

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 642913/NT 18-5

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

**Beslissing van 5 juli 2018 in de klacht met nummer 642913/NT 18-5 van:**

**Vereniging van Eigenaars [naam](hierna: de VvE),**  
gevestigd te [plaats], vertegenwoordigd door  
[naam],  
gemachtigde: M. Smitskam;  
**klaagster,**

tegen:

**mr. [naam],**  
notaris, gevestigd te [plaats]),  
gemachtigde: mr. M. Berenschot;  
**de notaris.**

#### **1. Ontstaan en loop van de procedure**

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:

- klaagschrift met bijlagen van 6 februari 2018;
- verweerschrift van 14 maart 2018;
- overlegging producties bij brief van 18 mei 2018 van de notaris.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 24 mei 2018 zijn namens klaagster verschenen mrs A.Ch. Boiten en F. Geleijnse. Voorts is de notaris verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Partijen hebben het woord gevoerd, de notaris aan de hand van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op heden.

#### **2. De feiten**

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

Op 3 juli 2017, 15 augustus 2017, 19 september 2017 en 20 september 2017 heeft de notaris leveringsaktes gepasseerd met betrekking tot meerdere appartementsrechten die deel uitmaken van de onroerende zaak waartoe de VvE is opgericht en die in eigendom toebehoorden aan steeds dezelfde verkoper. Op 3 juli 2107 heeft de overdracht plaatsgevonden van een woonappartement en een tweetal parkeerplaatsen, door verkoper aan een niet nader te noemen koper. Voorafgaand aan de overdracht is de VvE door het notariskantoor verzocht om een verklaring op grond van artikel 5:122

lid 5 BW. De administrateur van de VvE heeft vervolgens gemeld een vordering te hebben op verkoper wegens achterstand in VvE-bijdragen. Verkoper heeft deze vordering betwist en verzocht om een gecorrigeerde afrekening van de VvE in een e-mailbericht van 28 juni 2018 (productie 3); tevens heeft hij gemeld dat hij koper heeft gevrijwaard voor de schuld aan de VvE. Op 3 juli 2018, voorafgaand aan de overdracht, heeft verkoper de notaris per e-mail bericht dat hij de gecorrigeerde afrekening niet had ontvangen en dat hij daarom zijn volmacht voor het passeren van de akte wilde intrekken. Een half uur vóór het passeren van de leveringsakte op 3 juli 2018 heeft de notaris de administrateur van de VvE in een e-mailbericht geschreven (productie 3): “(...) *U heeft bij mij opgave van kosten gedaan die met de verkoper verrekend moeten worden. Daarover is een dispuut tussen u en de heer (...) [KvN: verkoper]. Aangezien het conflict naar ik heb begrepen gaat om de kosten die u voor de parkeerplaatsen in rekening brengt, wil de heer (...) [KvN: verkoper] een specificatie van de kosten. Daartoe hebben wij de afgelopen tijd diverse keren geprobeerd contact met u op te nemen, wat helaas niet gelukt is: u bent kennelijk door vakantie niet te bereiken. Om het een en ander niet onnodig te forceren zal de overdracht nu wel gaan plaats vinden, maar zullen uw kosten die u op de heer (...) [KvN: verkoper] verhaalt niet verrekend worden. Ik zal kopers nadrukkelijk wijzen op deze situatie.*” Op 15 augustus 2017 heeft een volgende overdracht van een parkeerplaats plaatsgevonden en heeft een medewerkster van het notariskantoor aan de administrateur van de VvE bericht: “*Vanmorgen is de akte gepasseerd. Zoals bekend heeft de heer (...) [KvN: verkoper] geweigerd de openstaande vordering te voldoen. Koper is hiervan op de hoogte gesteld.*” In een e-mailbericht van 18 september 2017 heeft de administrateur van de VvE aan de medewerkster van het notariskantoor bericht : “*(..) Voor de volledigheid kunnen wij melden dat er vonnis is verkregen voor de verschuldigde VvE bijdragen!*” Op 19 september 2017 en 20 september 2017 hebben de laatste overdrachten van twee parkeerplaatsen plaatsgevonden. Nadat de notaris van de administrateur een herinnering had ontvangen voor het bijschrijven van de door de VvE opgegeven vordering, heeft de notaris in een e-mailbericht van 6 oktober 2017 aan de administrateur van de VvE bericht: “*Op mijn derdengeldenrekening zijn geen gelden meer aanwezig om de vordering van de Vereniging van Eigenaars te kunnen betalen. Ik adviseer u om de heer heer (...) [KvN: verkoper] rechtstreeks aan te spreken. Overigens is de verkrijger van het appartementsrecht ook hoofdelijk aansprakelijk.*”

### **3. De klacht**

Klaagster meent dat de notaris in strijd heeft gehandeld met de zorgvuldigheidsplicht van artikel 17 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna). Een notaris dient er volgens klaagster immers voor zorg te dragen dat het in de verklaring van artikel 5:122 lid 5 BW vermelde bedrag wordt ingehouden op de koopsom, dan wel dat dit bedrag op een andere wijze wordt verrekend. De notaris heeft dat echter niet gedaan; hij heeft er tot twee keer voor gekozen om de door verkoper aan de VvE verschuldigde bijdragen niet te verrekenen, omdat, zo heeft klaagster begrepen, verkoper de openstaande vordering niet wilde voldoen en er geen gelden meer resteerden op de derdengeldrekening. Met het niet-verrekenen van de aan de VvE verschuldigde bijdragen stelt de notaris de kans op een succesvolle incasso afhankelijk van de solventie van partijen. Dat is in strijd met de bedoeling van de wetgever bij artikel 5:122 BW. In de parlementaire behandeling over de wijziging van artikel 5:122 BW is over de leden 5 en 6 het volgende geschreven: “*Een zorgvuldige taakuitoefening van de notaris brengt voorts mee dat hij ervoor zorgdraagt dat het in de verklaring vermelde bedrag wordt ingehouden op de koopsom, dan*

wel dat dit bedrag op een andere wijze wordt verrekend.”(Kamerstukken II, 2001-2002, 28 614, nr. 3).

#### **4. Het verweer**

De notaris heeft verweer gevoerd. Het standpunt van de notaris wordt voor zover van belang in de beoordeling besproken.

#### **5. De beoordeling**

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 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 niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

5.2 Tenzij in het reglement van een VvE anders is bepaald (artikel 5:122 lid 4 BW), is de verkrijger van een appartementsrecht naast de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden (artikel 5:122 lid 3 BW).

Ingevolge artikel 5:122 lid 5 BW draagt de notaris zorg dat aan de akte van overdracht een door het bestuur van de VvE afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de vervreemder, de vroegere appartementseigenaar, op de dag van de overdracht aan de VvE schuldig is.

De aansprakelijkheid van de verkrijger dient dan beperkt te zijn tot het bedrag dat in die verklaring is vermeld. De wetgever heeft op deze wijze willen voorkomen dat de verkrijger naderhand wordt verrast met een vordering tot betaling van achterstallige bijdragen aan de VvE van de vervreemder.

5.3 Als verweer heeft de notaris het volgende aangevoerd. Tussen verkoper en de VvE bestond onenigheid over de verschuldigdheid van de bijdragen aan de VvE met betrekking tot de parkeerplaatsen, waarover vervolgens tussen de notaris, de VvE en verkoper is gecorrespondeerd.

Uiteindelijk wilde verkoper in dit geval niet meewerken aan de overdracht als de notaris het in de verklaring van de VvE vermelde bedrag zou verrekenen of inhouden. De koper was op de hoogte van de situatie: de notaris heeft hem erop gewezen dat hij ook hoofdelijk aansprakelijk was voor de door de VvE opgevoerde schuld. Verkoper had koper in een overeenkomst gevrijwaard voor eventuele aanspraken van de VvE. Koper wilde uitdrukkelijk dat de overdracht zou plaatsvinden. De notaris heeft toen een afweging van de belangen gemaakt en gekozen voor het laten plaatsvinden van de overdracht, omdat het (financiële) belang van de VvE veel geringer was dan het (financiële) belang van koper. Bij de andere overdrachten heeft de notaris dezelfde belangenafweging gemaakt. Voorafgaand aan de overdrachten heeft de notaris de VvE geïnformeerd dat de overdrachten zonder verrekening van de bijdragen zouden plaatsvinden.

5.4 In de parlementaire behandeling over de wijziging van artikel 5:122 BW is over de leden 5 en 6 ook geschreven: *“Denkbaar is dat de vervreemder de hoogte van het in de verklaring vermelde bedrag betwist. De overdracht of toedeling behoeven daardoor*

*niet te worden opgehouden. Voor de hand ligt immers dat het betwiste bedrag van de koopprijs wordt afgehouden en in depot wordt gesteld totdat over de hoogte van dat bedrag overeenstemming wordt bereikt of de hoogte daarvan in rechte komt vast te staan.*" (Kamerstukken II, 2001-2002, 28 614, nr. 3).

De kamer is van oordeel dat de notaris op de juiste wijze heeft gehandeld.

Bij betwisting van de in de verklaring van de VvE vermelde bedragen hoeft de overdracht niet te worden opgehouden.

In artikel 5:122 BW is niet opgenomen dat de notaris een door de vervreemder betwist bedrag dient in te houden op de koopprijs of, zoals de VvE dat wilde, met de koopprijs dient te verrekenen omdat hij anders in strijd met zijn zorgplicht handelt.

Volgens klaagster heeft de wetgever dat wel bedoeld; klaagster verwijst in dat verband ook naar een vonnis van de rechtbank Rotterdam van 14 april 2017

(ECLI:NL:RBROT:2017:4946), waarin de kantonrechter overwoog dat de notaris in strijd met zijn zorgplicht had gehandeld door in plaats van het in de verklaring opgegeven bedrag slechts een deel in te houden en af te dragen, onder het aanhalen van de hiervoor onder 3 genoemde passage uit de Parlementaire Geschiedenis: *"Een zorgvuldige taakuitoefening van de notaris brengt voorts mee dat hij ervoor zorgdraagt dat het in de verklaring vermelde bedrag wordt ingehouden op de koopsom, dan wel dat dit bedrag op een andere wijze wordt verrekend."*

(Kamerstukken II, 2001-2002, 28 614, nr. 3).

Naar het oordeel van de kamer heeft de wetgever hier een zorgvuldige taakuitoefening jegens de verkrijger van het appartementsrecht op het oog gehad en niet een zorgvuldige taakuitoefening jegens de VvE. Redengevend hiervoor is de navolgende passage uit de Parlementaire Geschiedenis bij artikel 5:122 leden 5 en 6 BW:

*"In de praktijk blijkt het niet altijd mogelijk om ten tijde van het verlijden van de akte van overdracht of toedeling duidelijkheid te hebben omtrent de omvang van de achterstallige bijdragen van de vervreemdende appartementseigenaar. Daardoor komt het voor dat verkrijgers naderhand worden geconfronteerd met een vordering tot betaling van deze bijdragen aan de vereniging van eigenaars. Het nieuwe lid 5 van artikel 5:122 BW strekt ertoe, zulks te voorkomen. Daartoe wordt bepaald dat de notaris ervoor zorgdraagt dat aan de akte van overdracht of toedeling een verklaring wordt gehecht van het bestuur van de vereniging van eigenaars waarin de achterstallige bijdragen waarvoor de verkrijger uit hoofde van artikel 5:122 lid 3 BW aansprakelijk is, worden vermeld naar de stand van de dag van overdracht of toedeling. De aansprakelijkheid van de verkrijger dient dan beperkt te zijn tot het bedrag dat in de verklaring is vermeld. Aldus wordt dan ook in de tweede zin van lid 5 bepaald."*

(Kamerstukken II, 2001-2002, 28 614, nr. 3).

Anders dan klaagster heeft gesteld volgt uit het systeem van de wet immers juist niet dat de bedragen door de notaris ingehouden of verrekend moeten worden.

Indien dat het geval was geweest, zou de zin ontbreken aan de bepaling over hoofdelijke aansprakelijkheid van de verkrijger van het appartementsrecht voor bedoelde bedragen, zoals in lid 3 van artikel 5:122 BW is bepaald. De verklaring van de VvE is niet bestemd om de VvE zekerheid te bieden voor de betaling van eventuele achterstallige bijdragen aan de VvE, maar dient ervoor om duidelijkheid te verschaffen over de reikwijdte van de aansprakelijkheid van de verkrijger.

5.5 In dit geval heeft de notaris naar het oordeel van de kamer niet alleen juist maar ook zorgvuldig gehandeld. Hij heeft immers na afweging van de belangen de overdracht laten doorgaan, de VvE daarvan op de hoogte gesteld en de verkrijgers ingelicht over

hun juridische positie, die vervolgens uitdrukkelijk door de respectieve verkrijgers is aanvaard.

5.6 Op grond van het voorgaande zal de kamer de klacht ongegrond verklaren.

## BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. W.S.J. Thijs, voorzitter, M.V. Ulrici en J.H.M. Erkamp, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 5 juli 2018.

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