

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07-12 en 07-17

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen

's-Gravenhage

Beslissing van 1 augustus 2007 inzake

de ambtshalve bedenking onder nummer **07-12** van:

mr. R.J. Paris,

plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

en

de klacht onder nummer **07-17** van:

Bureau Financieel Toezicht,

hierna ook te noemen: het BFT,

gevestigd te Utrecht,

beide tegen

[...],

kandidaat-notaris te [...],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaat mr. G.R. van der Plas.

1. De procedure

Bij brief van 4 april 2006 heeft mr. R.W.T. Salomons, voorzitter van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie [hierna: de KNB], namens het bestuur van de KNB aan de Kamer van Toezicht verzocht om in het kader van haar toezichhoudende taak een onderzoek te gelasten naar notaris [...] [hierna ook: de notaris] te [...] betreffende diens mogelijke betrokkenheid bij hypotheekfraude en/of een onoorbare ABCtransactie in verband met het passeren op 26 november 2004 van een overdrachts- en hypotheekakte betreffende het appartementsrecht gelegen aan [pand 1].

Ingevolge artikel 96 lid 2 Wet op het notarisambt [hierna: Wna] is de voorzitter van de Kamer verplicht in geval van een verzoek van het bestuur van de KNB een dergelijk onderzoek te gelasten in verband met de uitoefening van voormeld toezicht. De voorzitter, mr. H.F.M. Hofhuis, heeft op 7 april 2006 een onderzoek gelast naar de mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en/of onoorbare ABCtransacties, niet alleen bij voormeld dossier, maar ook bij andere transacties. Daarbij heeft de voorzitter de uitvoering van het onderzoek opgedragen aan mr. R.J. Paris als plaatsvervangend voorzitter, met bepaling dat de uitvoerder van het onderzoek bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht.

Bij brief van 26 april 2006 heeft F.J. Winkel RA, sectordirecteur Wid/Mot Toezicht van het Bureau Financieel Toezicht te Utrecht [BFT], kennelijk namens het bestuur van het BFT aan de voorzitter van de Kamer verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten bij [de notaris] naar ABCtransacties die hebben plaatsgevonden binnen zes maanden, over onder andere de periode 1 juni 2003 tot en met 31 december 2005. Het BFT wenst bij [de notaris] de in deze brief bedoelde ABCtransacties te onderzoeken op de naleving door de notaris van onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en van de overige notariële beroepsvereisten, waaronder die zoals geregeld bij de Wet identificatie bij dienstverlening [Wid] en de Wet melding ongebruikelijke transacties [Wet Mot].

Ingevolge artikel 96 lid 2 Wna is de voorzitter van de Kamer verplicht in geval van een verzoek van het bestuur van het BFT een dergelijk onderzoek te gelasten in verband met de uitoefening van voormeld toezicht. De voorzitter, mr. H.F.M. Hofhuis, heeft op 22 mei 2006 een onderzoek gelast naar de mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en/of onoorbare ABCtransacties met de door het BFT aangevoerde vraagstelling als onderwerp. Daarbij heeft de voorzitter ook de uitvoering van dit onderzoek opgedragen aan mr. R.J. Paris als plaatsvervangend voorzitter, met bepaling dat de uitvoerder van het onderzoek bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht.

Ter voorbereiding van het uit te voeren onderzoek heeft de plaatsvervangend voorzitter op 18 april 2006 een gesprek gehad met mr. Salomons voormeld en mr. R.L. Albers-Dingemans [KNB] en vervolgens op 4 mei 2006 met [de notaris], notaris mr. N.P.C. van Wijk, toentertijd lid van de Kamer, en F.J. Winkel voormeld.

Bij brief van 30 mei 2006 heeft de plaatsvervangend voorzitter opdracht gegeven aan het bestuur van het BFT tot een onderzoek met de vraagstelling als vermeld in de beide aan hem gegeven lasten tot onderzoek.

Het BFT heeft op 21 november 2006 over dit onderzoek gerapporteerd na raadpleging van het Kamerlid Van Wijk. De opmerkingen van het Kamerlid Van Wijk zijn verwerkt in de rapportage. De bevindingen uit het onderzoek duiden er volgens het BFT op dat het handelen en/of het nalaten van de notaris en van de kandidaatnotaris, als zodanig werkzaam bij de notaris, in de in het rapport vermelde gevallen strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98 lid 1 Wna. Het BFT heeft hieraan nog het volgende toegevoegd. Indien de voorzitter van de Kamer op grond van het onderzoek van de plaatsvervangend voorzitter aanleiding ziet de zaak op basis van artikel 96 lid 6 Wna aan de Kamer voor te leggen, verzoekt het BFT de voorzitter om als klager te worden aangemerkt; in dit geval is het rapport tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna.

Bij brieven van 11 december 2006 heeft de plaatsvervangend voorzitter zowel de notaris als de kandidaatnotaris onder toezending van het rapport, met bijlagen, van het BFT in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

Bij brief van 16 februari 2007 heeft mr. S.K. Li, als advocaat van de notaris, op het rapport gereageerd.

Bij brief van 23 februari 2007 heeft mr. G.R. van der Plas, als advocaat van de kandidaatnotaris, op het rapport gereageerd.

Naar aanleiding van het rapport en onder verwijzing naar voormelde reacties van de advocaten heeft de plaatsvervangend voorzitter op 3 april 2007 zijn ambtshalve bedenking tegen de kandidaatnotaris en tegen de notaris aan de voorzitter voorgelegd.

De voorzitter heeft deze ambtshalve bedenking op 6 april 2007 ter behandeling aan de Kamer voorgelegd.

Op 23 april 2007 heeft het BFT – in de lijn van zijn aankondiging van 21 november 2006 – een zelfstandige klacht tegen de kandidaat-notaris – en tegen de notaris – ingediend. Deze klacht is de hier behandelde klacht met nummer 07-17.

De mondelinge behandeling van de ambtshalve bedenking en van de klacht heeft plaatsgevonden op 16 mei 2007. Daarbij waren aanwezig:

- mr. M.H.M. de Haan, N.W.A. Vos RA en drs. M.J.V. Freijssen RA, allen namens het BFT, sector Wid/Mot Toezicht;
- de kandidaat-notaris met haar advocaat;
- mr. R.L. Albers-Dingemans, als informant namens de KNB.

Aanvankelijk lag het in de bedoeling van de Kamer om de ambtshalve bedenking [klacht nr. 0711] en de klacht van het BFT [klacht nr. 0716], beide tegen de notaris, tezamen met de bedenking en de klacht tegen de kandidaatnotaris op de zitting van 16 mei 2007 te behandelen. Ter zitting heeft de Kamer de behandeling ten aanzien van de notaris op diens verzoek aangehouden, nu hij blijkens een aan de Kamer overgelegd bericht over zijn medische toestand niet in staat was om te verschijnen.

In verband met deze aanhouding hebben de vertegenwoordigers van het BFT de Kamer ter zitting verzocht om de behandeling ten aanzien van de kandidaatnotaris ook aan te houden om proceseconomische redenen en wegens een onvoldoende voorbereidingstijd voor een afzonderlijke behandeling van de zaken tegen de kandidaatnotaris. Deze kunnen volgens het BFT niet los gezien worden van die tegen de notaris.

De Kamer heeft, gehoord de andere aanwezigen, dit verzoek van het BFT afgewezen. Zij heeft daartoe het volgende overwogen. De zaken tegen de notaris en die tegen de kandidaat-notaris zijn ondanks hun inhoudelijke verband afzonderlijke zaken. Er zijn goede redenen voor een gelijktijdige behandeling, maar daaraan zijn ook nadelen verbonden. De kandidaat-notaris heeft er belang bij dat de tegen haar aangebrachte zaken niet te lang duren; zij heeft ook haar voorkeur uitgesproken voor behandeling zonder verder uitstel. Het is nog onzeker wanneer de zaken tegen de notaris wel kunnen worden behandeld.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan in afschrift gehecht de op de zitting overgelegde pleitaantekeningen van de advocaat van de kandidaatnotaris.

2. De feiten

De kandidaat-notaris, geboren op [...], is sinds 11 januari 1999 als zodanig werkzaam in het notariaat. Op 1 februari 2000 is zij als kandidaat-notaris in dienst getreden bij de toenmalige notaris [...], gevestigd te [...] en voorganger van de notaris. Op 22 februari 2002 is zij voor de eerste maal tot waarnemer benoemd, voor notaris [...]. Laatstgenoemde is op [...] gedefungeerd. Op 16 april 2002 is de kandidaat-notaris tot vaste waarnemer van de notaris benoemd. De notaris was toen nog gevestigd te [...] en is vervolgens onder gelijktijdige verlening van eervol ontslag op zijn verzoek als notaris te [...] met ingang van [...] benoemd tot notaris te [...], onder toewijzing aan hem van het protocol van oudnotaris [...]. Sindsdien is de kandidaat-notaris onafgebroken in dienst geweest

van de notaris, voor zover hier van belang tot en met het tijdstip van de indiening van de ambtshalve bedenking respectievelijk de klacht.

In het rapport van het BFT zijn de inleidende gesprekken van de onderzoekers van het BFT met de notaris, de kandidaat-notaris en de overige medewerkers van het notaris-kantoor vastgelegd [bijlagen 1 tot en met 5]. De verklaringen hierin van de notaris of de kandidaat-notaris op vragen van de onderzoekers zijn door eerstgenoemden voor akkoord ondertekend. Uit deze verslagen komt het volgende naar voren.

Het kantoor wordt gedreven in de vorm van een eenmanszaak met tien medewerkers. Twee van deze medewerkers zijn kandidaat-notaris; één hunner is de kandidaat-notaris. In 2004 zijn er op het notaris-kantoor 1.395 akten gepasseerd, in 2005 waren dat 2.111 akten en in 2006 tot 20 juni 2006 1.138 akten. Sinds de notaris op de website www.degoedkoopstenotaris.nl vermeld staat, is het aantal gepasseerde akten sterk toegenomen. De cliënten hoofdzakelijk particulieren komen voornamelijk uit de regio ZuidHolland. De notaris hanteert standaardprijzen voor een transportakte en een hypotheekakte. Bij prijzen tot € 250.000 berekent hij voor een levering respectievelijk hypotheek € 483 per akte. Bij prijzen vanaf € 250.000 tot en met € 500.000 berekent hij € 583 per akte en bij prijzen hoger dan € 500.000 berekent hij € 683 per akte. Bij een losse hypotheekakte berekent hij respectievelijk € 325, € 425 en € 525 bij voormelde kooprijzen.

In de gesprekken op 10 en 17 augustus 2006 met het BFT, in het bijzijn van onder anderen de notaris, heeft de kandidaat-notaris verklaard dat zij tot nu toe min of meer de leiding heeft gehad over de onroerendgoedsector bij het kantoor. In die hoedanigheid stelt zij de leveringsakten, de hypotheekakten en de nota's van afrekening op en treft zij tevens voorbereidingen van de betalingen. Zij is betrokken bij het gehele dossier. Zij zegt dat zij in algemene zin altijd wel weet wat zich in een dossier afspeelt. Zij fungeert als vraagbaak en contactpersoon, zowel op kantoor als voor de kopers en de verkopers alsmede voor andere partijen die betrokken zijn bij de transacties. Van de werkzaamheden die zij verricht, controleert de notaris de personalia van partijen, de titel van de koopovereenkomst, de aanduiding van het onroerend goed, de transportakte en de eventuele bijzonderheden daarin, de nota van afrekening, de kadastrale Recherches, de ontvangst van de gelden en de bankrekeningnummers van partijen. In de periode vanaf 18 april 2006 tot ongeveer 19 juli 2006 is zij wegens ziekte niet op kantoor geweest.

Als hoofd van de onroerendgoedafdeling van het kantoor van de notaris dan wel als waarnemer van de notaris is de kandidaatnotaris bij de volgende vier transacties betrokken geweest.

1. *[pand 2], bijlage 16 van het BFTrapport in samenhang met [pand 3], bijlage 15 van het BFTrapport AB transactie [pand 2]*

Op 20 februari 2004 heeft notaris [X] te [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 51.000. Verkoper is geweest [...] en koper [...].

BC transactie [pand 2]

Op 17 oktober 2005 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 115.000. Verkoper is geweest [koper AB: pand 2] en koper

[koper BC: pand 2]. Volgens de akte is de koopprijs door koper gestort. Verkoper [koper AB: pand 2] diende bij deze transactie € 114.968 te ontvangen. Blijkens de administratie van de notaris is van dit bedrag € 63.026 overgemaakt aan notaris [X] en € 51.942 aan [makelaar BC: pand 2], makelaar van [...] en broer van verkoper [koper AB: pand 2]. Voor de beantwoording van de vraag van de onderzoekers van het BFT naar het verloop van het betalingsverkeer inzake deze transactie verwees de notaris naar onder meer de kandidaatnotaris.

De kandidaatnotaris heeft hierop tegenover de onderzoekers als volgt verklaard:

“De heer [makelaar BC: pand 2] heeft in opdracht van de heren [B] en [koper BC: pand 2] opdracht gegeven om een deel van de opbrengst van [pand 3] te gebruiken voor de aankoop van [pand 2], wat niet zo raar is want de heer [koper BC: pand 2] verkoopt [pand 3] en ontvangt dan geld en hij koopt daarmee [pand 2] weer aan. Hij doet dit met geld dat hij reeds bij de aankoop van [pand 3] van de heer [B] geleend heeft. De heer [B] verkoopt [pand 2] aan de heer [koper BC: pand 2] en leent hem daarbij op basis van de hypotheek die had moeten worden afgelost op [pand 3] weer geld voor [pand 2]. Het restant van de opbrengst van [pand 3] is teruggestort naar de heer [B] als aflossing van de hypotheek op de woning aan [pand 3]. Deze betalingsopdracht is gegeven naar aanleiding van mijn vraag in de fax van 14 oktober 2005; hierop is geantwoord gekomen maar waar dat antwoord gebleven is weet ik niet; zit waarschijnlijk bij de financiële gegevens van het dossier die ook niet aanwezig zijn.”

In voormeld faxbericht, dat deel uitmaakt van het dossier, vraagt de kandidaatnotaris aan [makelaar BC: pand 2] om opgave van de rekening van zijn broer [koper AB/verkoper BC: pand 2], opdat zij het saldo van diens afrekening naar hem kan overmaken. Voorts vraagt zij waarheen zij het restant van de overdracht [pand 3] kan overboeken.

In twintig maanden is het pand 125% in prijs gestegen. De WOZwaarde van het pand is € 75.000 volgens een aantekening in het dossier. De onderzoekers van het BFT hebben geen verklaring in het dossier aangetroffen voor deze prijsstijging.

Inzake de levering van [koper AB/verkoper BC: pand 2] aan [koper BC: pand 2] ontbreken alle kadastrale recherches in het dossier.

Van de prijsstijging van 125% is geen melding gedaan aan het door de Wet Mot aangegeven Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer.

2. [pand 4], bijlage 14 van het BFTrapport

AB transactie

Als waarnemer voor de notaris heeft de kandidaatnotaris op 28 juli 2004 om 15.46 uur de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 46.000. Verkoper is geweest [verkoper AB: pand 4] en koper [koper AB/verkoper BC: pand 2, hier koper AB: pand 4] voormeld. [koper AB/verkoper BC: pand 2, hier koper AB: pand 4] heeft het verschuldigde bedrag van € 49.852,47 op 28 juli 2004 overgemaakt op de derden-geldenrekening van de notaris.

BC transactie

Op 8 november 2004 om 16.30 uur heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 110.000. Verkoper is geweest [koper AB/verkoper BC: pand 4] en koper [koper BC: pand 2, hier koper BC: pand 4]. In artikel 3 van de koopovereenkomst van 3 september 2004 tussen verkoper en koper is onder meer bepaald dat de betaling plaatsvindt via het kantoor van de notaris en dat koper verplicht is het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte door creditering van de bank van de notaris. De notaris verklaart in de leveringsakte dat de koopprijs is voldaan door storting op een rekening van de notaris. Deze verklaring wordt niet onder-

steund door de administratie van de notaris. Uit de administratie blijkt dat op 9 november 2004, één dag na het passeren van de leveringsakte, een bedrag van € 4.460,75 per kas is voldaan onder de naam [verkoper BC: pand 4] met bijbehorend zaaknummer. Uit het dossier blijkt niet door wie dit bedrag is betaald. Het bedrag is het verschil tussen het door koper verschuldigde bedrag van € 117.212,17 en het bedrag van € 112.751,42 dat verkoper dient te ontvangen.

De onderzoekers van het BFT hebben geen verklaring in het dossier gevonden voor de prijsstijging van 139% in minder dan drie maanden bij deze doorverkoop. Een taxatierapport en een factuur inzake een taxatie ontbreken in het dossier. De WOZwaarde van het pand is € 47.646.

Inzake de levering van [verkoper BC: pand 4] aan [koper BC: pand 4] ontbreekt de kadastrale herrecherche in het dossier.

Van de prijsstijging van 139% is geen melding gedaan aan het door de Wet Mot aangegeven Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer.

3. [pand 5], bijlage 7 van het BFTrapport *AB transactie*

Als waarnemer voor de notaris heeft de kandidaatnotaris op 4 augustus 2004 de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 65.000. Verkoper is geweest [verkoper AB: pand 5] en koper [koper AB: pand 5].

Op de afrekening van 4 augustus 2004 voor [verkoper AB: pand 5] staat een bedrag vermeld van € 12.339,50 met de omschrijving "Verrekening te ontvangen van verkoper voor werkzaamheden aan de aangekochte woningen." Deze opdracht is verstrekt door [verkoper AB: pand 5] bij faxbericht van 30 juli 2004. Het bedrag is overgemaakt naar de bankrekening van [verkoper AB: pand 5]

BC transactie

Als waarnemer voor de notaris heeft de kandidaatnotaris op 4 augustus 2004 na voormelde transactie tussen [verkoper AB: pand 5] en [koper AB: pand 5] de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 87.000. Verkoper is geweest [koper AB: pand 5] en koopster [koper BC: pand 5].

De kandidaatnotaris verklaart in de leveringsakte dat de koopprijs is voldaan door storting op de derdengeldenrekening van de notaris. Deze verklaring wordt niet ondersteund door de administratie van de notaris. Uit de administratie blijkt dat op 5 augustus 2004, één dag na het passeren van de leveringsakte, het hypotheekbedrag van € 97.440 [financier [naam bank] met Nationale Hypotheek Garantie], dat na aftrek van kosten betaalbaar is gesteld tot € 96.173,28, is binnengekomen op de derdengeldenrekening van de notaris.

In één dag is het pand 33,8% in prijs gestegen. De onderzoekers van het BFT hebben geen verklaring in het dossier aangetroffen voor deze prijsstijging. Als reden van de prijsstijging geeft de kandidaatnotaris het volgende antwoord aan de onderzoekers: "Het pand is gerenoveerd, dit hebben partijen meegedeeld, bovendien zit er een nota in het dossier, voor werkzaamheden van renovatie."

In het dossier bevindt zich een nota van 30 juli 2004 van [verkoper AB: pand 5] met als omschrijving voor de rekening van € 12.339,50: "... voor werkzaamheden voor de aangekochte woningen."

4. [pand 6], bijlage 28 van het BFTrapport *AB transactie*

Op 7 februari 2005 heeft waarnemer [...] voor notaris [Y] te [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 225.000. Verkoper is geweest [verkoper AB: pand 6], bij de levering vertegenwoordigd door [...], handelend als bewindvoerder

over de goederen die toebehoren aan genoemde [verkoper AB: pand 6], kopers waren de broers [kopers AB: pand 6].

BC transactie

Als waarnemer voor de notaris heeft de kandidaatnotaris op 25 juli 2005 na voormelde transactie de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 392.500. Verkopers zijn geweest genoemde broers [kopers AB: pand 6] en kopers [kopers BC: pand 6]. De hypothecaire financier van kopers is [...] geweest.

In artikel 4 van de koopovereenkomst van 23 juni 2005 is vermeld dat koper [lees: kopers] uiterlijk op 19 juli 2005 een bankgarantie heeft [hebben] afgegeven of een waarborgsom op de rekening van de notaris heeft [hebben] gestort voor een bedrag van € 39.250. Behalve een brief van 6 juli 2005, waarin de kandidaatnotaris de kopers verzoekt de verschuldigde waarborgsom te storten, hebben de onderzoekers van het BFT geen correspondentie aangetroffen inzake de ontvangst en de terugzending van een bankgarantie. In de administratie van de notaris is geen storting van een waarborgsom vastgelegd.

In zes maanden is het pand 74,4% in prijs gestegen. Bij de gemeente is de WOZwaarde van het pand opgevraagd, die € 274.501 bedraagt. De onderzoekers van het BFT hebben geen verklaring in het dossier aangetroffen voor deze prijsstijging. Als reden van de prijsstijging geeft de kandidaatnotaris het volgende antwoord aan de onderzoekers:

“De prijsstijging is mijns inziens gestegen omdat er een grootscheepse verbouwing heeft plaats gevonden met een nieuwe keuken nieuwe vloeren enzovoorts, dit heb ik vernomen van de kopers tijdens het passeren. Verder is er geen onderzoek naar deze prijsstijging gedaan. De reden hiervoor is omdat de woning verkocht is via een makelaar en de cliënt zelf zijn hypotheek bij [...] heeft geregeld, een particulier zal niet zo snel met vervalste taxatierapporten komen.

...

Voorts is het niet gebruikelijk om de koopprijs die door verkopers betaald is te melden aan de kopers. Dan krijg ik problemen met de verkopers omdat ik hun privacy niet gewaarborgd heb.

...

... de financier is niet ingelicht over de prijsstijging.”

3. De relevante regelgeving

Voor de beoordeling van de bedenking en de klacht zijn, gelet op de tuchtnorm, in het bijzonder de volgende regels van belang.

Wet op het notarisambt

Artikel 17

1. De notaris oefent zijn ambt in onafhankelijkheid uit en behartigt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.

2. De notaris mag zijn ambt niet uitoefenen in dienstbetrekking of in enig ander verband waardoor zijn onafhankelijkheid of onpartijdigheid wordt of kan worden beïnvloed.

3. Het is de notaris verboden, rechtstreeks of middellijk, te handelen en te beleggen in registergoederen en effecten in ter beurze genoteerde en in niet ter beurze genoteerde vennootschappen, tenzij hij redelijkerwijs mag verwachten dat hierdoor zijn onpartijdigheid of onafhankelijkheid niet wordt of kan worden beïnvloed dan wel de eer of het aanzien van het ambt niet wordt of kan worden geschaad.

Artikel 21 lid 2

2. De notaris is verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

Artikel 23 lid 2 aanhef en onderdeel b

2. In ieder geval is het de notaris verboden:

...

b. leningen te verstrekken aan degene die partij is bij een akte of die rechtstreeks of middellijk betrokken is bij een rechtshandeling waarop de akte betrekking heeft;

Artikel 43 lid 1

1. De partijen bij de akte en de bij het verlijden van de akte eventueel verschijnende andere personen krijgen tijdig tevoren de gelegenheid om van de inhoud van de akte kennis te nemen. Alvorens tot het verlijden van een akte over te gaan, doet de notaris aan de verschijnende personen mededeling van de zakelijke inhoud daarvan en geeft daarop een toelichting. Zo nodig wijst hij daarbij tevens op de gevolgen die voor partijen of één of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. Indien het niet betreft een akte als bedoeld in het tweede lid en de verschijnende personen verklaren van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing in te stemmen, leest de notaris hun in elk geval de volgende gedeelten van de akte voor:

a. de voornamen, de naam en de plaats van vestiging van de notaris en de datum en de plaats van het verlijden van de akte;

b. de gegevens van de verschijnende personen en van de partijen;

c. het slot.

Artikel 51

1. Het zegel van de notaris bevat het koninklijk wapen en in het randschrift de hoedanigheid van notaris, de eerste letters van zijn voornamen, zijn naam en zijn plaats van vestiging. Het zegel wordt aangebracht op alle door hem uit te geven akten en af te geven grossen, afschriften en uittreksels, verklaringen van erfrecht als bedoeld in artikel 188 van Boek 4 van het Burgerlijk Wetboek, legalisaties en andere verklaringen die door de notaris als zodanig worden afgegeven. Met het zegel worden stukken aan akten gehecht. Het zegel wordt tevens gebezigd bij de handeling, bedoeld in artikel 658 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, en andere verzegelingen die de notaris als zodanig verricht.

2. De notaris moet ervoor zorgen dat van het zegel geen misbruik kan worden gemaakt.

Wet Mot

Artikel 9

1. Een ieder die beroeps- of bedrijfsmatig een dienst verleent, is verplicht een daarbij verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie onverwijld te melden aan het meldpunt.

2. Een melding bevat, voor zover mogelijk, de volgende gegevens:

a. de identiteit van de cliënt;

b. de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt;

c. de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;

d. de omvang en bij een dienst bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, sub 7°, de bestemming en de herkomst van de bij de transactie betrokken gelden, effecten, edele metalen of andere waarden;

e. de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt;

f. bij een dienst als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, sub 9°: een omschrijving van de desbetreffende zaken van grote waarde;

g. aanvullende, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, gegevens.

3. Degene die een dienst als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, verleent is verplicht de gegevens, bedoeld in het tweede lid, op toegankelijke wijze te bewaren gedurende vijf jaar na het tijdstip van het doen van de melding.

Administratieverordening

Artikel 5

1. De notaris dient er voor te zorgen dat intern maatregelen worden genomen die waarborgen dat:

- de gelden waarvoor in de te passeren akten wordt gekwiteerd te zijner beschikking staan dan wel [zich er van te vergewissen dat deze] zijn voldaan;
- de door de behandelaar[s] aan de opdracht bestede uren worden vastgelegd;
- de uitgaande declaraties/nota's van afrekening zijn gecontroleerd op rekenkundige juistheid en juiste tariefstoepassing, inclusief prijsafspraken.

2. Gedurende de overgangsregeling van artikel 127 lid 2 Wet op het notarisambt is de notaris verplicht er voor te zorgen dat aan de hand van het repertorium voor elke akte een kopie kan worden overgelegd van de aan de cliënt verzonden declaratie of nota van afrekening en van de in voorkomende gevallen daarvoor opgemaakte creditnota.

Verordening beroeps- en gedragsregels

Artikel 3

1. Bij de levering van registergoederen en de vestiging daarop van beperkte rechten stelt de notaris een zodanig onderzoek in dat over de rechtstoestand van het registergoed zo min mogelijk onzekerheid bestaat. Hij vermeldt de gegevens die voor de rechtstoestand van belang zijn in de akte. De notaris draagt bij de levering van een registergoed zoveel mogelijk zorg dat de verkoper de koopsom ontvangt en het verkochte door de koper wordt verkregen overeenkomstig de gemaakte afspraken voor wat betreft de vrije en onbezwaarde levering.

2. Eenzelfde verplichting als in het eerste lid rust op de notaris bij de levering van aandelen op naam en bij de vestiging en levering van beperkte rechten op die aandelen.

Artikel 4

1. De notaris is gehouden alle partijen bij de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen voor te lichten met betrekking tot de gevolgen van de handeling, voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt.

2. Onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt wordt begrepen dat de notaris weet of vermoedt dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht. Wanneer de omstandigheden daar aanleiding toe geven is de notaris gehouden dienaangaande een onderzoek in te stellen.

3. Onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt wordt begrepen dat de notaris de belangen van partijen niet meer kan behartigen op een wijze die een behoorlijk notaris betaamt.

Artikel 5

Onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt wordt begrepen dat de notaris weet of vermoedt dat de inhoud van de akte waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen in strijd is met de waarheid of wanneer de in de akte vermelde door partijen in acht te nemen formaliteiten van de rechtshandeling niet in acht zijn genomen.

De notaris is gehouden dienaangaande een onderzoek in te stellen voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt.

4. De ambtshalve bedenking

De bevindingen omtrent de kandidaatnotaris betreffen gedragingen die deels onder de verantwoordelijkheid van de notaris vallen, doch naar het oordeel van de plaatsvervangend voorzitter een aantal lacunes in het gedrag van de kandidaatnotaris laten zien, die voorlegging aan de Kamer van Toezicht wettigen.

De plaatsvervangend voorzitter formuleert de volgende bedenkingen tegen de kandidaatnotaris.

De kandidaatnotaris heeft de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 21 november 2006, meer in het algemeen door als kandidaatnotaris de onroerendgoedtransacties van de notaris voor te bereiden [zie bijlage 2 bij het rapport en het op de pagina's 24 en 25 vermelde inzake [pand 2]], waardoor de bij hem gesignaleerde bedenkingen mede aan haar zijn toe te rekenen, en meer in het bijzonder door als waarnemer van de notaris te handelen als gesignaleerd betreffende de panden [...] [lees: [pand 5]] [pagina's 13 en 14 van het rapport] en [pand 4] [pagina's 21 en 22].

5. De klacht van het BFT

Het BFT verwijt de kandidaatnotaris dat zij de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden heeft door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 21 november 2006.

Als hoofd van de onroerendgoedafdeling bij het kantoor van de notaris heeft zij bij de meeste onderzochte dossiers de voorbereidende werkzaamheden verricht en is zij tuchtrechtelijk aansprakelijk, omdat zij onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het behandelen van deze dossiers.

Als waarnemer van de notaris heeft zij bij het behandelen van bepaalde onderzochte dossiers als volgt tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

[pand 5], bijlage 7 van het BFTrapport

1. De kandidaatnotaris had niet haar medewerking moeten verlenen aan de transactie tussen [koper AB/verkoper BC: pand 5] en [koper BC: pand 5] en had daarom haar dienst moeten weigeren. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 Wna.

2. Zij heeft [koper BC: pand 5] en de hypothecaire financier niet geïnformeerd over de prijsstijging van 33,8 %. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met de artikelen 17 en 43 lid 1 Wna en 4 en 5 Verordening beroeps en gedragsregels.

3. Zij heeft de leveringsakte op 4 augustus 2004 met als verkoper [koper AB/verkoper BC: pand 5] en koopster [koper BC: pand 5] gepasseerd zonder dat de koopsom op de dag van passeren op de derdengeldenrekening van de notaris was gestort. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met de artikelen 23 lid 2 onderdeel b Wna en 5 Administratieverordening.

4. Zij heeft zich niet gehouden aan de bewaringsvoorschriften. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 51 lid 1 Wna.

5. Zij heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 6], bijlage 28 van het BFTrapport

1. De kandidaatnotaris heeft kopers en de hypothecaire financier niet geïnformeerd over de prijsstijging met 74,4%. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met de artikelen 17 en 43 lid 1 Wna en 4 en 5 Verordening beroeps en gedragsregels.

2. Zij heeft bij de transactie geen aandacht besteed aan de van de koopprijs van € 392.500 afwijkende marktprijs van € 274.501.
3. Zij heeft geen aandacht besteed aan de hoge winstmarges voor de verkopers, waarvoor geen acceptabele verklaring door de verkopers is gegeven.
4. Zij heeft geen aandacht besteed aan de substantiële, niet onderbouwde prijsstijging.
5. Zij heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.
6. Zij heeft bij deze transactie vermoedelijk meegewerkt aan oplichting of fiscale fraude.
7. Zij had ook de A-B transactie moeten beoordelen.

6. Het verweer van de kandidaatnotaris ten aanzien van de bedenking en de klacht De kandidaatnotaris heeft geen dan wel onvoldoende begeleiding van de notaris gekregen. Naarmate de werkdruk en de daaruit voortvloeiende problemen voor de notaris toenamen, rustten de standaardwerkzaamheden voornamelijk op haar. Zij moest deze werkzaamheden verrichten in een moordend tempo. De regie en verantwoordelijkheid behield de notaris echter altijd zelf. Vanaf april 2006 is de kandidaatnotaris drie maanden wegens overspannenheid ziek geweest. Op uitdrukkelijk verzoek van de advocaat van de notaris is zij op het kantoor teruggekeerd. Haar pogingen vanaf begin 2006 om elders als kandidaatnotaris aan de slag te gaan mislukten als gevolg van de slechte naam van het notariskantoor. De laatste periode was sprake van een chaotische kantoor situatie, omdat de meeste kantoormedewerkers reeds ontslag hadden genomen. De kandidaatnotaris bleef op haar post en zocht uiteindelijk zelf contact met de Kamer.

Ter voorbereiding van de onroerendgoedtransacties deed de kandidaatnotaris de volgende standaardwerkzaamheden:

- dossier aanmaken
- standaardcorrespondentie [eerste kadastrale recherche]
- het dossier “ophangen” in verband met de termijnen
- vóór datum passeren controleren of alle bescheiden zich in het dossier bevinden, zoals aflossingsnota’s en dergelijke
- in samenspraak met de boekhouder de aanwezigheid van de gelden controleren.

De overige standaardwerkzaamheden werden in opdracht van de notaris gedaan door de kantoorboekhouder/telefoniste. Dit betrof bijvoorbeeld de tweede en de derde kadastrale recherche [na het passeren].

Indien en voor zover essentiële zaken [recherches, gelden en dergelijke] ontbraken, waarschuwde de kandidaatnotaris de notaris. Bij verdachte ABC transacties reageerde de notaris altijd op dezelfde wijze met: “Als de hypothecaire stukken voor C aanwezig waren dan is de bank verantwoordelijk”. De waarschuwingen van de kandidaatnotaris bleken vaak aan dovemansoren gericht. Zij kan hiervoor niet verantwoordelijk worden gesteld.

[pand 2]

De kandidaatnotaris heeft in deze zaak alleen de overdracht op de gebruikelijke wijze voorbereid. De akte is door de notaris verleden. De voorbereiding is niet zodanig geweest dat de bedenkingen tegen de notaris mede aan haar zijn toe te rekenen. Zij heeft de notaris destijds gewezen op de grote prijsstijging. Het uiteindelijke passeren valt echter geheel onder de [tuchtrechtelijke] verantwoordelijkheid van de notaris.

Zij was zich toentertijd absoluut niet bewust van de inzet van een stroman. Zij heeft haar faxbericht zonder enig boos opzet aan [makelaar BC: pand 2] [makelaar en broer van [koper AB/verkoper BC: pand 2], de kennelijke stroman] gericht omdat [makelaar

BC: pand 2] de vaste relatie was van het kantoor. Zij betwist dat [makelaar BC: pand 2] een vaste relatie van haar zou zijn.

[pand 5], bijlage 7 van het BFTrapport

Het betrof hier een onroerende zaak afkomstig uit een bulkaankoop, waarbij meerdere panden betrokken waren. Op navraag van de kandidaatnotaris deelde koper [koper BC: pand 5] haar mee dat het pand helemaal was opgeknapt en dat zij niets meer aan het pand diende te doen. De prijsstijging van 33,8% was daarom op tweeërlei wijze verklaarbaar voor de kandidaatnotaris: de aankoopprijs van een onroerende zaak uit een bulkverkoop is altijd lager en uit de informatie van koper [koper BC: pand 5] bleek dat het pand inmiddels in goede staat verkeerde. [koper BC: pand 5] is nog steeds eigenaar van het pand. Hieruit blijkt dat de intuïtie van de kandidaatnotaris haar niet in de steek heeft gelaten. De nota van afrekening van 4 augustus 2004 voor [verkoper BC: pand 5] heeft niets te maken met courtage of iets dergelijks. Er is werkelijk verbouwd. Overigens heeft de notaris nooit aan de kandidaatnotaris geleerd hoe in een dergelijke situatie met de vereiste alertheid te handelen.

Vóór het transport heeft zij zich ervan vergewist of de verschuldigde koopsom was gestort. Zij heeft hiervoor telefonisch contact met de [naam bank], financier van [koper BC: pand 5], gehad en toen de mededeling gekregen dat het geld was gestort. De bij-schrijving op de derdengeldenrekening van de notaris heeft inderdaad een dag later plaatsgevonden.

[pand 4], bijlage 14 van het BFTrapport

De kandidaatnotaris is hier alleen opgetreden voor de transactie van A naar B. De koopprijs van € 46.000 was ongeveer gelijk aan de WOZwaarde. Voor de opvolgende transactie van B naar C heeft zij haar normale voorbereidende werkzaamheden verricht. Daarbij heeft zij de notaris gewezen op de prijsstijging van 139%. Het mogelijk niet voldoen aan de zorgplicht en/of de meldingsplicht ingevolge de Wet Mot komt voor de verantwoordelijkheid van de notaris.

Ook hier heeft zij haar faxbericht zonder enig boos opzet aan [makelaar BC: pand 2] gericht omdat [makelaar BC: pand 2] de vaste relatie was van het kantoor.

[pand 6], bijlage 28 van het BFTrapport

De kandidaatnotaris wist dat er bij de transactie van A naar B sprake is geweest van een bewindvoerder en dat het pand toen in zeer slechte staat verkeerde. Zij was ook op de hoogte van het feit dat het pand daarna volledig is opgeknapt. Bovendien was de laatste koper [lees: een van de laatste kopers] een fiscaal jurist en lag aan het transport een NVMmakelaarsrapport ten grondslag. Daarom was de prijsstijging voor haar verklaarbaar.

Bij de eerste verkoopster was er sprake van een bewindvoerder. In geval van een beschikkingshandeling dient dan de kantonrechter toestemming te geven. De kantonrechter verleent al dan niet goedkeuring na een taxatierapport dan wel een waardebeoordeling door de makelaar. De kandidaatnotaris mocht ervan uitgaan dat een en ander ook werkelijk is gebeurd. Zij hoeft het werk van de eerste notaris niet over te doen. Bovendien is het pand inmiddels door de toenmalige kopers doorverkocht voor een marktconforme prijs, die € 6.000 hoger is dan de koopprijs in de door haar verleden akte. Haar intuïtie heeft haar dus ook hier niet in de steek gelaten.

Ten slotte geeft zij toe dat zij bij nader inzien in sommige gevallen de notaris in plaats van alleen mondeling ook schriftelijk had moeten waarschuwen. Ook had zij vaker [telefoon]notities moeten maken. Ter voorkoming van iedere tuchtrechtelijke aansprakelijkheid had zij, in geval van onverklaarbare, grote prijsstijgingen alle betrokkenen direct

dienen aan te schrijven. Zij acht zich het slachtoffer van de grote drukte op het kantoor en de in de loop van de tijd gegroeide kantoorcultuur bij de notaris.

7. De beoordeling van de bedenking en van de klacht *7.1. De klachtmogelijkheid voor het BFT*

De Kamer heeft zich ambtshalve de vraag gesteld of het BFT in de gegeven omstandigheden – waarin het een opdracht van de plaatsvervangend voorzitter had gekregen voor het verrichten van een onderzoek als bedoeld in artikel 96 lid 5 Wna – de bevoegdheid heeft [ook] zelfstandig, [mede] op basis van zijn bevindingen in een dergelijk onderzoek, een klacht tegen de kandidaat-notaris in te dienen. De Kamer beantwoordt deze vraag bevestigend en acht het BFT dus ontvankelijk in de hier besproken klacht nr. **07-17**. Zij neemt hierbij tot uitgangspunt dat deze klachtbevoegdheid in algemene zin voor het BFT bestaat. Er zijn onvoldoende redenen om hierop een uitzondering te maken in het geval dat het BFT [eerst] als onderzoeker op de voet van artikel 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van toezichthouder en klager zijn blijkens artikel 112 lid 3 Wna niet onverenigbaar. Er is geen dwingende reden om over de combinatie van de hoedanigheid van onderzoeker en die van klager anders te oordelen. Voor een uitleg *a contrario* – artikel 112 lid 3 Wna spreekt alleen over de rol van het BFT als toezichthouder, niet over die van onderzoeker – is onvoldoende grond. De wetsgeschiedenis lijkt steun te geven aan de mogelijkheid van ook deze laatstbedoelde combinatie. Opmerking verdient nog dat ook artikel 107 lid 1 Wna voorziet in de mogelijkheid van een zelfstandig optreden als klager [in beroep] voor het BFT na een onderzoek op basis van artikel 96 lid 2 Wna in verbinding met lid 5 van ditzelfde artikel. Van belang is dat in alle gevallen de beslissing is voorbehouden aan de [onafhankelijke] Kamer.

7.2. De tuchtnorm

Voor een notaris en een kandidaatnotaris geldt de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde tuchtnorm, die als volgt luidt.

Notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoefte zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

In algemene zin rust deze wettelijke norm zowel op notarissen als op kandidaatnotarissen. Van beide categorieën mag de naleving van wettelijke regels of de hier beschreven zorg worden verwacht. Derden die met een notaris[kantoor] te maken hebben, moeten erop kunnen rekenen dat de notaris[sen] en eventuele kandidaatnotarissen zich aan de op hen rustende verplichtingen houden. Dit geldt ook voor het publieke element dat in deze algemene norm is verdisconteerd. Dit is in bijzondere mate het geval als een kandidaat-notaris optreedt als waarnemer van een notaris, maar is daartoe niet beperkt. De hier kort aangeduide externe omstandigheden – de zorg tegenover cliënten én de algemene verantwoordelijkheid voor een goed functionerend notariaat – zijn bepalend. Voor de gelding van de norm doet de interne, mogelijk afhankelijke, positie van een kandidaat-notaris niet ter zake. Wel kan er reden zijn om, bij overtreding van de norm, daarmee rekening te houden bij de beantwoording van de vraag of een sanctie passend is, en zo ja, welke.

7.3. De transacties afzonderlijk bezien [pand 2], bijlage 16 van het BFTrapport in samenhang met [pand 3], bijlage 15 van het BFTrapport

De Kamer is van oordeel dat de kandidaatnotaris ten aanzien van deze onderling samenhangende transacties in diverse opzichten niet had mogen volstaan met het hiervoor [intern] vragen van de aandacht van de notaris. De Kamer gaat er daarbij van uit dat zij dit laatste inderdaad heeft gedaan. Er waren echter teveel signalen die erop wezen dat met deze transacties iets mis was en tot gevolg hadden dat met de interne signalering niet mocht worden volstaan.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang gezien:

- de prijsstijging in twintig maanden van 125% in de BC transactie van 17 oktober 2004, waarbij [pand 2] is verkocht voor € 115.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 51.000 in de AB transactie;
- ten tijde van de B-C transactie had het pand een WOZwaarde van € 75.000, volgens een aantekening in het dossier;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van de prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale recherches.

Hoewel niet de kandidaatnotaris maar de notaris de leveringsakte voor deze transactie heeft gepasseerd, is de Kamer van oordeel dat de kandidaatnotaris hierin een eigen verantwoordelijkheid draagt, in aanmerking nemend dat zij de leiding heeft gehad over de onroerendgoedsector bij het kantoor en in verband daarmee als niet weersproken geacht wordt ook voor deze transactie de voorbereidende werkzaamheden te hebben verricht met betrekking tot de leveringsakte en de afrekening. Daaraan doet het verweer van de kandidaatnotaris dat de notaris altijd de regie en de verantwoordelijkheid bleef houden, niet af. Verwezen zij naar de slotalinea van onderdeel 7.2 van deze beslissing.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter is daarom in dit onderdeel gegrond. *[pand 4], bijlage 14 van het BFTrapport*

Ook hier is de Kamer van oordeel dat de kandidaatnotaris ten aanzien van de BC transactie niet had mogen volstaan met het hiervoor [intern] vragen van de aandacht van de notaris. Er waren teveel signalen die erop wezen dat met deze transactie iets mis was.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang gezien:

- de prijsstijging in minder dan drie maanden van 139% in de BC transactie van 8 november 2004, waarbij het pand is verkocht voor € 110.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 46.000 in de AB transactie;
- ten tijde van de B-C transactie had het pand een WOZwaarde van € 47.646, volgens een aantekening in het dossier;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van de prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale recherches.

Hoewel ook hier niet de kandidaatnotaris maar de notaris de leveringsakte voor deze transactie heeft gepasseerd, is de Kamer van oordeel dat de kandidaatnotaris hierin een eigen verantwoordelijkheid draagt, in aanmerking nemend dat zij als waarnemer van de notaris de voorafgaande A-B transactie voor haar rekening heeft genomen en voorts de leiding heeft gehad over de onroerendgoedsector bij het kantoor en in verband daarmee als niet weersproken geacht wordt ook voor deze transactie de voorbereidende werkzaamheden te hebben verricht met betrekking tot de leveringsakte en de afrekening. Het verweer van de kandidaatnotaris dat de notaris altijd de regie en de verantwoordelijkheid bleef houden, faalt ook hier.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter is daarom in dit onderdeel gegrond.
[pand 5], bijlage 7 van het BFTrapport

Uit het dossier blijkt niet dat de kandidaatnotaris bij de BC transactie koopster [koper BC: pand 5] en de hypothecaire financier geïnformeerd heeft over de prijsstijging van 33,8 %. Door dit niet te doen heeft zij niet voldaan aan haar zorgplicht jegens partijen en derden en heeft zij met name in strijd gehandeld met artikel 17 en 43 lid 1 Wna en artikel 4 lid 1 Verordening beroeps en gedragsregels.

Uit artikel 23 lid 2 aanhef en onderdeel b Wna volgt dat de passerende [kandidaat]notaris ervoor moet instaan dat de gelden waarvoor in de te passeren akte wordt gekwiteerd, tot zijn beschikking staan. Slechts ingeval de koopsom bij uitzondering niet via het notariskantoor wordt voldaan, dient het kantoor – dus de betrokken [kandidaat]notaris – zich “ervan te vergewissen” dat de in de akte verleende kwijting voor de koopsom terecht is verleend. Ingevolge artikel 5 Administratieverordening moet een en ander blijken uit de administratie van het notariskantoor.

Hoewel van een uitzondering als bedoeld in voormeld artikel geen sprake is geweest, heeft de kandidaatnotaris voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte volstaan met de telefonische mededeling van de [naam bank], financier van koopster [koper BC: pand 5], aan haar dat de koopsom is voldaan, terwijl de koopsom pas de dag na het passeren dus niet tijdig op de derdengeldenrekening van de notaris blijkt te zijn gestort.

Melding op grond van artikel 9 Wet Mot is verplicht als naar het oordeel van degene die de diensten verleent, in dit geval de kandidaatnotaris, onder meer de volgende zogeheten subjectieve indicator van toepassing is. Het betreft transacties die door de situatie als ongebruikelijk en als mogelijk verband houdend met witwassen kunnen worden aangemerkt; situaties die voor de kandidaatnotaris als beroepsbeoefenaar, op basis van ervaringsregels, buiten de normale gang van zaken vallen zonder dat daarvoor een geloofwaardige verklaring is. Het Ministerie van Financiën heeft voor bepaalde beroepsgroepen, waaronder het notariaat, in het kader van de toepassing van de Wet Mot algemene “guidelines” gegeven. De [kandidaat]notaris dient in deze gevallen aandachtsgebieden met voorbeelden van voormelde situaties alert te zijn op de mogelijkheid van witwassen. Met name is hier van belang voorbeeld 2 van de guideline onder G, “Ongebruikelijke transacties met betrekking tot onroerende zaken en overige registergoederen”: “De onroerende zaken worden of zijn in korte periode meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges, terwijl daarvoor geen voor de beroepsbeoefenaar acceptabele verklaring kan worden gegeven.”

Naar het oordeel van de Kamer voldoet de BC transactie geheel aan de kwalificatie zoals omschreven in deze indicator. Het pand is in één dag met 33,8% in prijs gestegen. De niet nader gespecificeerde nota van € 12.339,50 in het dossier, die op deze renovatie betrekking zou kunnen hebben, spreekt slechts over “werkzaamheden voor de aangekochte woningen”. Deze werkzaamheden kunnen als niet nader gespecificeerd niet herleid worden naar een reële verbouwing zoals door de kandidaatnotaris is bedoeld. De kandidaatnotaris had hiermee geen genoegen moeten nemen en evenmin met de verklaring van koopster [koper BC: pand 5] dat het pand inmiddels in goede staat verkeerde. Zij had moeten doorvragen en indien de verkoper nog steeds geen acceptabele verklaring voor de prijsstijging had gegeven, had het op de weg van de kandidaatnotaris gelegen om de transactie onverwijld te melden aan het door de Wet Mot aangewezen

Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, [thans:] de Financial Intelligence Unit Nederland [FIU-NL], te Zoetermeer. Door dit in dit geval niet te doen, heeft de kandidaatnotaris haar meldplicht geschonden.

Dit alles rechtvaardigt naar het oordeel van de Kamer de conclusie dat de kandidaatnotaris, mede gelet op de artikelen 4 en 5 Verordening beroeps- en gedragsregels, in-gevolge artikel 21 lid 2 Wna verplicht was haar dienst te weigeren.

De ambtshalve bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom – de klacht van het BFT behoudens het navolgende – gegrond.

Het door het BFT aangevoerde klachtonderdeel sub 4 met betrekking tot de bewaringsvoorschriften wordt afgewezen, als niet – althans onvoldoende – onderbouwd.

[pand 6], bijlage 28 van het BFTrapport

De kandidaat-notaris heeft zich alleen beziggehouden met de B-C transactie. Daarin heeft zij zich voldoende vergewist van de redelijkheid van de in deze transactie vastgelegde koopprijs: er was een NVMtaxatierapport aanwezig. Bovendien was er sprake geweest van een verbouwing, naar de kandidaatnotaris aannemelijk heeft gemaakt. Voor de AB transactie draagt de kandidaat geen verantwoordelijkheid. De kandidaatnotaris had wellicht kunnen concluderen dat in de AB transactie de koopsom lager heeft gelegen dan de werkelijke waarde [hoewel dan wordt voorbijgegaan aan de verbouwing], maar de vraag is wat de kandidaat-notaris vervolgens met die wetenschap had kunnen doen. Het gold bovendien een verkoop in een bewindvoering, voor welke transactie goedkeuring door de kantonrechter was verleend. De mogelijkheid dat de bewindvoerder en de kantonrechter niet alert genoeg zijn geweest, levert echter voor de kandidaatnotaris niets op wat tuchtrechtelijk relevant is. Voldoende is dat de kandidaat-notaris zich ervan heeft vergewist dat de prijs in de BC transactie niet irreëel was.

De Kamer kan voorts geen oordeel geven over het door het BFT aangevoerde vermoeden in klachtonderdeel sub 6 dat de kandidaatnotaris bij deze transactie heeft meege- werkt aan oplichting of fiscale fraude. Zulks is ter beoordeling door de strafrechter.

De klacht van het BFT is daarom ongegrond.

7.4. De maatregel

Resumerend komt de Kamer tot het oordeel dat de kandidaatnotaris in ernstige mate in gebreke is gebleven bij de uitoefening van haar werkzaamheden ter ondersteuning en als waarnemer van de notaris.

De Kamer acht, gezien de aard en de ernst van voormelde handelwijze van de kandidaatnotaris en haar eigen verantwoordelijkheid in deze, de maatregel van ontzegging van de waarnemingsbevoegdheid voor de duur van twee weken passend. Zij heeft daartoe overwogen dat de ernst en het aantal van de schendingen van de aangehaalde tuchtnorm op zichzelf bezien een zwaardere maatregel rechtvaardigen. Zoals in onderdeel 7.2 van deze beslissing is vermeld, mag ook van kandidaat-notarissen worden verwacht dat zij de op hen rustende wettelijke norm in acht nemen. Dit is te sterker het geval als de betrokkene – zoals zich ook bij de kandidaat-notaris in enkele van de hier beschreven gevallen heeft voorgedaan – optreedt als waarnemer van een notaris en daarmee ook extern een zelfstandige rol vervult. Tegenover al dergelijke aspecten staan echter ook bijzonderheden in deze zaak die zich verzetten tegen oplegging van

een zwaardere maatregel. De Kamer heeft in dit opzicht sterk rekening gehouden met de onervarenheid van de kandidaat-notaris en haar [afhankelijke] positie op dit kantoor.

8. De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht van het BFT in zoverre ongegrond zoals overwogen met betrekking tot [pand 5] [het betreffende klachtonderdeel sub 4] en [pand 6];

verklaart de ambtshalve bedenking en de klacht voor het overige gegrond;

legt de kandidaatnotaris de maatregel van ontzegging van de bevoegdheid om waar te nemen op voor de duur van twee weken;

bepaalt dat de secretaris, binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de kandidaatnotaris bij aangetekende brief de datum zal mededelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt.

Deze beslissing is gegeven door mrs. H.F.M. Hofhuis, voorzitter, R. van der Galiën, G.H.I.J. Hage, J.Z. Moree en J. Smal, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **1 augustus 2007**.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief.