

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 512302 / NT 12-13 Pee

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

Beslissing van 6 september 2012 op de klacht met nummers 512302 / NT 12-13 Pee van:

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

[de kandidaat-notaris],
kandidaat-notaris te [plaats],
de kandidaat-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 512300/NT 12-12 Pee van klager tegen notaris [naam 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 kandidaat-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. 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. Een van de bewoners van de serviceflat was de vader van klager, de heer [A], die eigenaar was van de woning [B].

c. [A] sr. bevond zich in die tijd in zijn laatste levensdagen. Klager, die is gescheiden, wilde graag in de serviceflat gaan wonen na het overlijden van zijn vader. Hij 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 zodanig aangepast dat klager en zijn vader ieder afzonderlijk en gezamenlijk huurder werden.

d. 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 de [B], deel uitmakende van de serviceflat getekend. [A] heeft ook de koopovereenkomst met terughuurgarantie getekend.

e. De overeenkomsten zijn door Pro Senectute op 24 maart 2010 getekend.

f. Op 26 maart 2010 is [A] sr. overleden.

g. Op 18 juni 2010 heeft de levering van het appartementsrecht plaatsgevonden.

h. Op 29 juni 2010 heeft Pro Senectute een paraaf bij de aanvullende bepaling op bladzijde 7 van de huurovereenkomst gezet.

i. In een e-mailbericht met als onderwerp "uitleg bijzondere bepalingen huurovereenkomst PS- [klager]" van 29 oktober 2010 aan M. van de Lisdonk, directeur van Pro Senectute (hierna: Van de Lisdonk) heeft de kandidaat-notaris onder meer geschreven: "De betreffende bijzondere bepaling houdt voor PS de volgende verplichting in. Indien [klager] van de mogelijkheid tot het huren van een tweede appartement gebruik wenst te maken, dient PS aan [klager] twee naast elkaar gelegen appartementen binnen serviceflat Waalsdorp aan te bieden. Dit tweede appartement dient een tweekamerappartement te zijn overeenkomstig het appartement [B]. Voor de hand ligt het daarbij eerst te kijken naar appartementen welke zijn gelegen naast [B], welke thans door [klager] wordt gehuurd. Indien deze appartementen echter nog bewoond worden door derden (en om die reden niet in aanmerking komen), danwel deze appartementen een andere afmeting hebben (kleiner of groter zijn) dan de [B], zal moeten worden gezocht naar een alternatief van twee naast elkaar gelegen appartementen vergelijkbaar met de [B] elders in het complex. Beide appartementen dienen daarbij te worden aangeboden onder gelijke voorwaarden als welke zijn opgenomen in de huurovereenkomst [B]."

j. In een e-mailbericht van 16 november 2010 heeft klager de kandidaat-notaris een aantal vragen gesteld over de gang van zaken ten aanzien van de met de handgeschreven aanvullende bepaling in de overeenkomst.

k. Een geschil over de nadere invulling van de aanvullende bepaling tussen Pro Senectute en klager heeft geleid tot een gerechtelijke procedure bij de rechtbank 's Gravenhage, sector kanton. Zowel klager, als de heren S.W.G. Magielse (statutair bestuurder van Pro Senectute), en Van de Lisdonk, als ook de kandidaat-notaris 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, aangrenzende 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.

I. In voornoemde procedure heeft de kandidaat-notaris onder meer het volgende verklaard: “[Klager] zei mij toen dat er daarnaast tussen hem en Pro Senectute was afgesproken dat hij ook een appartement voor zijn kinderen mocht huren. Hij gaf daarbij aan dat het voor hem van belang was dat dit tweede appartement zo dicht mogelijk bij zijn eigen appartement zou liggen, en dat dat ofwel een aangrenzend of wel een tegenovergelegen appartement moest zijn en in ieder geval niet op een andere verdieping of in een andere toren. Ik heb toen tegen [klager] gezegd dat hij er rekening mee moest houden dat iedere bewoner op enig moment zou moeten verhuizen in verband met de op handen zijnde renovatie en dat als hij een beroep zou doen op een nader op te nemen bepaling, er gekeken zou moeten worden naar de mogelijkheid van twee naast elkaar gelegen appartementen die onder dezelfde condities zouden kunnen worden gehuurd. Ik heb daarbij gezegd dat ik op dat moment niet bekend was met de afspraken die er op dit punt waren gemaakt tussen [klager] en Pro Senectute. Ik heb daarop de handgeschreven aanvullende bepaling in de huurovereenkomst opgenomen en daarbij aan [klager] medegedeeld dat ik deze afspraken niet kende en dat ik terug moest gaan naar Pro Senectute om te vragen of zij akkoord konden gaan met deze nadere bepaling. Verder weet ik alleen dat partijen daarna nader met elkaar in overleg zijn getreden over het voorgaande.(..) Ten tijde van de ondertekening van de overeenkomsten in het appartement van de vader van [klager] is er niet gesproken over het doorbreken van muren van appartementen. Ik heb met de heer Van Lisdonk gesproken over de aanvullende handgeschreven bepaling in de huurovereenkomst. Ik heb hem aangegeven dat in de stapel overeenkomsten die op de betreffende dag door verschillende eigenaren waren ondertekend, er 1 zat met een nadere bepaling waar hij nader naar moest kijken. Ik heb daarbij gezegd dat ik een bepaling met de hand heb toegevoegd over een afspraak die ik zelf niet kende. De heer Van de Lisdonk heeft mij op dat moment niet gezegd of hij wel of niet akkoord ging met de aanvullende handgeschreven bepaling. Ik weet op dit moment op basis van mijn herinnering niet door wie de huurovereenkomst en de aanvullende bepaling zijn getekend dan wel geparafeerd. Ik was immers niet bij de ondertekening aanwezig. Wel weet ik dat die stukken rechtsgeldig door de toenmalige bestuurders zijn getekend. Ik weet ook niet of de huurovereenkomst en de aanvullende bepaling voor dan wel na de eigendomsoverdracht van het appartement van de vader van [klager] zijn getekend. Op de vraag van mr. De Boorder wie op pagina 7 van de huurovereenkomst de aanvullende bepaling heeft geparafeerd namens Pro Senectute antwoord ik dat ik op basis van mijn herinnering daarover niets kan verklaren omdat ik de parafen van de bestuurders niet uit mijn hoofd ken. Ik weet wel dat ten tijde van de ondertekening de stukken zijn getekend door de bestuurders van Pro Senectute. Hun handtekeningen zijn door ons gelegaliseerd en bij ons bekend. Ik weet niet of de parafen die op de overeenkomst zijn gezet daarna nog zijn gecontroleerd binnen ons kantoor. De uitwerking vindt plaats door notarisklerken binnen ons kantoor. Op de vraag van mr. De Boorder of de paraaf bij de aanvullende bepaling op pagina 7 van de huurovereenkomst afkomstig is van iemand anders dan degene die de huurovereenkomst namens verhuurder op pagina 8 heeft ondertekend antwoord ik dat ik dat op basis van mijn herinnering niet weet omdat ik bij de ondertekening en parafering niet aanwezig was.”

2. De klacht

2.1 Volgens klager heeft de kandidaat-notaris klager en zijn vader op 3 maart 2010 misleid waardoor zij bereid waren de huurovereenkomst te tekenen, in de veronderstelling dat klager in een andere toren twee aansluitende (en gekoppelde) appartementen,

een 2- en een 3-kamerappartement zou kunnen huren onder dezelfde condities als in de huurovereenkomst van 3 maart 2010, zodat klager samen met zijn kinderen in één woning zou wonen.

Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij 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, met name het woord 'aansluitend' in die bepaling. Klager meent dat de kandidaat-notaris dat ook nog voor de levering van de woning aan Pro Senectute had moeten verifiëren.

Daarbij had de kandidaat-notaris bij ondertekening en parafering erop dienen toe te zien dat data in de overeenkomsten juist werden vermeld. Naar de mening van klager heeft de kandidaat-notaris valsheid in geschrifte toegelaten, doordat de datum, bij latere parafering van de huurovereenkomst door Pro Senectute, niet is aangepast.

2.2 Klager verwijt de kandidaat-notaris dat hij in zijn e-mailbericht van 29 oktober 2010 aan Van Lisdonk een uitleg van de op de overeenkomst met de handgeschreven toevoeging gegeven, die niet met klager is besproken. Wederhoor was volgens klager op zijn plaats geweest.

2.3 Daarbij komt dat de kandidaat-notaris niet op vragen van klager, voorafgaand aan de behandeling bij de rechtbank, heeft gereageerd. In zijn latere getuigenverklaring voor de rechtbank heeft de kandidaat-notaris vervolgens weer een afwijkende uitleg gegeven aan de handgeschreven toevoeging.

3. Het verweer

3.1 De kandidaat-notaris heeft zich als volgt verweerd. In het kader van de overeenkomsten tot verkoop, levering en terughuur van een appartementsrecht tussen Pro Senectute en [A], heeft hij klager bij een van de spreekuren in de serviceflat ontvangen. Klager gaf toen aan dat hij met Pro Senectute was overeengekomen dat hij naast zijn vader als huurder in de huurovereenkomst zou worden vermeld, zodat hij na het overlijden van zijn vader in zijn woning kon blijven wonen. De kandidaat-notaris heeft daarop door een huurrechtsspecialiste van zijn kantoor de huurovereenkomst laten aanpassen. Bij het volgende spreekuur heeft klager gemeld, dat hij met Pro Senectute nog een afspraak had gemaakt over het huren van een tweede appartement onder gelijke condities. Die afspraak kende de kandidaat-notaris niet, omdat hij niet bij de gesprekken tussen klager en Pro Senectute betrokken is geweest. Het notariskantoor kende die afspraken ook niet. De kandidaat-notaris heeft toen meegedeeld aan klager dat die bepaling door Pro Senectute diende te worden goedgekeurd. De kandidaat-notaris heeft aan klager de keuze gelaten tussen niet tekenen of een handmatige toevoeging in de huurovereenkomst, die overigens ook nog later op het notariskantoor had kunnen worden aangepast. De kandidaat-notaris ontkent dan ook dat sprake zou zijn geweest van misleiding, of dat hij onder ede bij de rechtbank een misleidende verklaring zou hebben afgelegd. Pro Senectute heeft de tekst van de handgeschreven bepaling geaccordeerd en nooit betwist dat er een afspraak met klager was over het huren van een tweede appartement. Aan de feitelijke uitvoering van de bepaling, het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot een tweede appartement, werd eerst uitvoering gegeven na levering van het appartementsrecht aan Pro Senectute. Bij de besprekingen tussen klager en Pro Senectute over de totstandkoming van de tweede huurovereenkomst is de kandidaat-notaris nooit betrokken geweest.

De kandidaat-notaris neemt afstand van de stelling dat hij valsheid in geschrifte zou hebben toegelaten.

3.2 Op 28 oktober 2010 heeft Pro Senectute de kandidaat-notaris per e-mailbericht verzocht zijn visie te geven over de uitleg van de bijzondere bepaling. De kandidaat-notaris heeft voor zijn reactie op dat bericht geen contact gehad met Pro Senectute. De kandidaat-notaris benadrukt dat hij in zijn reactie aan Pro Senectute zijn eigen visie heeft gegeven op de handgeschreven toevoeging.

De vragen die klager hem heeft gesteld in zijn e-mail van 16 november 2010, heeft de kandidaat-notaris telefonisch beantwoord. De kandidaat-notaris meent dan ook dat hij de belangen van klager niet heeft verwaarloosd.

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 kandidaat-notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 De kern van de klacht is gelegen in de uitleg van de door de kandidaat-notaris met de handgeschreven toevoeging, op verzoek van klager en diens vader, op de huurovereenkomst tussen Pro Senectute en klager. Enerzijds heeft de kandidaat-notaris verklaard dat hij niet op de hoogte was van de (exacte) afspraak tussen Pro Senectute en klager, anderzijds heeft hij in zijn e-mailbericht aan Van Lisdonk op 29 oktober 2010 uiteengezet wat de betreffende bijzondere bepaling voor verplichting voor Pro Senectute inhoudt. De kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris zich op dat punt terughoudend had dienen op te stellen. Toen hij door Van Lisdonk werd gevraagd uitleg te geven van de desbetreffende bepaling, had hij dienen te beseffen dat er sprake was van een geschil en had hij een neutrale houding moeten innemen, ook al betrof het in dit geval een vraag van de opdrachtgever van het notariskantoor. Wel had hij Van Lisdonk kunnen vertellen, wat klager hem ten tijde van het plaatsen van de handgeschreven toevoeging had meegedeeld en vervolgens had hij Van Lisdonk naar klager moeten verwijzen voor de exacte bedoeling ervan. Voorts had hij een kopie van dat bericht aan klager dienen te sturen, zodat deze ervan op de hoogte was en eventueel daarop kon reageren. De klacht is op dat punt derhalve gegrond.

Echter, de kamer ziet aanleiding de kandidaat-notaris daarvoor geen maatregel op te leggen. Het was immers ook een keuze van klager (en zijn vader) om op 3 maart 2010 de huurovereenkomst te tekenen met de daarin opgenomen handgeschreven toevoeging, terwijl het mogelijk was geweest over de bedoeling van die toevoeging eerst meer duidelijkheid te hebben van de kant van Pro Senectute, zodat de huurovereenkomst daartoe nader kon worden aangepast (op het notariskantoor), zoals ook eerder was geschied.

Van het afleggen van een valse getuigenverklaring bij de rechtbank is naar het oordeel van de kamer overigens onvoldoende gesteld of gebleken, zodat dat onderdeel van de klacht ongegrond wordt verklaard.

4.3 De kamer is voorts 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 overeen-

komst 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.

4.4 De kandidaat-notaris heeft ter zitting nogmaals verklaard dat hij telefonisch heeft gereageerd op alle vragen die door klager in zijn e-mail van 16 november 2010 waren gesteld. De kamer is van oordeel dat er onvoldoende is gesteld of gebleken om het verwijt van klager, dat de kandidaat-notaris niet op die vragen heeft geantwoord, gegrond te verklaren.

4.5 Dat leidt tot de volgende beslissing.

Beslissing

De kamer van toezicht:

- verklaart het klachtonderdeel, genoemd onder 2.2 gegrond;
- legt de kandidaat-notaris daarvoor geen maatregel op;
- verklaart de klacht voor het overige 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.