

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/435162 KL RK 24-55

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/435162 / KL RK 24-55

beslissing van de kamer voor het notariaat

op de klacht van

de besloten vennootschap

Stadion Arnhem B.V.,

gevestigd te Arnhem,

klaagster,

gemachtigde: mr. J. de Vries,

tegen

mr. [notaris],

notaris te [plaatsnaam],

verweerster,

gemachtigden: mr. M.A. van der Pool en mr. J.L. Stolk.

Partijen worden hierna gezamenlijk klaagster en de notaris genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de klacht van 17 april 2024, met bijlagen 1 tot en met 10,
- de aanvullende bijlage 11 van klaagster, ingekomen op 13 mei 2024,
- het verweerschrift van de notaris van 31 mei 2024, met bijlagen 1 tot en met 4,
- de spreekantekeningen van klaagster,
- de spreekantekeningen van de notaris.

1.2. Op 18 oktober 2024 is de klachtzaak ter zitting behandeld. Daarbij zijn verschenen enerzijds namens klaagster [naam 1] en de heer [naam] en de gemachtigde van klaagster, en anderzijds de notaris met zijn gemachtigden.

2. De feiten

2.1. Klaagster is sinds 3 september 2018 eigenaar van het Gelredome stadion te Arnhem (hierna: het stadion). In die hoedanigheid is zij in 2021 gedagvaard door B.V. Vitesse en de Stichting betaald voetbal 'Vitesse Arnhem' (hierna samen genoemd: Vitesse c.s.). Inzet van de procedure was de vraag of klaagster het stadion ter beschikking van Vitesse c.s. moest stellen op basis van het eeuwigdurend speelrecht zoals beschreven in artikel 3 van de leveringsakte van 27 maart 1996 (hierna: de leveringsakte 1996).

2.2. Klaagster weigerde dit te doen omdat – nadat Vitesse c.s. in financiële moeilijkheden kwam – de gemeente Arnhem in het kader van een reddingsplan heeft geholpen door onder meer in 2003 het stadion te kopen, waarbij vervolgens de terbeschikkingstelling aan Vitesse c.s. is gebaseerd op een nieuwe (onder)huurovereenkomst. Dit is opgenomen in de leveringsakte van 14 oktober 2003 (hierna: leveringsakte 2003). De leveringsakte 2003 heeft de notaris verleden.

2.3. In de gerechtelijk procedure beriep Vitesse c.s. zich erop dat zij de nieuwe (onder)huurovereenkomst tegen 30 september 2003 had opgezegd en heeft zij zich tegelijk beroepen op het eeuwigdurend speelrecht uit de leveringsakte 1996. Een van de discussiepunten in die procedure was de vraag of het eeuwigdurend speelrecht uit de leveringsakte van 1996, wel of niet was gehandhaafd c.q. doorgelegd in de leveringsakte 2003.

2.4. De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland heeft bij vonnis in kort geding van 28 februari 2023 (ECLI:NL:RBGEL:2023:1313) de vordering van Vitesse c.s. afgewezen.

2.5. Vitesse heeft tegen dit kort gedingvonnis spoedappel aangetekend. Als producties 35 bij de appeldagvaarding van Vitesse c.s. zit een tweetal e-mailberichten van 17 maart 2023, 15:46 uur en 17:09 uur, van de notaris (hierna: de verklaring). Deze e-mailberichten zijn door de notaris verzonden aan medewerkers van het kantoor [naam kantoor], zijnde het kantoor dat Vitesse c.s. bijstond in de procedure tegen klaagster. De verklaring luidt, voor zover hier van belang, als volgt:

Uit het e-mailbericht van 17 maart 2023, 15:46 uur:

“Geachte mevrouw [naam],

In overleg met [naam] vanmiddag gaat hierbij een deel uit mijn akte van levering van 14-10-2003:

“A. voormelde akte van levering op zeventwintig maart negentienhonderd zesennegentig verleden voor notaris mr. [naam notaris] te [plaatsnaam], van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op negentwintig maart negentienhonderd zesennegentig in [kadastrale aanduiding], waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

“II. BIJZONDERE BEPALINGEN

Voorts verklaarden partijen terzake van voorschreven overeenkomst van

(volgt deel tekst akte mr [naam notaris])

*tuele reparaties aan de leiding of bij vervanging daarvan gemakkelijk-----
kan worden opgenomen.”; -----*

De sub A. bedoelde verplichtingen zijn, voor zover deze niet in deze akte -----

*-----
zijn opgenomen, vermeld in de aan deze akte gehechte bijlage en worden geacht
woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarvan deel uit te -----
-----maken.”*

Uit de laatste regel van de tekst is duidelijk wat bedoeld is.

In de bijlage bij de akte is opgenomen de gehele kopie van [kadastrale aanduiding].
(...)”

Uit het e-mailbericht van 17 maart 2023, 17:09 uur:

“Geachte heer [naam],

Niet een kopie van de leveringsakte zelf van 27 maart 1996 is aangehecht, maar een
(volledige) kopie van de titel, die in [kadastrale aanduiding] bij het kadaster is
ingeschreven. (het oude kadasterformulier 0Z4)

Dus de volledige bepalingen worden geacht in de akte opgenomen te zijn.

Dat wil niet zeggen, dat deze nu nog volledig van toepassing zijn, aangezien in de
tussentijdse periode de nodige wijzigingen in de afspraken kunnen zijn gemaakt.

Als ik mij niet vergis, heeft nadien nog een overdracht via kantoor [naam kantoor]
plaatsgevonden.

(...)”

2.6. Over voornoemde verklaring heeft Vitesse c.s. in haar appeldagvaarding het
volgende opgenomen:

“Daar komt nog bij dat inmiddels ook de passerend notaris van de Leveringsakte
2003, (...) Notaris [naam notaris] (...), heeft bevestigd dat de volledige bepalingen van
het Speelrecht (zoals deze blijken uit de Leveringsakte 1996) worden geacht in de
Leveringsakte 2003 te zijn opgenomen. De betreffende verklaring van (...) Notaris mr.
[naam notaris] wordt overgelegd als productie 35. Zij verwijst naar de inhoud van de
Leveringsakte 2003 en ook naar de verwijzing daarin naar de Leveringsakte 1996
(meer specifiek naar de zinsnede “aan deze akte gehechte bijlage”(…)). De conclusie

van (...) Notaris [naam notaris] is zeer duidelijk: “*dus de volledige bepalingen worden geacht in de akte (...) opgenomen te zijn*”. Met andere woorden, door het gebruik van het woord “Enzovoorts” (...) en de verwijzing naar de Leveringsakte 1996 (die is aangehecht als bijlage bij de Leveringsakte 2003) is beoogd het gehele Speelrecht door te leggen (als kettingbeding), zoals door Vitesse c.s. ook steeds is betoogd. Met het voorgaande staat vast dat de motivering van de Voorzieningenrechter (en het betoog van Stadion Arnhem en Exploitatiemaatschappij dienaangaande) mank gaat.”

3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster verwijt de notaris dat zij in strijd met haar onafhankelijkheid en geheimhoudingsplicht (ex artikel 17 Wet op het notarisambt en artikel 11 van de verordening beroeps- en gedragsregels 2011) heeft gehandeld doordat:

1. de notaris in maart 2023 (op verzoek van de advocaat van Vitesse c.s.) een verklaring heeft afgelegd aan Vitesse c.s. over de leveringsakte 2003 terwijl de notaris wist of behoorde te weten dat daarover een geschil bestond en waarbij de notaris heeft nagelaten: i) om klaagster (als eigenaresse van het stadion en als procespartij) op de hoogte te brengen van het voornemen tot het geven van de verklaring, en: ii) om klaagster in de gelegenheid te stellen om te reageren.

2. de notaris onvoldoende zorgvuldig is geweest bij het opstellen en passeren van de leveringsakte 2003 nu deze de bedoeling van de partijen niet juist weergeeft, althans zo onduidelijk dat daarover een geschil is ontstaan,

4. de notaris geen inzage geeft in de communicatie met betrekking tot de totstandkoming van de verklaring,

7. de notaris geen inzage geeft in het notarieel dossier met betrekking tot de leveringsakte 2003.

3.2. Op de toelichting op de klacht door klaagster en het verweer daartegen van de notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

4. De beoordeling

Reikwijdte van het tuchtrecht

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.

Klachtonderdeel 1

4.2. Klaagster stelt dat de notaris onzorgvuldig en tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door een verklaring af te leggen zonder de belangen van klaagster

voldoende in acht te nemen of overleg te plegen. De notaris wist of behoorde te weten dat over de leveringsakte 2003 een geschil bestond gezien alle media-aandacht die de zaak kreeg, aldus klaagster.

4.3. De notaris voert aan dat haar verklaring een antwoord was op een vraag van een kandidaat-notaris – en dus niet van een advocaat – van kantoor [naam kantoor]. Een kandidaat-notaris treedt normaliter niet op in een geschil en de notaris was niet op de hoogte van het geschil waarin klaagster verwickeld was, laat staan dat ze wist dat dit geschil ging over de leveringsakte 2003. De notaris had daarom geen reden om te vragen waarom de kandidaat-notaris die vraag stelde en hoefde niet te verwachten dat haar antwoord in een procedure zou worden gebruikt. Zelfs indien zij dit wel had geweten, dan zou ze dezelfde verklaring hebben gegeven, aangezien ze met haar verklaring niet heeft gezegd wat de partijbedoelingen waren in 2003 en of het speelrecht was doorgelegd. De notaris heeft slechts bevestigd wat feitelijk in de leveringsakte staat vermeld en dit is niet onzorgvuldig. Ook heeft ze niet de akte ten gunste van een van de betrokken partijen uitgelegd. De notaris was daarom ook niet gehouden klaagster in de gelegenheid te stellen te reageren op haar verklaring, aldus de notaris.

4.4. De kamer is van oordeel dat de notaris geen verklaring heeft afgelegd, maar alleen antwoord heeft gegeven aan een collega, een kandidaat-notaris van een ander kantoor. In deze context is er sprake van collegiaal overleg en mag de notaris antwoord geven op vragen. De notaris heeft aangevoerd dat door de kandidaat-notaris ook werd gevraagd om toezending van stukken. Deze heeft de notaris niet verstrekt. Daarmee heeft de notaris ook zorgvuldig gehandeld. Daarbij acht de kamer ook van belang dat de procedure tussen klaagster en Vitesse c.s. al liep, zodat de verklaring van de notaris ook niet de aanleiding vormde tot het geschil. Klachtonderdeel 1 zal daarom ongegrond worden verklaard.

Klachtonderdeel 2

4.5. De notaris heeft als verweer ten aanzien van klachtonderdeel 2 aangevoerd dat klaagster niet-ontvankelijk is vanwege het verstrijken van de drie-jaarstermijn. In dit verband overweegt de kamer als volgt. Op grond van artikel 99 lid 21 Wna kan een klacht slechts worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde (in casu: klaagster) kennis heeft genomen van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven. Als de klacht wordt ingediend na verloop van drie jaren na de dag waarop klaagster kennis heeft genomen of redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van het handelen of nalaten van de notaris waarop de klacht betrekking heeft, wordt de klacht niet-ontvankelijk verklaard.

4.6. Klaagster heeft zich voor het eerst bij brief van 17 april 2024 bij de kamer gemeld met een klacht over de notaris, zodat voor het bepalen van de klachttermijn van die datum zal worden uitgegaan. Dit betekent dat de klacht alleen ontvankelijk is voor zover deze betrekking heeft op handelen of nalaten van de notaris dat dateert van 16 april 2021 of later, de periode van drie jaar als genoemd in artikel 99 lid 21 Wna.

4.7. De leveringsakte 2003 is op 14 oktober 2003 door de rechtsvoorgangster van klaagster ondertekend. Indien er ten tijde van het passeren van de akte onduidelijkheden waren over de inhoud, dan had de rechtsvoorgangster van klaagster dit op dat moment moeten aankaarten. Klaagster kende als rechtsopvolgster de tekst van de leveringsakte 2003 en zij heeft dus op het moment waarop zij eigenaar werd van het stadion, op 3 september 2018, kennis genomen, of kunnen nemen, van de inhoud van de akte. De kamer oordeelt dan ook dat de termijn van drie jaar op 14 oktober 2003, althans op 3 september 2018, is gaan lopen en die is ruimschoots verstreken. In beginsel moet de klacht dan ook niet-ontvankelijk worden verklaard.

4.8. In het slot van artikel 99 lid 21 Wna is een uitzonderingsgrond opgenomen, die inhoudt dat de beslissing tot niet-ontvankelijkheidsverklaring achterwege blijft als de gevolgen van het handelen of nalaten van een notaris redelijkerwijs pas bekend zijn geworden nadat de klachttermijn van drie jaar al was verlopen. In dat geval verloopt de termijn voor het indienen van een klacht een jaar na de datum waarop de gevolgen redelijkerwijs als bekend geworden zijn aan te merken.

4.9. De kamer is van oordeel dat ook indien de additionele vervaltermijn van één jaar in acht wordt genomen, de klachttermijn is verstreken. Uit een door klaagster overgelegde brief van 30 januari 2024 van de gemachtigde van klaagster blijkt dat in de leveringsakte van 3 september 2018, waarbij het stadion werd geleverd aan klaagster, de leveringsakte 2003 werd geciteerd. Uit die brief blijkt ook dat de notaris die de leveringsakte 2018 heeft verleden, daarin heeft opgenomen dat hij niet kan vaststellen of – samengevat – het speelrecht nog van kracht is. Bovendien heeft klaagster een brief overgelegd van 25 september 2018 waarin Vitesse c.s. zich tegenover klaagster beroept op het eeuwigdurend speelrecht. Dit had voor klaagster aanleiding moeten zijn om de leveringsakte 2003 en de opvolgende leveringsaktes te beoordelen, waarmee zij de (gestelde) fouten van de notaris had ontdekt. Op 3 september 2018, en in ieder geval op 25 september 2018, was klaagster dus redelijkerwijs bekend met de gevolgen van het handelen of nalaten van de notaris, zodat de één-jaarstermijn is verstreken op 3 september 2019, althans in ieder geval op 25 september 2019.

4.10. De kamer oordeelt dan ook dat klachtonderdeel 2 te laat is ingediend en zal klaagster ten aanzien van dit klachtonderdeel dan ook niet-ontvankelijk verklaren.

Klachtonderdelen 3 en 4

4.11. De notaris heeft in haar verweerschrift en ter zitting aangevoerd dat de klachtonderdelen 3 en 4 achterhaald zijn omdat alle stukken al met klaagster zijn gedeeld. Klaagster heeft dit ter zitting bevestigd en heeft de klachtonderdelen 3 en 4 ingetrokken. Daarmee liggen de klachtonderdelen 3 en 4 niet meer te beoordeling voor en zal de kamer daarover geen beslissing nemen.

5. De beslissing

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

- verklaart de klacht voor wat betreft klachtonderdeel 1 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1) ongegrond;
- verklaart klaagster ten aanzien van klachtonderdeel 2 (zoals hiervoor weergegeven

onder 3.1) niet-ontvankelijk;

- verstaat dat de klachtonderdelen 3 en 4 (zoals hiervoor weergegeven onder 3.1) niet langer ter beslissing voorliggen.

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma, voorzitter, mrs. R.C.C. van Leest, M.R.H. Goossens, B.B. van Dis, J.P.W.H.T. Becks, leden, en in tegenwoordigheid van mr. M.C.R. van Lent (secretaris), door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 30 januari 2025.

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.