

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 640282 / NT 17-84

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 24 mei 2018 in de klacht met nummer 640282 / NT 17 - 84 van:

[Klaagster],
statutair gevestigd te [vestigingsplaats],
klaagster,
raadsman: mr. R.A. van Seumeren,

tegen:

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
de notaris,
raadvrouw: mr. E.A.L. van Emden.

1. Ontstaan en loop van de procedure

De kamer is uitgegaan van de volgende stukken:
- klaagschrift met bijlagen van 11 december 2017;
- verweerschrift met bijlagen van 23 januari 2017.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 5 april 2018 zijn partijen, bijgestaan door hun raadslieden, verschenen. Een van de aanwezige toevoorders was de heer [X]. Partijen hebben het woord gevoerd, klaagster aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op 24 mei 2018.

2. De feiten

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

De notaris heeft van [A] B.V. en [B] (hierna [A c.s.]) opdracht gekregen, welke opdracht door de notaris is aanvaard, om een te [woonplaats] aan het [adres] gelegen registergoed, het woonschip genaamd "[C]", (hierna te noemen: het woonschip) in het openbaar te veilen ten laste van de heer [D] (hierna: [D]). Die opdracht werd door [A c.s.] gegeven in haar hoedanigheid van houdster van een eerste (op 13 november 2012) op het woonschip gevestigde hypotheek, strekkende tot zekerheid van datgene wat [A c.s.] van [D] had te vorderen. [D] had ten behoeve van de aankoop van het woonschip eind oktober/begin november 2008 ongeveer € 140.150,- van [A c.s.] geleend. Bij brief van 23 januari 2009 heeft de gemeente [woonplaats] [D] voor het woonschip en de betref-

fende ligplaats een ligplaatsvergunning verleend. In deze brief is - kort samengevat – vermeld, overeenkomstig de desbetreffende gemeentelijke Woonschepenverordening, dat deze vergunning persoons-, ligplaats- en scheepsgebonden is, eindigt bij onder meer verkoop van het woonschip en niet als vermogensobject overdraagbaar is. Het woonschip is niet gelegen aan eigen grond en/of boven of in eigen waterbodem. De ligplaats wordt gehuurd van een derde. Het woonschip is over land slechts toegankelijk over terrein dat in gebruik is bij de lokale kanovereniging. Op 22 december 2015 heeft het gerechtshof Amsterdam een arrest in kort geding gewezen tussen [D] en [A c.s.], waarbij het vonnis van de rechtbank Noord-Holland van 17 augustus 2015 is bekrachtigd en het volgende - voor zover van belang - is overwogen: “(..)

(k) In de eerste aanleg van dit kort geding heeft [D], kort gezegd, een verbod van de door [A c.s.] voorgenomen executoriale verkoop en een gebod tot het royeren van de door hem op de “[C]” gegeven hypotheek gevorderd, (..) Bij het bestreden vonnis heeft de voorzieningenrechter (..) de vordering afgewezen (..).

3.3.1. Grief VIII houdt in dat de voorzieningenrechter heeft miskend dat een eventuele bevoegdheid van [A c.s.] tot executoriale verkoop van de “[C]” geen bevoegdheid verschaft tot enigerlei vervreemding van de ligplaatsvergunning.

3.3.2. Ook deze grief faalt. en wel omdat hij berust op een onjuist lezing van overweging 4.8 van het bestreden vonnis. Indien en voor zover [A c.s.] bij de (executoriale) verkoop van de “[C]” de ligplaats van dat schip vermelden, geschiedt dat kennelijk slechts bij wege van aanduiding van waar dat schip zich feitelijk bevindt: vanzelfsprekend kunnen [A c.s.] de ligplaats die aan [D] is toegekend, niet verkopen, maar zij onderkennen dat ook.

3.3.3. Indien [D] – vanwege het door hem in hoger beroep overgelegde taxatierapport (..), volgens welk rapport de waarde van de “[C]” zonder de ligplaatsvergunning negatief is – nog steeds) mocht willen betogen dat [A c.s.] misbruik van hun executiebevoegdheid maken, merkt het hof op dat [A c.s.] voormeld taxatierapport gemotiveerd hebben betwist en [D] ook overigens niet aannemelijk heeft gemaakt dat de “[C]” zonder ligplaats geen waarde van betekenis heeft. (..)”

Op 17 maart 2016 heeft de notaris bij notarieel proces-verbaal de veilingvoorwaarden vastgesteld. Daarin is vermeld, voor zover van belang: “(..)

- Akte:

dit notarieel proces-verbaal;

- Algemene Veilingvoorwaarden:

de Algemene Veilingvoorwaarden Voor Executieveilingen Van Nederlandse Schepen (AVVES), (..)

- Veilingvoorwaarden

de Algemene Veilingvoorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden tezamen;

(..)

IX. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Naast, in afwijking van en/of in aanvulling op de Algemene Veilingvoorwaarden zal de Verkoop (voorts) geschieden met inachtneming van de in dit hoofdstuk van de Akte vermelde voorwaarden en bedingen.

Artikel 1 Omschrijving van het Schip

De omschrijving van het Schip luidt als volgt:

het woonschip, genaamd: “[C]”, (..), bestaande uit een betonnen casco met houten opbouw, indeling: een woonkamer, een keuken, drie slaapkamers, een toilet en douche met berging, bouwplaats [woonplaats], bouwwerf [naam], bouwjaar negentienhonderd drie en zeventig, bouwnummer onbekend, zonder mechanische

voortbeweging, hebben een verplaatsing laadvermogen van tien zevenentwintig/duizendste kubieke meter (10,027 m3);

hierna te noemen: "het schip".

2.1 Voor zover aan de Executant bekend, is het Schip thans in gebruik bij de Rechthebbende, al dan niet tezamen met de zijnen.

(..)"

Noch in de veilingvoorwaarden, noch in de veilingbrochure is iets vermeld over de ligplaats. Van de brochure maakt deel uit de Woonschepenverordening [Gemeente] 2010 en de toelichting daarop. Artikel 8.1 van de verordening luidt: "Op verzoek van de eigenaar van het woonschip stelt het college, behoudens in uitzonderlijke gevallen, de vergunning op naam van een rechtverkrijgende." In de toelichting wordt dit een principieplichting voor het college tot overschrijving genoemd. Uit de Toelichting volgt dat in normale gevallen aan een verzoek van de vervreemdende eigenaar tot overschrijving van de ligplaatsvergunning op naam van een verkrijger wordt meegewerkt. Op 12 april 2016 heeft mr. M. Visser, gecertificeerd taxateur, het woonschip getaxeerd en bij brief van deze datum aan [D] het volgende, voor zover van belang, meegedeeld: "Naar aanleiding van de plaatselijke opname d.d. 12 april jl. waardeer ik de onderhavige woonark als volgt.

Executiewaarde met mogelijkheid tot verwijdering zonder belemmeringen

€ 7.500,- (..)

Executiewaarde in de huidige situatie

NIHIL

Algemeen

Het getaxeerde betreft een woonark met een betonnen casco en houten opbouw. (..)

Onderbouwing waardeoordeel

Ten behoeve van deze waardering geldt als uitgangspunt dat de woonark bij verkoop van de huidige locatie dient te worden verwijderd. De woonark ligt echter geboeid in een sloot. Verwijdering zonder belemmering is niet mogelijk. (..)"

Voorafgaand aan de veiling heeft [D] een nieuwe gerechtelijke procedure gevoerd teneinde de executie van de openbare verkoop van het woonschip te doen staken. In het proces-verbaal van de zitting van de rechtbank Noord-Holland van 15 april 2016 in dit tweede executiegeschil is het volgende vermeld: "(..)

1. De feiten

1.1 (..)

1.3 Op 16 juni 2015 is [D] de executoriale verkoop van het woonschip aangezegd.

Hierop heeft [D] [B] c.s. gedagvaard in kort geding voor de voorzieningenrechter van deze rechtbank, waarbij [D] – samengevat – heeft gevorderd [B] c.s. op straffe van verbeurte van een dwangsom te verbieden de (voorbereidingen van) executoriale verkoop van het woonschip en/of de vergunning die recht geeft om aldaar een woonschip neer te mogen leggen voort te zetten (..)

2.2 [D] legt aan zijn vordering ten grondslag dat hij eind maart 2016 een bedrag van € 15.603,30 op de derdenrekening van de veilende notaris ([de notaris]) heeft gestort en (..)

Tot slot voert [D] aan dat, voor zover nog sprake is van executiebevoegdheid, [B] c.s. met het doorzetten van de executoriale verkoop van het woonschip misbruik maken van die bevoegdheid, omdat het woonschip zonder ligplaats(vergunning) geen waarde heeft. Ter onderbouwing van dit standpunt heeft [D] een taxatierapport overgelegd van taxateur M. Visser. In dit verband stelt [D] dat het woonschip is gelegen in het gebied dat toebehoort aan een kanovereniging en dat voor een opvolgend eigenaar een lig-

plaatsvergunning en een recht van overpad benodigd zijn, die alleen verleend kunnen worden met instemming van de kanovereniging. Volgens [D] zal hij door de executoriale verkoop op straat komen te staan, zijn bijbaan bij de kanovereniging verliezen (..)

3.7. Vast staat dat de ligplaatsvergunning niet wordt 'meeverkocht' met het woonschip. [B] c.s. hebben erop gewezen dat op grond van de Woonschepenverordening 2010 van de gemeente [naam] in beginsel door een opvolgend eigenaar van het woonschip een ligplaatsvergunning ter plaatse kan worden verkregen. [D] heeft dit onvoldoende gemotiveerd betwist. Dat een ligplaatsvergunning en een recht van overpad slechts kunnen worden verleend met instemming van de kanovereniging is door hem niet met concrete stukken onderbouwd en ook overigens niet aannemelijk gemaakt. [D] stelt (opnieuw) dat het woonschip zonder ligplaatsvergunning geen waarde heeft, maar gelet op het voorgaande is aannemelijk dat door een opvolgend eigenaar een ligplaatsvergunning kan worden verkregen, zodat het door [D] overgelegde taxatierapport van Visser van een onjuist uitgangspunt uitgaat. Ook overigens heeft [D] niet aannemelijk gemaakt dat het woonschip zonder ligplaats(vergunning) geen waarde van betekenis heeft. (..)"

Na dit kort geding zag de notaris er geen bezwaar (meer) in de veiling, die was gepland voor 18 april 2016, doorgang te laten vinden. Van de veiling van 18 april 2016 is een geluidsopname gemaakt, waarop blijkens een transcript daarvan te horen is als mededeling van de notaris: "(..) Op verzoek zeg ik het nog maar nadrukkelijk bij dat het dus geen eigendom ligplaats is. De ligplaats is een huurkwestie tussen de gemeente [naam] die de verhuurder daarvan is. De huursom per jaar kan ik ook u niet vertellen. Ik heb wel allerlei zaken .. ik heb de huur vergunning gezien van destijds waar de huidige eigenaar het heeft gehuurd, daar staat die niet bij. Ik weet de huurprijs niet. Er is .. ik heb vervolgens contact gehad met de gemeente, de gemeente heeft mij verwezen naar de voorwaarden voor de verhuur. Die staan ook op internet. De ligplaats, wat u moet doen om een ligplaats te kunnen krijgen." Blijkens het proces-verbaal van veiling is het woonschip door een derde ingezet op € 31.000,- en na afslag door klaagster, die via internet aan de veiling deelnam, gemijnd op € 50.000,-. Bij akte van gunning van 21 april 2016 is ten overstaan van de notaris het woonschip aan klaagster gegund voor een koopsom van € 50.000,-. Bij - ongedateerde - conceptbrief heeft de gemeente [naam] aan klaagster geschreven, voor zover van belang: "Op 4 mei 2016 hebben wij uw verzoek tot wijziging van de tenaamstelling van een ligplaatsvergunning ontvangen ten behoeve van het afmeren van een woonschip aan het adres [adres] te [gemeente]. Op 6 juli 2016 hebben wij u meegedeeld dat uit onze gegevens blijkt dat er op dit schip en op deze ligplaats reeds een vergunning is verleend aan de heer [D].

De Woonschepenverordening [Gemeente] voorziet middels artikel 8 in een regeling voor het wijzigen van de tenaamstelling van een vergunning. Op basis van deze regeling kan een vergunning op naam van een rechtverkrijgende worden gesteld, op verzoek van de oorspronkelijke eigenaar.

In dit geval is het verzoek niet gedaan door de oorspronkelijke eigenaar van het woonschip. Daarom hebben wij u in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen met een verzoek van de oorspronkelijke eigenaar van het woonschip, dan wel de aanvraag aan te vullen met documenten waaruit blijkt dat er toestemming is van de oorspronkelijke eigenaar voor de wijziging van de tenaamstelling van de ligplaatsvergunning. (..) Alleen al het gegeven dat in deze situatie de oorspronkelijke eigenaar/vergunninghouder te kennen heeft gegeven dat hij de vergunning niet wenst over te dragen ondersteunt onze opvatting. (..)

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van de Woonschepenverordening 2010 hebben wij besloten de gevraagde wijziging van de tenaamstelling te weigeren. (..)”.

3. De klacht

Klaagster verwijt de notaris dat hij zijn zorg- dan wel informatieplicht heeft geschonden door te verklaren dat de ligplaats te verkrijgen is, althans de schijn te wekken dat de ligplaats te verkrijgen is, althans niet duidelijke/eenduidige informatie te verschaffen met betrekking tot het verkrijgen van de ligplaats door de koper van het woonschip. Klaagster verwijt de notaris bij haar het vertrouwen te hebben gewekt dat het verkrijgen van de bijbehorende ligplaats mogelijk is, omdat de notaris ter veiling heeft verklaard contact te hebben gehad met de gemeente omtrent de voorwaarden van huur van de ligplaats en hij daarbij geen enkel voorbehoud heeft gemaakt.

Volgens klaagster is de waarde van het schip zonder ligplaats nihil, dan wel zeer gering en verwijst daartoe mede naar het taxatierapport van Wirtz en Visser d.d. 12 april 2016.

Klaagster had het woonschip niet gekocht indien zij had geweten dat de ligplaats niet te verkrijgen was.

Het feit dat klaagster € 50.000,- heeft betaald voor een woonschip dat geen waarde heeft, had voor de notaris reden moeten zijn om er van uit te gaan dat klaagster in de veronderstelling was dat zij naast het woonschip ook een ligplaatsvergunning zou (kunnen) verkrijgen.

4. Het verweer

De notaris voert het volgende verweer.

De notaris betwist dat op de veiling van 18 april 2016 een ligplaatsvergunning te koop is aangeboden en verwijst daartoe naar de veilingbrochure waaruit juist volgt dat een koper zelf met de gemeente een eventueel gewenste ligplaatsvergunning moest regelen. Dit heeft de notaris op de veiling ook expliciet verklaard.

De notaris betwist ook dat hij tijdens de veiling de onjuiste indruk heeft gewekt dat een ligplaatsvergunning onder alle omstandigheden verkregen kan worden. De juistheid van deze betwisting volgt ook uit het audiobestand van de veiling.

Bij het aanmelden en inloggen voor een internetveiling verklaart de geregistreerde bidder zich akkoord met de toepasselijkheid van de Algemene Voorwaarden voor executieveilingen van Nederlandse Schepen (hierna: de AVVES), alsmede met de specifieke veilingvoorwaarden. De AVVES en de specifieke veilingvoorwaarden zijn in de vorm van een veilingbrochure aan klaagster ter beschikking gesteld.

In de onderhavige brochure is over een eventuele ligplaatsvergunning niets vermeld. Artikel 14 van de AVVES bepaalt dat niet wordt gegarandeerd dat vergunningen bij het te veilen schip aanwezig zijn.

De notaris verwijst voorts naar de artikelen 4.2 en 8 van de Woonschepenverordening, die onderdeel uitmaakte van de veilingbrochure.

Ook in de akte van gunning is geen melding gemaakt van veiling van enige ligplaatsvergunning, aldus de notaris. Het moet dus voor klaagster meer dan duidelijk zijn geweest dat de ligplaats(vergunning) niet mee werd verkocht en dat klaagster deze zelf moest regelen.

Omdat [klager] zelf actief is op (internet)veilingen mag hij volgens de notaris bekend worden verondersteld met het feit dat de koper goed onderzoek moet doen en zijn veronderstellingen moet verifiëren voordat hij een bod uitbrengt, aldus de notaris. De notaris verwijst daartoe ook naar de Registratieverklaring internetbieden, welke van toepassing is op klaagster.

Het spreekt voor zich dat het handelen en de wetenschap van [klager], als bevoegd bestuurder van klaagster, aan klaagster zelf moet worden toegerekend, aldus de notaris. Dat de notaris in zijn uitlatingen ter veiling de term 'huur' heeft gebruikt in plaats van 'ligplaatsvergunning' kan in redelijkheid geen misverstand hebben opgeleverd. Beide termen brengen immers tot uitdrukking dat men zelf met de gemeente afspraken moet maken over een eventueel gewenste ligplaats.

Anders dan klaagster stelt, wist noch behoorde de notaris op basis van de hoogte van de bieding van klaagster te weten dat klaagster een verkeerde veronderstelling van zaken had. De notaris is geen scheepsmakelaar en weet zelf niet wat de daadwerkelijke waarde van het specifieke woonschip is.

Als klaagster daadwerkelijk van een verkeerde voorstelling van zaken is uitgegaan, moet zulks geheel aan haar eigen handelen en nalaten worden toegerekend.

Overigens was voor de notaris niet te voorzien dat de vergunning in dit geval niet te verkrijgen zou (kunnen) zijn. Het kantoor van de notaris heeft voorafgaand aan de veiling contact gehad met de gemeente [naam]. Door de gemeente is toen meegedeeld dat normaliter bij wijziging van de eigendom van het woonschip een ligplaatsvergunning aan de nieuwe eigenaar wordt verstrekt. De notaris kon toen niet voorzien dat [D] kennelijk kort voor of na de veiling nog snel de vergunning voor de ligplaats waar het woonschip was gelegen, op naam van een ander schip zou laten zetten, of dat de gemeente, die bekend was met de aanstaande veiling van het woonschip, daaraan zou meewerken.

5. De beoordeling

5.1 Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: 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. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat het hier om de verkoop van een woonark op een veiling gaat, waardoor de mogelijkheden van potentiële kopers om zelf onderzoek in te stellen naar de rechtstoestand van het verkochte, beperkt zijn. Dat betekent dat aan de plicht van de notaris om potentiële kopers op eventuele risico's te wijzen, hoge eisen moeten worden gesteld. Waar het gaat om de veilingverkoop van een woonark, ligt het op de weg van de notaris om duidelijkheid te verschaffen over de ligplaats van de woonark, althans om de potentiële kopers te waarschuwen voor de mogelijke risico's die aan de ligplaats verbonden zijn. Het is immers een feit van algemene bekendheid dat de waarde van woonarken als de onderhavige in belangrijke mate wordt bepaald door de ligplaats en de al dan niet bestaande mogelijkheden om die ligplaats te behouden, hetgeen van zowel de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke situatie afhankelijk is.

5.3. Gelet op het voorgaande is de kamer van oordeel dat de notaris onvoldoende aan de op hem rustende informatieverplichting heeft voldaan. Door zijn uitlatingen ter veiling, waarbij hij huur en vergunning door elkaar heeft gehaald, heeft hij bij potentiële kopers de indruk kunnen wekken dat het behoud (of het verkrijgen) van de ligplaats geen problemen op zou leveren. De notaris heeft bij die gelegenheid weliswaar kenbaar gemaakt dat de veiling niet de eigendom van de ligplaats betrof, hetgeen klager overigens op

basis van de veilingvoorwaarden ook wel duidelijk was omdat geen onroerend goed werd (mee)verkocht, maar hij heeft aangegeven contact gehad te hebben met de gemeente die verwees naar “voorwaarden voor de verhuur” die op internet te vinden zouden zijn. Behalve dat dit voor wat betreft het behoud of verkrijgen van de bestaande ligplaats op zichzelf al geen enkele concrete duidelijkheid schept, heeft de notaris met zijn uitlatingen de indruk gewekt dat de ligplaats werd gehuurd van de gemeente en gesuggereerd dat het feit dat hij de huurprijs niet kon noemen werd opgelost doordat deze als onderdeel van gepubliceerde huurvoorwaarden op internet te vinden zou zijn, hetgeen in strijd is met de ter zitting besproken omstandigheid dat de privaatrechtelijke situatie toch in de eerste plaats afhankelijk was van de rechtsverhouding (welke dat ook is) met de kanovereniging als eigenaar, erfpachter, huurder of gebruiker krachtens andere titel van de oever. In dit geval had het bovendien op de weg van de notaris gelegen om er nadrukkelijk op te wijzen dat het behoud of het verkrijgen van de ligplaats nog geen gelopen race was omdat hij wist dat [D] zich met hand en tand tegen de executie verzette en beslist zijn ligplaats niet wilde opgeven. Daarbij wist de notaris ook dat [D] via zijn (schoon)familie bij de kanovereniging een bevoorrechte positie innam, die mogelijk niet voor derden zou gelden.

5.4. Daarbij komt dat de notaris heeft nagelaten om in de veilingvoorwaarden ook maar iets over de ligplaats op te nemen. Het verweer van de notaris dat op basis daarvan juist voor iedere gegadigde duidelijk was dat de verkoop uitsluitend de woonark betrof en dat deze mogelijk niet met de vereiste publiek- en privaatrechtelijke toestemmingen ter plekke kon blijven liggen, wordt gepasseerd. Voor klager was immers wel duidelijk dat hij de eigendom van de ligplaats niet kon kopen, maar hij is door de uitlatingen van de notaris in de veronderstelling komen te verkeren dat hij die ligplaats zonder problemen zou kunnen behouden of verkrijgen. Het was in deze aan de notaris om via de veilingvoorwaarden of anderszins te waarborgen dat [D] een verzoek tot overschrijving van de ligplaatsvergunning aan de veilingkoper zou doen of daaraan zou meewerken, dan wel om de veilingkoper via de veilingvoorwaarden er uitdrukkelijk op te wijzen dat de ligplaats los van de woonark verkregen moest worden en die verkrijging (mede) door de positie van [D] risicovol was. Daaraan doet hetgeen verder is overwogen in de door de notaris overgelegde kort geding-beslissingen, wat daar verder ook van zij, niet af.

5.5 De klacht is dan ook gegrond.

Maatregel

5.6 De kamer acht de maatregel van waarschuwing in dit geval passend en geboden.

5.7 Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

BESLISSING

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht gegrond en legt de maatregel van waarschuwing op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. O.J. van Leeuwen, voorzitter, J.J. Dijk, R.H. Meppelink, Th. W. van Grafhorst, en P.J. van Veen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 24 mei 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).