

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/309283/KL RK 16/115

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEWARDEN

Kenmerk: C/05/309283/KL RK 16/115

Beslissing van de kamer voor het notariaat op de klacht van

Vereniging van Eigenaren (...),

gevestigd te (...),

klaagster,

gemachtigde: Van der Does Beheer VOF, vertegenwoordigd door H. Lolkes de Beer,

tegen

mr. (...),

notaris te (...).

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- een e-mail van 10 oktober 2016, met bijlagen, van de gemachtigde van klaagster
- een brief van 3 november 2016, met bijlagen, van de notaris.

1.2 De klacht is behandeld ter openbare zitting van de kamer van 25 november 2016. Klaagster en de notaris hebben schriftelijk laten weten dat zij niet ter zitting zullen verschijnen.

2. De feiten

2.1 (...) Vastgoed B.V. (verder te noemen: verkoopster) heeft het appartementsrecht dat ziet op de woning aan de (A)straat (...) te (B), verkocht aan de heer en mevrouw

(C). De akte van levering van het appartemensrecht is door de notaris gepasseerd op 9 september 2016.

2.2 Bij brief van 7 september 2016 heeft de bestuurder van klaagster, onder toezending van en verwijzing naar een afschrift van een brief van dezelfde datum van die bestuurder aan verkoopster, de notaris meegedeeld dat verkoopster nog bijdragen van € 1.448,52 en een voorschotbijdrage over september 2016 van € 124,09 aan klaagster verschuldigd is. De bestuurder verzoekt de notaris die bedragen na de overdracht van het appartementsrecht op de rekening van klaagster te storten.

2.3 Blijkens het afschrift van de brief van 7 september 2016 aan verkoopster is het bedrag van

€ 1.448,52 als volgt samengesteld:

Voor de videofooncamera 2 x 280,00

€ 560,00

Borg voor schade aan de gemeenschappelijke gedeelten €
390,00

Reparatie lift 2/10e deel van 50% van de reparatie ad. € 4.985,20 €
498,52

Totaal

€ 1.448,52

2.4 Bij brief van 9 september 2016 heeft de notaris aan klaagster bericht dat de voorschotbijdrage over de maand september 2016 door de nieuwe eigenaren moet worden voldaan. De notaris heeft verder meegedeeld dat van de zijde van verkoopster is aangegeven dat niet akkoord wordt gegaan met de overmaking van het bedrag van € 1.448,52. Het bedrag is door de notaris niet aan klaagster overgemaakt.

2.5 Namens klaagster is op 13 september 2016 aan de notaris schriftelijk meegedeeld dat klaagster niet kan instemmen met de handelwijze van de notaris.

3. De klacht

Klaagster verwijt de notaris onjuist te hebben gehandeld en stelt daartoe het volgende. Conform het verzoek van de notaris is door klaagster aan haar een verklaring ex artikel 5:122 Burgerlijk Wetboek (BW) verzonden. Vervolgens heeft de notaris echter niet voldaan aan het verzoek van klaagster om bij de overdracht van het appartementsrecht het verschuldigde bedrag van € 1.448,52 en de voorschotbijdrage van € 124,09 te verrekenen. Daarmee heeft de notaris het bepaalde in artikel 5:122 BW miskend. Dit artikel beoogt namelijk te verzekeren dat een vereniging van eigenaars de bedragen, die door de verkoper aan de vereniging verschuldigd zijn, ontvangt. De notaris stelt zich ten onrechte op het standpunt dat klaagster voor het verhalen van de kosten zich tot verkoopster moet wenden.

4. Het verweer

De notaris voert in de eerste plaats aan dat klaagster geen partij was bij de leveringsakte en daarom niet-ontvankelijk moet worden verklaard in haar klacht. In de tweede plaats betoogt de notaris het volgende. Verkoopster was het oneens met de vordering van klaagster, onder meer omdat klaagster geen specificatie van de schade had opgegeven en de vordering niet was gebaseerd op een besluit van de vereniging van eigenaars. Van verkoopster werd daarom geen toestemming verkregen om uit de verkoopopbrengst de door klaagster gevorderde overboeking te doen. Verkoopster heeft geprobeerd vóór de levering met klaagster tot overeenstemming te komen. Dat is niet gelukt. Klaagster had zich moeten inspannen om tot overeenstemming met verkoopster te komen.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient daarom te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 De kamer overweegt over de ontvankelijkheid van klaagster als volgt. In artikel 99 lid 1 Wna is onder meer bepaald dat klachten tegen notarissen kunnen worden ingediend door een ieder met enig redelijk belang. In de wetsgeschiedenis van het gewijzigde artikel 99 lid 1 Wna, zoals dit op 1 januari 2013 in werking is getreden, is tot uitgangspunt genomen dat er een ruim belanghebbendenbegrip geldt. Een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Naar het oordeel van de kamer brengt de omstandigheid dat klaagster geen partij was bij de akte van levering niet mee dat zij geen te respecteren belang heeft bij haar klacht. Klaagster verwijt de notaris haar rechten, voortvloeiende uit de levering, te hebben veronachtzaamd. In zoverre heeft klaagster een (indirect) belang de handelwijze van de notaris aan de orde te stellen. Klaagster is daarom ontvankelijk in haar klacht.

5.3 Wat betreft de beoordeling van het aan de notaris gemaakte verwijt is het volgende van belang.

Uit artikel 5:122 lid 3 BW volgt dat de koper en de verkoper van een appartementsrecht hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de betaling van verschuldigde bijdragen. Hoewel dit niet met zoveel woorden uit de wettekst volgt, wordt aangenomen dat daaronder alleen vallen de bijdragen die jaarlijks bij de exploitatierekening worden vastgesteld en de voorschotbijdragen die bij de jaarlijkse begroting worden vastgesteld.

In artikel 5:122 lid 5 BW is bepaald dat de notaris moet zorgdragen dat een verklaring van de vereniging van eigenaars, waarin een opgave wordt gedaan van de in artikel 5:122 lid 3 BW bedoelde bijdragen, aan de akte wordt gehecht.

In de notariële praktijk is het gebruikelijk dat de verschuldigde bijdragen, vermeld op de verklaring, na de levering door de notaris worden verrekend met de koopprijs.

5.4 In de voorliggende zaak heeft de notaris, op haar verzoek, de verklaring, als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, van klaagster ontvangen. Verkoopster heeft tegen de verschuldigheid van de bijdragen, genoemd in de verklaring, bezwaar gemaakt bij de notaris. De notaris heeft daarop besloten de door klaagster opgegeven bijdragen niet te verrekenen. Of de notaris dit terecht heeft gedaan, kan de kamer onvoldoende beoordelen bij gebreke van overgelegde (bewijs)stukken of van een toelichting ter zitting door partijen. Hun afwezigheid aldaar brengt tevens mee dat de kamer hen niet heeft kunnen bevragen of en zo ja in hoeverre het reglement van splitsing afwijkingen van het bepaalde in artikel 5:122 lid 3 BW mogelijk maakt, hetgeen van belang kan zijn voor de beoordeling of de bijdragen verschuldigd zijn. Met het zich scharen achter het standpunt van de verkoopster heeft de notaris mogelijk klaagster in een financieel nadelige positie gebracht. De notaris had dit kunnen voorkomen door vóór het passeren van de akte klaagster te informeren dat zij, notaris, de bijdragen niet zou verrekenen en had aldus klaagster de mogelijkheid geboden daartegen rechtsmiddelen in te stellen. Door dit na te laten heeft de notaris jegens klaagster onzorgvuldig gehandeld. De klacht is in zoverre gegrond. De kamer acht de ernst van het verwijt niet van dien aard dat de notaris ook een maatregel moet worden opgelegd.

5.5 Gelet op het voorgaande wordt als volgt beslist.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

verklaart de klacht tegen de notaris gegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O. Nijhuis, voorzitter, E.J.M. Kerpen, V. Oostra, A.J.V. Tierolff en C.J.M. Hendriks, leden, en door mr. M.J. Blaisse, voorzitter, in tegenwoordigheid van mr. J.G.W. Oor, secretaris, uitgesproken in het openbaar op 13 januari 2017.

de secretaris

de voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van het afschrift van de beslissing schriftelijk hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam. Postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.