

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 14-63

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 17 juni 2015 inzake de klacht onder nummer **14-63** van:

[klaagster],

hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

[oud-notaris],

oud-notaris te [vestigingsplaats],

hierna ook te noemen: de notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 18 september 2014,
- aanvulling klacht, ingekomen op 8 oktober 2014,
- het antwoord van de notaris, met bijlagen,
- de repliek, met bijlage,
- de dupliek.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 mei 2015. Daarbij is de notaris verschenen. Klaagster, hoewel behoorlijk opgeroepen, is zonder tegenbericht niet verschenen. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt.

De feiten

Op 26 maart 2014 heeft de notaris het appartement [adres en woonplaats] geveild. Dit appartement maakt deel uit van de [adres] (hierna: VvE) te [woonplaats]. [Klaagster] is beheerder van deze VvE.

Het appartement is op 12 mei 2014 aan koper geleverd. Aan koper is in rekening gebracht de bijdrage aan de VvE van het lopende en voorafgaande boekjaar exclusief stookkosten.

Op 23 juli 2014 heeft klaagster de notaris een e-mail gezonden dat zij er niet mee niet akkoord gaat dat de stookkosten niet naar haar zijn overgemaakt.

De klacht en het verweer van de notaris

Klaagster verwijt de notaris dat hij de stookkosten niet in rekening heeft gebracht bij de koper en die stookkosten derhalve niet aan haar uitkeert. De notaris heeft dit bewust verzwegen tijdens de veiling. Klaagster heeft recht op € 1.734,- aan stookkosten. Stookkosten maken deel uit van de in artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bedoelde bijdragen.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Stookkosten zijn geen eigenaarslasten maar gebruikerslasten en komen derhalve niet ten laste van de koper. Artikel 5:122 BW regelt dat rechten die aan een appartement verbonden zijn ook al worden zij niet omschreven van rechtswege overgaan bij overdracht. Voor verplichtingen die rechtstreeks op de gezamenlijke appartementsrechten als zodanig rusten maakt de wet op deze regel bij een appartementencomplex een uitzondering in lid 3. Namelijk voor de rechtstreeks aan een appartement in het splitsingsreglement verbonden eigenaarslasten van de in dat lid genoemde perioden. In het splitsingsreglement moet worden bepaald welke lasten gekwalificeerd worden als 5:122 lid 3 BW lasten. De wet zegt dat de opvolgend eigenaar hoofdelijk aansprakelijk wordt naast de eerdere eigenaar voor deze rechtstreeks met de eigendom van het gebouw en de ondergrond verbonden lasten. De wet geeft de klager dus een rechtstreekse aanspraak jegens de koper. De incasso en uitbetaling van de VvE bijdragen is uitdrukkelijk geen door een VvE bij de notaris af te dwingen verplichting. De notaris kan aan de VvE uitkeren, zo staat in de Budregeling, als de opgave duidelijk is en er geen partij is bij de akte die zich daartegen verzet. De bank heeft aangegeven dat zij de stookkosten niet wil verrekenen en de notaris geen toestemming verleent om de stookkosten te incasseren en daarna af te dragen aan de VvE. Stookkosten zijn volgens de executant geen zakelijk verbonden verplichting die rechtstreeks voortvloeit uit de eigendomsoverdracht van het appartement. Verder is de VvE geen partij bij de akte maar slechts een derde volgens de Budregeling. De notaris mag niet aan de VvE uitbetalen, indien de juistheid van de opgave van de VvE niet eenvoudig te controleren valt. Ook dit punt doet zich voor. De splitsingsakte kent stookkosten niet als eigenaarslasten, maar ziet ze als gebruikerslasten.

In een soortgelijke kwestie, aangespannen door een andere VvE tegen de notaris, heeft de rechtbank Rotterdam op [datum uitspraak] uitspraak gedaan. In deze beslissing werd geoordeeld dat het niet aanhechten door de notaris van de door de VvE aan de notaris verstrekte opgave (achterstallige servicekosten, inclusief stookkosten) aan de veilingakte een onrechtmatige daad is van de notaris. Klaagster heeft zich op deze uitspraak beroepen. De notaris is hiertegen in hoger beroep gegaan bij het Hof Den Haag. De notaris heeft het Hof daarbij gevraagd een principiële uitspraak te doen over stookkosten. Bij afwijzing zou de notaris in cassatie gaan. Tot een principe uitspraak is het echter niet gekomen. Volgens het Hof (datum arrest) was er geen sprake van onrechtmatig handelen door de notaris, de opgave van de VvE was wel aangehecht en van een onrechtmatige daad kon geen sprake zijn als de notaris de beleidsregels in het "Reglement beperking uitbetaling derdengelden" (Budregeling) volgde en daarom niet kon incasseren of afdragen. De notaris diende de beleidsregel in acht te nemen.

De klacht is een zuiver civiele kwestie. De notaris verzoekt daarom om klagster niet ontvankelijk te verklaren in haar klacht. Met de klacht is geen enkel tuchtrechtelijk aspect verbonden.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 van de Wet op het notarisambt (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 behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

Nu klaagster niet ter zitting is verschenen om nadere toelichting te geven interpreteert de Kamer de klacht als volgt. Tussen klaagster en de notaris bestaat een geschil over de uitleg van het woord “bijdrage” in de zin van artikel 5:122 lid 3 BW en klaagster is het niet eens met de veilingvoorwaarden. De Kamer overweegt het volgende. De Kamer is een tuchtorgaan. Zij beoordeelt het handelen of nalaten van een notaris. Indien klaagster duidelijkheid wil over wat onder “bijdrage” wordt verstaan, zal zij een civiele procedure moeten starten. Het uitleggen van de wet behoort niet tot de bevoegdheid van deze Kamer. De VvE is bij de Kamer aan het verkeerde adres voor deze claim. Verder was klaagster het niet eens met de veilingvoorwaarden. Het meest voor de hand liggende rechtsmiddel was geweest dat zij zich tot de voorzieningenrechter gewend had op de voet van artikel 518 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Nu zij van deze rechtsgang geen gebruik heeft gemaakt, kan zij zulks niet in het kader van het tuchtrecht aan de orde stellen. De klacht is derhalve op beide onderdelen ongegrond.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht op beide onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.J. Paris, voorzitter, O. van der Burg, F. Hoppel, H.M. Kolster en R.B. van der Horst en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op **17 juni 2015**.

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, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.