

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/425564 KL RK 23-103

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/425564 / KL RK 23-103

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

1. [naam Vereniging van Eigenaars]

2. [klager 1],

wonende te [plaats],

3. [klager 2],

wonende te [plaats],

klagers

tegen

mr. [notaris],

notaris te [plaats].

Partijen worden hierna klagers en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 18 september 2023
- het verweer van de notaris, met bijlage, van 6 november 2023.

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 29 januari 2024 behandeld, waarbij zijn verschenen klager [2] en de notaris.

2. De feiten

2.1. Op 1 augustus 2023 is door de notaris het appartementsrecht kadastraal bekend als [kadastrale gegevens] overgedragen.

2.2. In verband met de overdracht is door de notaris op 29 juni 2023 het formulier voor een verklaring van de Vereniging van Eigenaars (VvE), volgens artikel 5:122 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) aan de VvE per e-mail toegestuurd.

2.3. Op 3 juli 2023 is namens de VvE gereageerd en aan de notaris gevraagd of het klopt dat de eigendom overgaat op 3 eigenaren. Namens de notaris is daar op 4 juli 2023 bevestigend op gereageerd.

2.4. Door de VvE is op 25 juli 2023 inhoudelijk gereageerd aan de notaris:

“Geachte heer van [naam],

Uw email is door de VvE in goede orde ontvangen.

Hierbij vragen wij uw aandacht voor de te volgen procedure bij overdracht van een appartementsrecht behorende tot de VvE [naam vereniging]:

1. Het notariskantoor stuurt deze email (inclusief de bijgevoegde bijlagen) door aan de kopers

2. De kopers vullen bijgevoegde documenten (A., B., C. en D.) in, ondertekenen die en sturen ze vervolgens aan de VvE als onderdeel van de ballotageprocedure:

A. Verklaring eigenaars

B. Welkomstbrief

C. SEPA incassomachtiging

D. Privacy Reglement

Bij digitaal aanleveren kan de VvE uitsluitend pdf-bestanden verwerken.

3. De VvE ontvangt € 226,89 aan toetredingskosten (ref.: Huishoudelijk Reglement, Art.19) van de koper op IBAN **[rekeningnummer]** t.n.v. VvE [naam vereniging].

4. Uitsluitend na ontvangst van de volledig ingevulde en ondertekende documenten A, B, C en D en de toetredingskosten zoals hierboven genoemd onder punten 2. en 3. en na beoordeling van de overdracht verstrekt de VvE de informatie zoals bedoeld in Art.122 lid 5 boek 5 BW aan de notaris.

5. Speciaal wijzen wij er nog op dat in geval u van de VvE uiterlijk 5 dagen voor de geplande overdrachtsdatum nog geen opgave heeft ontvangen, u er verstandig aan doet eerst bij de kopers te informeren of deze alle vereiste formulieren correct ingevuld en ondertekend aan de VvE hebben verstrekt en of de toetredingskosten zijn overgemaakt.”

2.5. Namens de notaris is dezelfde dag de volgende reactie gestuurd aan de VvE:

“Geachte heer [klager 1],

Hartelijk dank voor uw bericht.

Ik begrijp de werkvolgorde en heb hier uiteraard respect voor.

Wel is het zo dat mijn collega de opgave tijdig heeft opgevraagd en ik hier vandaag, gezien het feit dat volgende week de overdracht staat, een herinnering over heb gestuurd.

Ik heb de e-mail doorgestuurd zoals gevraagd met het bericht om deze zo spoedig mogelijk getekend retour te sturen aan u.

Gezien het feit dat ook wij een door ons zelf vastgestelde werkvolgorde hebben zullen wij deze ook aanhouden.

Ik zal kopende en verkopende partij vandaag voorzien van een nota van afrekening en de concept akte(n).

Eventuele achterstanden, mutatiekosten, de verrekening van de servicekosten of andere kosten die normaliter via onze nota van afrekening worden verrekend dient u zelf bij de partij waarvoor deze is in rekening te brengen danwel te verrekenen.

Ik dank u vriendelijk voor uw medewerking.”

2.6. Op 31 juli 2023 is namens de notaris het volgende bericht gestuurd:

“Geachte partijen,

Graag uw dringende aandacht voor onderstaand bericht van de vereniging van eigenaars.

Wij hebben nog geen opgave van de vereniging gekregen in verband hiermee. Omdat de akte morgen zal passeren zullen wij in onze akte vermelden dat wij geen vve-opgave hebben ontvangen en wij zullen geen bedragen opnemen in de akte. Eventuele toe-of uittredingskosten zullen niet via onze eindafrekening lopen. De vereniging verzoek ik bij deze vriendelijk eventuele toe- of uittredingskosten of eventueel te verrekenen servicekosten met de eigenaren rechtstreeks in orde te maken.

Wij zullen de stukken in gereedheid brengen voor ondertekening morgenochtend, wijzigingen zijn op dit moment bij ons niet meer mogelijk. Ondanks diverse reminders hebben wij niet ontvangen wat wij nodig hebben om een en ander regulier te verwerken in de akte en de afrekeningen.”

2.7. De notaris heeft de akte van levering gepasseerd op 1 augustus 2023 en de VvE daar een bevestiging van gestuurd, waarbij ook een nieuwe verklaring van de eigenaars aan de VvE is toegezonden. In de akte is een toelichting opgenomen dat de verklaring van de VvE volgens artikel 5:122 lid 5 BW ontbreekt, en dat eventueel nog verschuldigde bedragen moeten worden voldoen aan de VvE, zonder tussenkomst van de notaris.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klagers verwijten de notaris dat hij onzorgvuldig en onbetrouwbaar heeft gehandeld door het appartementsrecht te leveren terwijl de vereiste verklaring van de VvE ontbreekt.

Klagers voeren aan dat de VvE er alles aan heeft gedaan om de verklaring op tijd te verstrekken en de notaris daarvoor tijdig en volledig hebben ingelicht.

3.2. Op het verweer van de notaris zal de kamer hierna, voor zover het verweer van belang is voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

Toetsingskader

4.1. Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de andere toepasselijke bepalingen. Ook kan de tuchtrechter toetsen of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.2. 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).

4.3. Volgens 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 en de in artikel 113 lid 2 en lid 5 genoemde schulden 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.

4.4. De aansprakelijkheid van de verkrijger is beperkt 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.

4.5. In deze zaak ligt ter beoordeling voor de klacht zoals hiervoor onder 3.1. is opgenomen. Daarbij wordt opgemerkt dat voor zover klagers ter zitting nieuwe klachtonderdelen aan de klacht hebben willen toevoegen de kamer hieraan voorbij gaat, omdat dit niet is toegestaan.

De inhoudelijke beoordeling

4.6. Klagers verwijten de notaris dat hij de werkwijze van de VvE niet heeft gerespecteerd, waardoor de VvE niet tijdig de verklaring kon afgeven. Hierdoor is de akte van levering ten onrechte gepasseerd. De notaris heeft ook onvoldoende gecommuniceerd met klagers.

4.7. In de parlementaire behandeling over de wijziging van artikel 5:122 lid 5 BW is geschreven: “Denkbaar is dat het bestuur van de vereniging van eigenaars, ondanks een voldoende inspanning van de notaris om de in lid 5 bedoelde verklaring te verkrijgen, deze verklaring niet afgeeft. Een zorgvuldige taakuitoefening van de notaris brengt mee dat hij het bestuur een redelijke termijn stelt voor het geven van de verklaring. Hierbij dient te worden bedacht dat het bestuur op grond van artikel 5:131 lid 1 BW in beginsel door één bestuurder wordt gevormd, en dat in het geval van een meerhoofdig bestuur de vereniging tegenover derden door ieder der bestuurders wordt vertegenwoordigd, voor zover in de statuten niet anders is bepaald. Voor de hand ligt dat van het niet verkregen zijn van de verklaring, welke omstandigheid niet aan de overdracht of toedeling in de weg staat, in de akte van overdracht of toedeling melding wordt gemaakt.”

4.8. De kamer is van oordeel dat de notaris op de juiste wijze heeft gehandeld. De notaris heeft één maand voor de overdracht de VvE verzocht om de verklaring af te geven. Vervolgens stuurt de notaris een herinnering op 25 juli 2023, één week voor de geplande overdracht. Op die dag reageert de VvE voor het eerst inhoudelijk met de documenten die zij van de notaris/koper verwachten. De notaris heeft gelet hierop een redelijke termijn gesteld aan de VvE om de verklaring af te geven. Dat de VvE een week voor de overdracht pas met een inhoudelijke reactie komt en vervolgens weigert om de verklaring af te geven omdat zij nog niet over bepaalde documenten beschikt die zij van de koper verlangt, kan niet aan de notaris worden toegerekend.

Anders dan klagers stellen kan bij het ontbreken van een verklaring van de VvE de overdracht rechtsgeldig plaatsvinden. De notaris heeft in de akte van levering opgenomen dat de verklaring ontbreekt en dat partijen nog verschuldigde bedragen moeten voldoen aan de VvE zonder tussenkomst van de notaris. De notaris heeft alvorens hij besloten heeft de overdracht door te laten gaan een belangenafweging gemaakt waarbij het belang van de koper en de verkoper om de overdracht door te laten gaan zwaarder woog.

4.9. 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 van te voren op de hoogte gesteld en ook de verkrijgers ingelicht over hun juridische positie, die vervolgens uitdrukkelijk door de verkrijgers is aanvaard en in de akte is opgenomen. De klacht is ongegrond.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden

- verklaart de klacht ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. A.E. Zweers, voorzitter, L.T. de Jonge en C.G. Zijerveld, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 februari 2024.

De secretaris

De voorzitter

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, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.