

Smartnewz AR 2017/2789

Notaris mag voor bestuurder VvE vertrouwen op juistheid handelsregister Kamer van Koophandel



Hof Amsterdam, 30 mei 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2008 [↗](#) - Op SmartNewz sinds: 2 juni 2017

Feiten

Appellant (hierna: “Klager”) heeft op 26 mei 2016 een beroepschrift bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat te Amsterdam. De kamer heeft in de bestreden beslissing de klachten van de klagen tegen geïntimeerde (hierna: “de notaris”) ongegrond verklaard.

Kort samengevat liggen de volgende feiten aan het hoger beroep ten grondslag. Klager is vanaf 1993 bestuurder geweest van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Klager was sinds 1993 een van de appartementseigenaren. Sinds 14 januari 2014 staat een andere appartementseigenaar “X” ingeschreven in het handelsregister van de KvK als enige en zelfstandig bevoegd bestuurder van de VvE. X heeft het hem in eigendom toebehorende appartementsrecht overgedragen aan zijn dochter. X heeft daarop, in zijn hoedanigheid van bestuurder van de VvE, aan de notaris laten weten dat het saldo van het reservefonds van de VvE € 663,56 bedroeg, dat er geen betalingsachterstanden waren en dat er geen mutatiekosten in rekening werden gebracht. De notaris heeft vervolgens de akte van levering verleden. Onder het kopje ‘Overdrachtsbelasting’ staat dat overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopprijs van het appartement, verminderd met het aandeel van X in het reservefonds van de VvE.

Rechtsoverwegingen

Klager verwijt vervolgens de notaris dat hij niet gecontroleerd heeft of aan de benoeming van X als bestuurder van de VvE een rechtsgeldig besluit ten grondslag heeft gelegen. Klager is van mening dat hij op het moment van de overdracht bestuurder van VvE was. De notaris heeft volgens Klager de leveringsakte verleden zodat hij een verklaring had ontvangen van de bestuurder van de VvE betreffende het saldo van het reservefonds en de betalingsachterstanden.

De notaris voert zowel formeel als inhoudelijk verweer. De notaris stelt dat de Klager niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Volgens de wet op het notarisambt kunnen klachten worden ingediend door een ieder met een redelijk belang. Hoewel Klager geen partij is bij de akte van levering, oordeelt het hof dat de Klager ontvankelijk is in diens klacht. Klager is namelijk lid van de VvE en heeft daarom belang bij de correcte afwikkeling ten aanzien van het reservefonds.

Klager voert in hoger beroep voorts aan dat het bedrag van het aandeel van X in het reservefonds niet klopt. Klager wordt in deze klacht niet-ontvankelijk verklaard omdat Klager de (uitbreidende) klacht niet in zijn inleidend klaagschrift naar voren heeft gebracht. Pas in de pleitnota in eerste aanleg is dit naar voren gekomen. Dit is volgens het hof in strijd met de goede procesorde omdat de notaris daarop niet behoorlijk heeft kunnen reageren.

Volgens het hof mag een notaris in beginsel vertrouwen op de informatie uit de uittreksels van de KvK waarin staat vermeld wie de bestuurder is van een VvE, tenzij er sprake is van een concrete aanleiding tot onderzoek. Het hof is van oordeel dat niet is gebleken dat er ten tijde van het passeren van de akte aanleiding was om nader onderzoek te verrichten naar de juistheid van deze informatie. Dat X zowel bestuurder als verkoper was, is daarbij niet van belang. De klacht dat de notaris niet heeft gecontroleerd of X toentertijd bestuurder was, treft dan ook geen doel.

Klager verzoekt het hof een onderzoek in te stellen naar de rol van notaris Y, zoon van X. Volgens Klager heeft notaris Y al het voorwerk gedaan alsook dat door toedoen van notaris Y een hoger bedrag is opgenomen. Klager wenst daarom dat de notaris hieromtrent onder ede wordt verhoord. Het hof gaat aan deze klacht voorbij. Ondanks dat de notaris - per abuis - een onjuist bedrag heeft vermeld, leidt dit er niet toe dat de koper hogere aanspraken in het fonds krijgt dan X had. Klager ondervindt aldus geen financieel nadeel.

Klager klaagt ook over de gang van zaken binnen de VvE, in het bijzonder over de benoeming van X. Volgens het hof houden deze klachten geen verband met het handelen of nalaten van de notaris. Deze klacht wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Het hof verklaart Klager niet-ontvankelijk voor zover hij de klachten heeft willen uitbreiden en bevestigt voor het overige de bestreden beslissing.

Mr. A.C.D. van Buuren-Evers, Van Iersel Luchtman advocaten

WETINGANG

Wet op het notarisambt [AV](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Wet op het notarisambt artikel 99 [↗](#), [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

ontvankelijkheid