

der I en II en de subsidiaire vorderingen onder IV en V tot wijziging van de Huurovereenkomst op grond van art. 2:334r lid 1 BW zullen gelet op het voorgaande dan ook worden afgewezen.

Boete

4.12. Wat betreft de vordering onder primair onder III overweegt de kantonrechter als volgt.

4.13. Corio Nederland B.V. heeft aangevoerd dat door het inbrengen van de huurrechten van Superstar Huur B.V. zonder voorafgaande toestemming van Corio Nederland B.V., zoals is vastgelegd in art. 3.1 van de Algemene Bepalingen, Corio Nederland B.V. aanspraak kan maken op de boete ingevolge art. 3.2 van de Algemene Bepalingen nu Coltex B.V. haar niet op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen splitsing.

4.14. Superstar Huur B.V. en Coltex B.V. hebben als verweer gevoerd dat Corio Nederland B.V. door het summier beschrijven van haar vordering in de dagvaarding niet aan haar stelplicht heeft voldaan. Gedaagden hebben verder aangevoerd dat sprake is van een splitsing, zodat de huurrechten onder algemene titel overgaan op de vennootschap die uit de splitsing is ontstaan. In die situatie is van het overdragen of inbrengen van huurrechten als bepaald in art. 3.1 van de Algemene Bepalingen geen sprake.

4.15. De kantonrechter stelt voorop dat bij een huurovereenkomst tussen professionele partijen in beginsel de taalkundige betekenis van de tekst van een beding bepalend is, tenzij feiten en omstandigheden zijn gesteld die – indien bewezen – tot een andere uitleg zouden moeten leiden. Dat is hier niet het geval.

De tekst van art. 3.1 van de Algemene Bepalingen, die identiek is aan de tekst van art. 8.1 van de ROZ-bepalingen, ziet op het geheel of gedeeltelijk afstaan van het gehuurde aan derden in huur, onderhuur of gebruik. Daarvan is bij rechtsopvolging onder algemene titel geen sprake. Het beding beoogt blijkens de tekst ervan te voorkomen dat een derde ofwel het gehuurde gebruikt, ofwel gebruik kan maken van het huurrecht van de huurder, zonder toestemming van de verhuurder. Bij rechtsopvolging onder algemene titel, zoals bij fusie en (af)splitsing, is geen sprake van een derde-verkrijger (zie het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:343).

Bij splitsing vindt de overgang plaats onder algemene titel en daarmee van rechtswege. Art. 3.1 van de Algemene Bepalingen ziet niet op overgang onder algemene titel, zodat Coltex B.V. van de verhuurder Corio Nederland B.V. geen voorafgaande toestemming nodig had bij de overgang van de Huurovereenkomst op Superstar Huur B.V. De vordering van Corio Nederland B.V. onder III zal daarom eveneens worden afgewezen.

4.16. Corio Nederland B.V. zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Superstar Huur B.V. en Coltex B.V. worden begroot op € 600 aan salaris gemachtigde (2 punten x tarief € 300).

5 De beslissing

De kantonrechter:
wijst de vordering af;
veroordeelt Corio Nederland B.V. tot betaling van de proceskosten aan de zijde van Superstar Huur B.V. en Coltex B.V., tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 600 aan salaris gemachtigde.

RN 2015/69

KAMER VOOR HET NOTARIAAT DEN HAAG

15 april 2015, nr. 14-66

(Mrs. R.J. Paris, R.R. Roukema, L.G. Vollebregt, P.H.B. Gorsira, R.B. van der Horst)

Art. 42 Wna

ECLI:NL:TNORDHA:2015:10

Zorgplicht. Buitenlandse partij. Tolk.

Wanneer dient een (kandidaat-)notaris een tolk in te schakelen?

De kandidaat-notaris heeft een gesprek gevoerd met klager, Y en Z, omdat klager voornemens was de aandelen van zijn B.V. aan hen te verkopen. Tijdens deze bijeenkomst zijn volmachten tot verkoop en aankoop en formulieren voor de Kamer van Koophandel getekend. Enkele weken later is het concept van de akte van aandelenoverdracht aan partijen gestuurd. De akte is echter niet gepasseerd. Later zijn de aandelen aan A overgedragen. Klager stelt dat hij de Nederlandse taal niet beheerst en dat hij in de veronderstelling was dat de overdracht van de aandelen aan Y en Z al had plaatsgevonden. Hij heeft de eigendommen van zijn vennootschap (pinpassen) daarna overgedragen aan Y. Daardoor heeft hij schade geleden. Klager meent dat de kandidaat-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld. De kandidaat-notaris voert aan dat zij niet de indruk had dat klager niets had begrepen van de bespreking, aangezien zij hem anders geen volmacht had laten ondertekenen.

KvN: Vast is komen te staan dat de kandidaat-notaris klager een volmacht heeft laten tekenen, terwijl er nog diverse onduidelijkheden waren over de nadere invulling van de akte van aandelenoverdracht. Uit de overgelegde stukken en het verweer van de kandidaat-notaris is onvoldoende komen vast te staan of de kandidaat-notaris zich voldoende overtuigd heeft van de wil van klager. Zij heeft onvoldoende gecontroleerd of klager begreep wat de gevolgen waren van het tekenen van de volmacht. Tijdens de zitting is de Kamer niet gebleken dat klager de Nederlandse taal voldoende machtig is. De enkele indruk van de kandidaat-notaris betreffende het tegendeel is onvoldoende. De kandidaat-notaris had een tolk moeten inschakelen of op zijn minst controlevragen aan klager moeten stellen. Dit is dermate klachtwaardig dat dit zou moeten leiden tot het opleggen van de maatregel van berisping. Er zijn echter verzachtende omstandigheden.

Uit niets blijkt dat de (waarnemer van de) notaris de kandidaat-notaris, die zich nog in haar stage bevindt, (goed) heeft begeleid in haar werkzaamheden. Het heeft er alle schijn van dat de kandidaat-notaris er alleen voor staat. De Kamer is gezien het voorgaande van oordeel dat kan worden volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

Zie ook:

- Hof Amsterdam 13 december 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BV3881;
- Hof Amsterdam 2 augustus 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BR5817;
- Hof Amsterdam 29 juni 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AY0180, RN 2006/73;
- J.C.H. Melis, *De Notariswet*, Deventer, Kluwer 2012, p. 90, 97-98;
- *Notariaat Magazine*, juni 2015, p. 36, waarin wordt opgemerkt dat deze zaak voor kandidaten 'een reden te meer [oplevert] om te staan op een goede begeleiding en opleiding'.

Wenk:

In deze zaak ging het om de voorbereidingen van een aandelenoverdracht. In dat verband liet de kandidaat-notaris partijen op voorhand een volmacht tekenen, terwijl nog lang niet alles rond was. Zo stond bijvoorbeeld de koopsom nog niet vast. De kandidaat-notaris was zich er kennelijk wel van bewust dat één van partijen van buitenlandse afkomst was, maar meende desalniettemin, op basis van een eigen inschatting, dat deze de Nederlandse taal voldoende machtig was. De overdracht kwam uiteindelijk niet tot stand. Klager dacht echter dat hij zijn aandelen al had overgedragen en droeg de pinpas om die reden over aan de nieuwe 'eigenaar'.

Door op deze manier te handelen heeft de kandidaat-notaris een aanzienlijk risico genomen, want de juistheid van de inschatting dat een partij de Nederlandse taal machtig is, is achteraf niet of nauwelijks te controleren. Tijdens de zitting bij de Kamer bleek niet dat klager de Nederlandse taal voldoende machtig is. De enkele indruk van de kandidaat-notaris van het tegendeel was voor de Kamer in elk geval onvoldoende. Art. 42 Wna schrijft niet voor niets voor dat indien een verschijnende partij de taal van de akte niet voldoende verstaat, mede een tolk moet verschijnen, die zo mogelijk ook beëdigd vertaler is en die de zakelijke inhoud van de akte vertaalt. De tolk moet de akte dan mede ondertekenen en van zijn bijstand wordt in het slot van de akte melding gemaakt. Er zijn voor de Kamer echter wel verzachtende omstandigheden. Het heeft er volgens de Kamer namelijk alle schijn van dat de kandidaat-notaris er alleen voor staat op het (prijzvechters)kantoor. De Kamer is daarom van oordeel dat kan worden volstaan met het opleggen van de maatregel van een waarschuwing in plaats van een berisping.

Klager, adv. mr. B. Anik, tegen
Kandidaat-notaris.

Kamer voor het Notariaat:

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, ingekomen bij de Kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam op 6 oktober 2014,
 - brief van de Kamer Amsterdam van 6 oktober 2014, waarbij de klacht naar de Kamer Den Haag wordt doorgestuurd,
 - aanvulling klacht, met bijlage, ingekomen op 28 november 2014,
 - het antwoord van de kandidaat-notaris,
 - de repliek van klager, met bijlagen,
 - de dupliek van de kandidaat-notaris,
 - nagekomen producties klager van 6 maart 2015.
- De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 maart 2015. Daarbij waren aanwezig klager bijgestaan door een tolk en zijn raadsman mr. B. Anik en de kandidaat-notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

In 2013 heeft klager een gesprek gehad op het notariskantoor B met een collega van de kandidaat-notaris in het kader van het oprichten van een B.V. Tijdens die bespreking heeft klager een volmacht tot oprichting en de benodigde formulieren voor de Kamer van Koophandel ondertekend. Na ontvangst van akkoord van partijen en betaling van de declaratie is met de volmacht de akte van oprichting van X gepasseerd. Een afschrift en bijbehorende stukken zijn daarna naar klager verstuurd.

Op 14 februari 2014 heeft de kandidaat-notaris een gesprek gevoerd op het notariskantoor met klager en de heren Y en Z, aangezien klager voornemens was de aandelen van zijn B.V. te verkopen aan de heren Y en Z. Tijdens deze bijeenkomst hebben de drie heren volmachten tot verkoop respectievelijk aankoop van de aandelen getekend alsmede de benodigde formulieren voor de Kamer van Koophandel. Enkele weken later is het concept van de akte van aandelenoverdracht aan partijen gestuurd. Op zaterdag 14 juni 2014 heeft klager contact met het notariskantoor opgenomen en gemeld dat de werkzaamheden inzake de overdracht van de aandelen beëindigd moesten worden. De kandidaat-notaris was die dag afwezig. Op maandag 16 juni 2014 heeft de kandidaat-notaris getracht klager telefonisch te bereiken. Aangezien dat niet lukte heeft zij klager een e-mail gestuurd met daarin het volgende:

"(...) Ik begreep dat u afgelopen zaterdag met een collega van mij gesproken heeft in verband met uw B.V., X. Voorts begreep ik dat er een aantal (vervelende) zaken zijn voorgevallen, waarbij u zou hebben gezegd dat er aangifte, onder andere tegen ons, zou worden gedaan.

Ik wil u bij deze laten weten dat wij als notaris-kantoor *niets* hebben aangepast / doorgevoerd in het handelsregister van de Kamer van Koophandel, dus ook geen adreswijziging hebben doorgegeven. Alles met betrekking tot deze zaak / B.V. is namelijk stopgezet, waardoor de aandelen nog steeds voor 100% in uw bezit zijn. (...)"

Op 20 juni 2014 is klager samen met de heer A op kantoor geweest bij de kandidaat-notaris. Uiteindelijk is de akte van aandelenoverdracht op 2 juli 2014 gepasseerd, waarbij de aandelen aan de heer A zijn overgedragen.

De klacht en het verweer van de kandidaat-notaris

Klager beheerst de Nederlandse taal niet of nauwelijks. Tijdens de bespreking in februari 2014 verkeerde klager in de veronderstelling dat diezelfde dag de overdracht van de aandelen in zijn B.V. zou plaatsvinden. Tijdens de bijeenkomst op het notaris-kantoor is er geen tolk aanwezig geweest en heeft de kandidaat-notaris niet gevraagd aan klager of hij begrepen had hetgeen besproken was en is er op geen enkele andere wijze door de kandidaat-notaris uitleg gegeven aan klager. Klager heeft hierdoor schade geleden, omdat hij in de veronderstelling verkeerde dat hij na de bijeenkomst op het notaris-kantoor geen eigenaar meer was van de aandelen in zijn B.V. en naar aanleiding daarvan de eigendommen van zijn vennootschap heeft overgedragen (pinpassen etc.) aan Y. De notaris heeft in strijd gehandeld met artikel 42 van de Wet op het notarisambt (Wna). Verder heeft de kandidaat-notaris haar informatieplicht geschonden (artikel 43 Wna).

De kandidaat-notaris heeft het volgende aangevoerd. Klager was bekend met de werkwijze van het notaris-kantoor. In het voorjaar van 2013 heeft een ervaren collega van de kandidaat-notaris tijdens de bespreking met klager geconstateerd dat de kennis en het begrip van de Nederlandse taal van klager voldoende waren en is de werkwijze van het kantoor met klager doorgenomen. Tijdens die bespreking heeft klager een volmacht getekend, waarmee — pas toen partijen nadere afspraken hadden gemaakt — de akte van aandelenoverdracht is gepasseerd.

Aan het eind van de bespreking in februari 2014 heeft de kandidaat-notaris klager en de kopers gemeld dat zij nog goed over bepaalde zaken, zoals de voorwaarden voor de overdracht, de koopsom voor de aandelen, de aandelenverhoudingen en dergelijke, dienden na te denken en heeft zij mondeling benadrukt dat er nog niets definitiefs geregeld was. De situatie in 2014 was vergelijkbaar met die van 2013 toen klager ook een volmacht had getekend en er nog niets definitiefs geregeld was. De kandidaat-notaris heeft niet de indruk gehad dat klager niets had begrepen van de bespreking, aangezien zij hem anders geen volmacht had laten ondertekenen.

De beoordeling van de klacht

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

De Kamer overweegt het volgende. Klager heeft gesteld dat er tijdens de bespreking in februari 2014 geen tolk aanwezig was en dat hem door de kandidaat-notaris niet is gevraagd of hij al hetgeen besproken was, begrepen had. De kandidaat-notaris heeft klager niet voldoende geïnformeerd en beleeft, aldus klager. De kandidaat-notaris heeft tijdens de zitting aangegeven dat zij er geen moment aan heeft getwijfeld of klager de Nederlandse taal wel voldoende beheerste. Vast is komen te staan dat de kandidaat-notaris tijdens de bespreking in 2014 klager een volmacht heeft laten tekenen, terwijl er nog diverse onduidelijkheden waren over de nadere invulling van de akte van aandelenoverdracht. Nu het tekenen van een volmacht algemeen kantoorbeleid was en er sprake was van spoed, had de kandidaat-notaris echter meer moeten ondernemen om klager te wijzen op de gevolgen van het tekenen van de akte. Uit de overgelegde stukken en het verweer van de kandidaat-notaris is onvoldoende komen vast te staan of de kandidaat-notaris zich voldoende overtuigd heeft van de wil van klager. Zij heeft onvoldoende gecontroleerd of klager begreep wat de gevolgen waren van het tekenen van de volmacht. Tijdens de zitting is de Kamer niet gebleken dat klager de Nederlandse taal voldoende machtig is. De enkele indruk van de kandidaat-notaris betreffende het tegendeel is onvoldoende. De kandidaat-notaris had een tolk moeten inschakelen of op zijn minst controlevragen aan klager moeten stellen. De klacht is derhalve gegrond.

Op te leggen maatregel

Zoals blijkt uit het voorgaande is de Kamer van oordeel dat de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld. De kandidaat-notaris heeft onvoldoende de belangen van klager in het oog gehouden. Dit is dermate klachtwaardig dat dit zou moeten leiden tot het opleggen van de maatregel van berisping. Er zijn echter verzachtende omstandigheden. Vast is komen te staan dat de kandidaat-notaris bijna drie jaar in het notariaat werkzaam is en zich nog in haar stageperiode bevindt. Zij heeft de beroepsopleiding notariaat nog niet afgerond en is niet bevoegd om waar te nemen. In dergelijke gevallen dient een onervaren kandidaat-notaris (goede) begeleiding te krijgen van de (waarnemer van de) notaris op het betreffende kantoor. Uit niets blijkt dat de (waarnemer van de) notaris de kandidaat-notaris (goed) heeft begeleid in haar

werkzaamheden. Het heeft er alle schijn van dat de kandidaat-notaris er alleen voor staat. Zo zijn de brieven van de kandidaat-notaris aan de Kamer niet mede-ondertekend door de (waarnemer van de) notaris en is de kandidaat-notaris alleen ter zitting verschenen zonder bijstand van de (waarnemer van de) notaris. De Kamer is gezien het voorgaande van oordeel dat kan worden volstaan met het opleggen van de maatregel van waarschuwing.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht gegrond;

legt de kandidaat-notaris de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, ten uitvoer zal worden gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de kandidaat-notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.