



Rapport

Rapport over een klacht over de heer mr. H., notaris te M.

Rapportnummer: 2011/285

Datum: 30 september 2011

Klacht

Verzoekster klaagt erover dat zij als lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE) van een complex dat bestaat uit twee appartementen en een garagebox samen met de VvE zelf, financieel zijn benadeeld door een bij naam genoemde notaris, aangezien die een koper van een appartementsrecht heeft gevrijwaard van het betalen van de achterstallige bijdrage aan de VvE van de verkoper, terwijl hij wist dat de vordering bij de verkopende partij niet geïncasseerd kon worden.

Bevindingen en beoordeling

Algemeen

I Bevindingen

1. Verzoekster is eigenaar van een garagebox die deel uit maakt van een klein appartementencomplex dat verder bestaat uit twee boven de garage liggende woningen. De Vereniging van Eigenaren (VvE) van het complex bestaat uit drie leden en heeft de financiële administratie uitbesteed aan een administrateur. Ten behoeve van het onderhoudsfonds van het complex zijn de leden van de vereniging maandelijks een bijdrage verschuldigd welke wordt geïnd door de administrateur. Eén van de woningen werd verkocht. Toen de notaris ten behoeve van het opstellen van de koopakte en de rekening voor de koper van dat appartementsrecht bij de administrateur informeerde naar eventuele achterstanden in het betalen van de onderhoudsbijdrage, vernam hij dat de verkoper een betalingsachterstand had van € 2.450,00. De administrateur berichtte daarbij dat deze vordering op de verkoper volledig als niet incasseerbaar moet worden aangemerkt, aangezien hij had gehoord dat na de overdracht van het appartement een aanzienlijke restschuld aan de hypotheekverstrekker scheen over te blijven. Het volledig niet kunnen incasseren werd door de notaris opgevat als reduceren tot nihil. De achterstand werd niet in rekening gebracht bij de koper. Verzoekster meende dat zij en de VvE daardoor financieel werden benadeeld en diende daarover een klacht in.

2. In reactie op de klacht bracht de notaris naar voren dat het niet aan hem was om de koper te vrijwaren voor de betaling van een achterstand. Aangezien de administrateur van de VvE hem had laten weten dat de vordering op de verkoper niet bij deze geïncasseerd kon worden, had hij daaruit de conclusie getrokken dat deze was afgeschreven, tot nul was teruggebracht. In verband daarmee was het niet nodig om de koper te vrijwaren. Volgens de notaris was er in dit geval sprake van een afstand van een vordering als bedoeld in artikel 160, tweede lid, van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (BW, zie Achtergrond). Als de administrateur hem had geschreven dat er een vordering op de verkoper was, dan zou

hij in overleg zijn getreden met zowel de hypotheek-verstrekker als de andere schuldeisers om er zorg voor te dragen dat de schuld aan de VvE kon worden voldaan.

3. Verzoekster was het niet met de interpretatie van de zinsnede in de brief van de administrateur door de notaris eens. Volgens haar zou op deze wijze een duidelijke wettelijke bepaling waar staat aangegeven dat zowel de verkoper als de koper hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verschuldigde bijdragen aan de VvE afhankelijk zijn van de subjectieve interpretatie van de notaris. De administrateur zou in haar ogen geen afstand hebben willen doen van de vordering als hij deze kan innen bij de koper. Bovendien was de administrateur zonder nadrukkelijke toestemming van de VvE niet bevoegd om afstand te doen van de vordering. Bij twijfel had de notaris daar navraag naar kunnen doen, aldus verzoekster.

II Beoordeling

4. Het vereiste van administratieve nauwkeurigheid houdt in dat overheidsinstanties secuur werken. Dit betekent onder meer dat een notaris bij de overdracht van een appartementsrecht bij de VvE moet vragen om een verklaring waarin staat of de verkoper op de dag van de overdracht nog enige betaling aan de VvE verschuldigd is. Dit is vastgelegd in artikel 122, vijfde lid Boek 5, BW (zie Achtergrond).

De notaris heeft dat gedaan en hij vernam van de administrateur van de VvE dat de verkoper nog een bedrag van € 2.450,00 aan bijdrage aan het onderhoudsfonds was verschuldigd. De administrateur merkte daarbij op dat de vordering op de verkoper als volledig niet incasseerbaar moest worden aangemerkt omdat er na overdracht een aanzienlijke restschuld aan de hypotheekverstrekker overbleef. De notaris interpreteerde 'volledig niet incasseerbaar' als afstand doen van de vordering en bracht de achterstallige betaling niet in rekening bij de koper van het appartementsrecht. Volgens de notaris had de administrateur in de opgave uitsluitend moeten aangeven dat er een achterstand was. De Nationale ombudsman deelt deze opvatting van de notaris niet. Aangezien de administrateur niet expliciet had aangegeven dat de VvE afstand van de vordering had gedaan, had de notaris de opmerking 'volledig niet incasseerbaar' niet zonder meer mogen interpreteren als afstand van de vordering. Deze opmerking kon immers ook worden geïnterpreteerd als niet incasseerbaar bij de verkoper. In dat geval was de achterstand overeenkomstig het gestelde in artikel 122, derde lid van Boek 5 BW voor zover die vordering betrekking had op het lopende en voorafgaande boekjaar, ook verschuldigd door de koper. De notaris had dat bedrag dan in rekening moeten brengen bij de koper. Nu het bovendien een opmerking van de administrateur betrof en uit niets bleek dat hij bevoegd was namens de VvE afstand te doen, had de notaris navraag moeten doen bij de VvE wat met de opmerking bedoeld was. Aangezien hij dat heeft nagelaten, heeft hij gehandeld in strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

De onderzochte gedraging is niet behoorlijk.

De Nationale ombudsman ziet in het voorgaande aanleiding om aan dit rapport een aanbeveling te verbinden.

Conclusie

De klacht over de onderzochte gedraging van de heer mr. H., notaris uit M., is gegrond wegens strijd met het vereiste van administratieve nauwkeurigheid.

Aanbeveling

De notaris wordt in overweging gegeven te bevorderen dat de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex waar verzoekster lid van is, financieel wordt gecompenseerd met een passend gebaar voor de achterstallige bijdrage aan het onderhoudsfonds welke niet bij de koper in rekening is gebracht.

De Nationale ombudsman,

dr. A.F.M. Brenninkmeijer

Onderzoek

Op 12 april 2011 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift met een klacht over een gedraging van de heer mr. H., notaris te M.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

In het kader van het onderzoek werd de heer H. verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Vervolgens werd verzoekster in de gelegenheid gesteld op de verstrekte inlichtingen te reageren.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

Noch verzoekster noch de heer H. gaf binnen de gestelde termijn een reactie.

Informatieoverzicht

De bevindingen van het onderzoek zijn gebaseerd op de volgende informatie:

Verzoekschrift aan de Nationale ombudsman van 9 april 2011

Brief van de administrateur van de VvE aan de notaris van 28 oktober 2011

Brief van de notaris aan de Nationale ombudsman van 24 mei 2011

Brief van verzoekster aan de Nationale ombudsman van 13 juni 2011

Achtergrond

Burgerlijk Wetboek

Artikel 122 van Boek 5

"1. Overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht omvat, voor zover niet anders is bepaald, mede de als appartementseigenaar verkregen rechten.

2. Na de overgang of toedeling moet de verkrijger onverwijld schriftelijk aan de vereniging van eigenaars mededeling doen van zijn verkrijging.

3. Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

4. In het reglement kan worden bepaald in hoeverre voor bijdragen, genoemd in het vorige lid, alleen de vroegere eigenaar of alleen de verkrijger aansprakelijk zal zijn. In het reglement kan ook worden bepaald dat voor bepaalde bijdragen die later opeisbaar worden de vroegere appartementseigenaar in plaats van de verkrijger verbonden zal zijn.

5. De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars 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 betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.

6. De verklaring houdt tevens een opgave in van de omvang van het reservefonds van de vereniging, bedoeld in artikel 126 lid 1."

Artikel 160, eerste lid, van Boek 6

"1. Een verbintenis gaat teniet door een overeenkomst van de schuldeiser met de schuldenaar, waarbij hij van zijn vorderingsrecht afstand doet."