Pro Senectute is naar het oordeel van de kamer niet aan de notaris te wijten. De notaris heeft ter zitting verklaard klager nooit te hebben gesproken en ten tijde van de levering van het appartement aan Pro Senectute niet te hebben geweten van een geschil dat die levering in de weg zou staan. Van onzorgvuldigheid van de kant van de notaris is dan ook onvoldoende gesteld of gebleken, zodat ook dat klachtonderdeel ongegrond wordt verklaard.

4.4 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.A.J. Peeters, voorzitter, M. Bijkerk, R.H. Mepelink, O.J. van Leeuwen en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 6 september 2012.

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.