

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/423868 KL RK 23-84

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/423868 / KL RK 23-84

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

[klaagster]

gevestigd te [plaats],

klaagster

verschenen in persoon van haar voorzitter [naam, (hierna: gemachtigde)],

tegen

mr. [notaris 1],

notaris te [plaats].

Partijen worden hierna klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit

- de klacht, met bijlagen, van 14 augustus 2023
- het verweer van de notaris van 26 september 2023

1.2. De klachtzaak is ter zitting van 4 december 2023 behandeld, gelijktijdig met de klacht in de zaak C/05/423871 / KL RK 23-85, waarbij zijn verschenen [gemachtigde] namens klaagster, de notaris en [notaris 2].

2. De feiten

2.1. Op 20 maart 2003 is een akte van splitsing gepasseerd door notaris [notaris 3] waarbij een woonhuis met afzonderlijke bovenwoning met toebehoren is gesplitst in twee appartementsrechten. In de akte is opgenomen als volgt:

“1. het appartementsrecht, kadastraal bekend [kadastrale gegevens] appartementsindex 1, welk

appartementsrecht omvat:

a. het recht op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met erf alsmede de kelder, plaatselijk bekend [adres]; en

b. het een/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te [adres], ten tijde van de

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend [kadastrale gegevens], groot vierenzeventig centiare;

2. het appartementsrecht, kadastraal bekend [kadastrale gegevens], appartementsindex 2, welk appartementsrecht omvat:

a. het recht op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning met trappenhuis, en de kelder ten behoeve van de watermeter, plaatselijk bekend [adres]; en

b. het een/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het perceel grond met het zich daarop bevindende gebouw te [adres], ten tijde van de

splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente

[kadastrale gegevens], groot vierenzeventig centiare;”

2.2. Op 2 maart 2006 is nog een akte van ondersplitsing gepasseerd door notaris [notaris 3]. Daarbij is het appartementsrecht met indexnummer 2 (onder)gesplitst in twee appartementsrechten. In de akte is dit opgenomen als volgt:

“a. het appartementsrecht met indexnummer 3 dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend [adres] (opmerking KvHN: abusievelijk staat in deze akte huisnummer 5b opgenomen, hetgeen bij latere akte door notaris [notaris 3] is gerectificeerd) te [plaats], welke appartementsrecht het 1/2e onverdeeld aandeel omvat in het voormelde hoofdappartementsrecht met index 2;

b. het appartementsrecht met indexnummer 4 dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend [adres] (opmerking KvHN: abusievelijk staat in deze akte huisnummer 5c opgenomen, hetgeen bij latere akte door notaris [notaris 3] is gerectificeerd) te [plaats], welke appartementsrecht het 1/2e onverdeeld aandeel omvat in het voormelde hoofdappartementsrecht met index 2.”

Bij deze akte is ook de Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing [naam vereniging] opgericht. Artikel 29 over de vereniging van eigenaars bepaalt als volgt:

“1. Bij deze akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.

2. De vereniging draagt de naam: “Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing [naam vereniging]”, en is gevestigd te [plaats].

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

4. De vereniging vertegenwoordigt de eigenaar tegenover de reglementaire organen in de hoofdsplitsing, behoudens het bepaalde in artikel 37 negende lid laatste zin.”

2.3. [Gemachtigde] is eigenaar geworden van het appartement [adres] op 4 mei 2018. Zij is toen ook voorzitter geworden van de Vereniging van Eigenaars Appartementencomplex [naam vereniging] (hierna: de VvE hoofdsplitsing).

2.4. De Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing [naam vereniging] (hierna: de VvE ondersplitsing) is op 30 maart 2021 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, waarbij mevrouw [X] is ingeschreven als voorzitter.

2.5. Op 22 juni 2021 is de akte van levering verleden door de notaris 1 waarbij het (onder)appartementsrecht met index 3 [adres] is geleverd aan de heer [Y]. Door de levering is de heer [Y] van rechtswege lid geworden van de VvE ondersplitsing.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat hij zijn onderzoeksplicht als notaris onzorgvuldig heeft uitgevoerd voorafgaand aan het passeren van de akte van levering op 22 juni 2021 van de heer [Y]. De klacht valt uiteen in de volgende onderdelen:

- volgens klaagster ontbreekt in de akte van levering van de heer [Y] dat hij ook van rechtswege lid is geworden van de VvE hoofdsplitsing.
- De notaris/kandidaat-notaris [naam notaris 1] heeft ten onrechte contact opgenomen met mevrouw [X] de bestuurder van de VvE ondersplitsing.
- De notaris had ook contact op moeten nemen met de bestuurder van de VvE hoofdsplitsing omdat er twee Verenigingen van Eigenaren zijn waarvan de eigenaar van het appartement van de ondersplitsing betalend lid is.

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

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.

Ontvankelijkheid

4.2. De notaris voert aan dat klaagster niet-ontvankelijk is omdat zij geen zelfstandig belang heeft bij de klacht. Klaagster is geen partij bij de akte waarover zij klaagt en ook als bestuurder van de VvE hoofdsplitsing is zij geen partij of belanghebbende bij de akte.

4.3. Op grond van artikel 99 lid 1 Wna kan ieder die daarbij enig redelijk belang heeft een klacht indienen. Het begrip 'enig redelijke belang' moet ruim worden opgevat. De wetsgeschiedenis vermeldt hierover:

"(...) Dit belang kan volgen uit betrokkenheid bij een specifieke zaak of bestaan uit een belang bij de handhaving van de beroepsnormen en -regels voor het notariaat. Naast de cliënt van de notaris, de KNB en het Bureau kan hierbij, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, worden gedacht aan belangenorganisaties, het openbaar ministerie en instanties die zijn belast met taken die raken aan werkzaamheden van de notaris, zoals gemeenten, de belastingdienst of het kadaster. Er geldt dan ook een ruim belanghebbendenbegrip: een rechtstreeks belang bij de klacht is niet zonder meer vereist, ook een indirect of afgeleid belang van de klager kan grond zijn voor ontvankelijkheid. Hiermee is een ruime toegang tot de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd; ter ondersteuning van de corrigerende functie van het tuchtrecht en het zelfreinigend vermogen van de beroepsgroep. (...)"[1]

4.4. Gelet op het ruime belanghebbendenbegrip is de kamer van oordeel dat klaagster een redelijk belang heeft bij het indienen van de klacht. Klaagster heeft gelet op de inhoud van haar klacht, namelijk dat de VvE hoofdsplitsing wel betrokken had moeten worden bij de akte van levering een redelijk belang bij de behandeling van haar klacht. Klaagster is daarom ontvankelijk in haar klacht.

Beoordeling van de klacht

4.5. De kamer acht de klacht ongegrond. Hierna legt de kamer uit hoe zij tot dit oordeel komt.

4.6. De kamer overweegt dat de notaris terecht het standpunt heeft ingenomen dat de verkrijger van het appartement 5a niet van rechtswege lid is geworden van de VvE hoofdsplitsing. Dit volgt uit de akte van 2 maart 2006 waarin voor de appartementen 5a en 5b een vereniging van eigenaars ondersplitsing is opgericht. Uit artikel 29 van die akte blijkt dat de VvE ondersplitsing, de eigenaren van de appartementen 5a en 5b vertegenwoordigt tegenover de reglementaire organen in de VvE hoofdsplitsing. Dit betekent dat de eigenaren van de appartementen 5a en 5b niet van rechtswege lid zijn van de VvE hoofdsplitsing maar alleen van de VvE ondersplitsing. De VvE ondersplitsing vertegenwoordigt de eigenaren in de VvE hoofdsplitsing. De notaris heeft daarom in de akte van levering terecht alleen de VvE ondersplitsing opgenomen.

4.7. Klaagster heeft op de zitting toegelicht dat tot juni 2021 de eigenaren van 5a en 5b ook deelnamen aan de VvE hoofdsplitsing. Toen was niemand op de hoogte van het bestaan van de VvE ondersplitsing. Dat in het verleden de VvE ondersplitsing niet betrokken is geweest bij de VvE hoofdsplitsing, doet niet af aan de juridische status van de VvE die is opgericht bij het passeren van de akte van 2 maart 2006. Daarbij overweegt de kamer dat het niet van belang is dat de ondersplitsing pas in

maart 2021 is ingeschreven in de Kamer van Koophandel omdat de inschrijving bij de Kamer van Koophandel geen constitutief vereiste is.

4.8. Het voorgaande betekent dat de notaris bij het passeren van de akte van levering van het appartement 5a geen contact hoefde op te nemen met de bestuurder van de VvE hoofdsplitsing en dat de notaris terecht informatie heeft opgevraagd bij de bestuurder van de VvE ondersplitsing. Overigens merkt de kamer op dat de verklaring van de bestuurder van de ondersplitsing geen werking heeft naar derden toe, alleen naar de verkrijger van het appartement 5a.

4.9. De klacht is op alle onderdelen 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.M.S. Kuipers, voorzitter, A.E. Zweers en

C.G. Zijerveld, leden, en in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Gerwen, secretaris, door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 20 december 2023.

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.

[1] Kamerstukken II, 2009-2010, 32 250, nr. 3, p. 26-27.