

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KL 21/2008

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE BREDA

Beslissing

op de ambtshalve bedenkingen, gerezen tegen kandidaat-notaris mr. [naam] uit het ingevolge artikel 96, lid 2 van de Wet op het notarisambt ten aanzien hem ingestelde onderzoek.

Het verloop van de procedure.

Bij brieven van 26 en 27 september 2007 van respectievelijk de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en het Bureau Financieel Toezicht (BFT), is aan de voorzitter van de kamer verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de kamer een onderzoek als bedoeld in artikel 96, lid 2 van de Wet op het notarisambt (Wna) te gelasten bij thans wijlen notaris mr. [naam], gevestigd te [plaats], naar onoorbare ABC-transacties, die hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over de jaren 2003 tot en met 2006, waarbij tevens sprake zou zijn van hypotheekfraude.

Het BFT heeft daarbij aangegeven, dat het de beschikking heeft gekregen over gegevens uit het kadaster van ABC-transacties, die in genoemde periode hebben plaatsgevonden, en dat uit de analyse van die gegevens is gebleken, dat bij een aantal van die transacties een opmerkelijke waardestijging of waardevermindering heeft plaatsgevonden, waarbij onder meer genoemde notaris betrokken is geweest. Het BFT heeft zijn verzoek verder geadstrueerd, in die zin dat het karakter van deze ABC-transacties zeer risicovol is en dat het gewenst is die transacties bij de notaris door de sector Wid/Mot te laten onderzoeken of door de notaris ten aanzien daarvan onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet op het notarisambt zijn nageleefd, evenals de overige geldende beroepsvereisten van notaris, waar onder de Wet identificatieplicht bij dienstverlening en de Wet melding ongebruikelijke transacties.

Bij beslissing van 9 oktober 2007 heeft de voorzitter van de kamer een onderzoek gelast met de door het BFT aangevoerde vraagstelling als onderwerp. Daarbij heeft de voorzitter de uitvoering van dit onderzoek opgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter mr. J.P. Leijten, met bepaling dat, indien hij daartoe termen aanwezig acht, hij bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden.

Bij brief van 18 oktober 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter onder toezending van een afschrift van deze beslissing aan het BFT opdracht gegeven tot een onderzoek

naar de kwestieuze gedragingen van de notaris en verzocht hem van de bevindingen zo spoedig mogelijk verslag te doen.

Notaris mr. [naam] is op 20 december 2007 overleden. Naar aanleiding daarvan heeft op 18 januari 2008 een gesprek plaatsgevonden van genoemde plaatsvervangend voorzitter met de heer [naam], directeur van het BFT, en met kandidaat-notaris mr. [naam], werkzaam ten kantore van de notaris en sedert diens overlijden belast met de waarneming van het vacante kantoor. Van dit gesprek is een verslag opgemaakt.

Bij brief van 30 januari 2008 heeft het BFT de voorzitter van de kamer om reden dat door het overlijden van de notaris de formele grond ten aanzien van het tegen hem gelaste onderzoek is komen te vervallen, verzocht om andermaal op de voet van artikel 96, lid 2 Wna een onderzoek te gelasten, thans naar mogelijk op het kantoor van wijlen notaris mr. [naam] plaatsgehad hebbende onoorbare ABC-transacties over de jaren 2003 tot en met 2006 en andere uit dit onderzoek naar voren komende ongebruikelijke transacties met een verhoogd risico, alsook naar de mogelijke betrokkenheid daarbij van de hiervoor genoemde kandidaat-notaris.

De voorzitter van de kamer heeft bij beslissing van 1 februari 2008 in dit nieuwe onderzoek bewilligd en heeft de uitvoering daarvan andermaal opgedragen aan mr. Leijten, voornoemd, in zijn hoedanigheid van plaatsvervangend voorzitter van de kamer.

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 2

Bij brief van 6 februari 2008 heeft de plaatsvervangend voorzitter onder toezending van een afschrift van de hiervoor genoemde beslissing, het BFT opgedragen op het door kandidaat-notaris mr. [naam] waargenomen kantoor van wijlen notaris mr. [naam] een onderzoek als hiervoor vermeld in te stellen en te doen uitvoeren door de sector Wid/Mot en hem hierover zo spoedig mogelijk verslag uit te brengen.

Bij brief van gelijke datum is de kandidaat-notaris, eveneens onder toezending van een afschrift van de beslissing van de voorzitter van 1 februari 2008, van dit onderzoek in kennis gesteld.

Bij brief van 9 mei 2008 heeft het BFT de voorzitter van de kamer verzocht de in zijn beslissing van 1 februari 2008 genoemde te onderzoeken periode uit te breiden met de periode dat hij met de waarneming van wijlen notaris mr. [naam] is belast.

Het BFT heeft aan dit verzoek ten grondslag gelegd de omstandigheid dat de onderzoekers van de sector Wid/Mot over de bij de beslissing van de voorzitter vastgestelde periode tot dan toe 52 dossiers (ongeveer 100 leveringsakten hebben geselecteerd en deze met voor ongeveer driekwart met de kandidaat-notaris hebben besproken, waarvan in 27 gevallen naar de mening van die onderzoekers sprake is van een ongebruikelijke transactie en waarbij de kandidaat-notaris zelf 15 leveringsakten heeft gepasseerd, waarvan er 6 als ongebruikelijke transactie kunnen worden gekwalificeerd.

De voorzitter van de kamer heeft in deze omstandigheden voor de gezochte uitbreiding voldoende reden gezien en dienovereenkomstig op 20 mei 2008 beslist, waarbij hij de uitvoering van dit nadere onderzoek wederom heeft opgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter mr. Leijten.

Bij brieven 20 mei 2008 zijn afschriften van die beslissing gezonden aan het BFT en aan de kandidaat-notaris.

Na een tussentijdse rapportage van 4 juni 2008 over het verloop van het onderzoek heeft het BFT op 10 juli 2008 over het aan hem opgedragen onderzoek aan de plaatsvervangend voorzitter gerapporteerd.

De plaatsvervangend voorzitter heeft de kandidaat-notaris onder toezending van het rapport uitgenodigd voor een gesprek, wat op 5 augustus 2008 heeft plaatsgevonden en waarvan een verslag is opgemaakt, tegen de inhoud waarvan de kandidaat-notaris, hoewel daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, geen bewaar heeft gemaakt.

Op 7 oktober 2008 heeft op uitnodiging van de plaatsvervangend voorzitter andermaal tussen hem en de kandidaat-notaris een gesprek plaatsgevonden, waarvan eveneens een verslag is opgemaakt.

De plaatsvervangend voorzitter heeft vervolgens de hiervoor genoemde rapportage van het BFT en voormelde gespreksverslagen aan de voorzitter van de kamer ter hand gesteld en daarbij wat betreft zijn bevindingen verwezen naar de inhoud van de rapportage en die verslagen.

In de in die rapportage neergelegde bevindingen en de daaruit ambtshalve gerezen bedenkingen heeft de voorzitter van de kamer reden gezien de kwestie op de voet van artikel 96, lid 6 Wna aan de kamer ter tuchtrechtelijke behandeling voor te leggen. De kandidaat-notaris is hiervan bij brief van 10 oktober 2008 in kennis gesteld.

Deze behandeling heeft op 19 november 2008 plaatsgevonden, waarbij zijn verschenen de kandidaat-notaris, [naam] RA, directeur van het BFT en mevr. mr. [naam], mede belast geweest met het onderzoek.

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 3

De bevindingen van het BFT.

In zijn meergenoemde rapportage is het BFT tot volgende bevindingen gekomen.

De periode 1 juni 2003 – 31 december 2006 (selectie BFT, nummers 1 t/m 53, genoemd in bijlage 2 van het rapport)

Na analyse van kadastragegevens is een eerste selectie gemaakt, waarna onderzoek heeft plaatsgevonden van 53-tal dossiers (ongeveer 100 leveringsakten). Van deze

dossiers waren er volgens BFT 29 aan te duiden als ongebruikelijk in de termen van artikel 9 Wet Mot.

Deze transacties zijn met de kandidaat-notaris besproken, waarna vanwege zijn werkdruk –in overleg, na akkoord en op naam van de kandidaat-notaris- door de BFT-medewerkers is overgegaan tot het alsnog doen van deze 29 MOT-meldingen.

Van de ongeveer 100 leveringsakten zijn er 15 door de kandidaat-notaris zelf gepasseerd, waarvan er –na bespreking met het BFT- vijf hebben geleid tot een MOT-melding. Deze transacties zijn daarnaast meer in detail op een aantal notariële aspecten beoordeeld

Periode 1 januari – juni 2008 (bijlage 3 van het rapport)

1. *Eigen inzichten kandidaat-notaris aangaande mogelijk bijzondere dossiers (nrs. A1-A11).*

Tijdens het onderzoek zijn 11 dossiers (één uit 2007 en tien uit 2008) door de kandidaat-notaris aan de BFT-medewerkers overhandigd waar naar zijn mening sprake is van een ongebruikelijke transactie. Deze transacties zijn beoordeeld en besproken met de kandidaat-notaris en zijn eveneens als ongebruikelijk door hem gemeld bij het FIU.

2. *Selectie BFT 1 januari tot en met 31 december 2007 (nrs. C1-C9).*

Over de periode 2007 is aan de hand van het repertorium en de map met nota's van afrekening overgegaan tot een tweede selectie, waarbij vooral is gekeken naar transacties buiten de regio. Het aantal transacties betreffende Rotterdamse panden bedraagt in 2007 ongeveer 40. Van deze 40 was er één uit 2007 die de kandidaat-notaris lopende het onderzoek al had gemarkeerd (zie hiervoor onder 1.) en vier transacties die al door de onderzoekers waren onderzocht en die te kwalificeren zijn als ongebruikelijk. Het betreft transacties waarvan de A-B transactie in 2006 heeft plaatsgevonden en het B-C gedeelte in 2007. Van de overige 35 transacties in 2007 hebben er negen geleid tot een MOT-melding.

3. *Selectie BFT, 1 januari 2008 tot en met juni 2008 (nrs. B1-B13).*

In 2008 zijn aan de hand van repertorium, de map van nota's van afrekeningen en het notariële systeem Qubis ongeveer 25 transacties met Rotterdamse panden geselecteerd en beoordeeld, waarvan tien gedurende het onderzoek van het BFT door de kandidaat-notaris zijn gemarkeerd en na overleg met het BFT door hem zijn gemeld bij FIU als ongebruikelijk. Van de overgebleven dossiers, die ook transacties betroffen die nog moesten plaatsvinden of die niet zijn doorgegaan hebben er 13 geleid tot melding van een ongebruikelijke transactie (In de hiervoor vermelde 25 transacties bevindt zich overigens ook een aantal dossier uit 2007, die uit de zoekslag in Qubis naar voren zijn gekomen. Eén dossier betrof een levering uit 2007 (B6), de andere dossiers van voor 2008 betroffen dossiers van transacties die niet zijn doorgegaan).

De geselecteerde dossiers 1 t/m 53 zijn op de volgende notariële aspecten beoordeeld:

- of alle kadastrale recherches (juist) zijn verricht;
- of de betalingen op de derdengeldrekening van het notaris kantoor binnen waren op het moment van het passeren van de akte;
- of de uitbetalingen hebben plaatsgevonden na het verrichten van een juiste na-recherche;

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 4

- of er zich onregelmatigheden of bijzonderheden in het betalingsverkeer hebben voorgedaan;
- of, indien er tussen partijen een waarborgsom/bankgarantie is overeengekomen, de kandidaat-notaris heeft zorg gedragen voor de naleving hiervan;
- of is voldaan aan de notariële onderzoeksplicht indien sprake is van prijsstijgingen boven de 25% (indicatief) of bij onduidelijkheden/ongebruikelijkheden in de transactie;
- of een juiste naleving van de Wid en de Wet Mot heeft plaatsgevonden.

De dossiers 1 t/m 53 lieten geen onregelmatigheden zien in het betalingsverkeer. De overige dossier uit 2007 en 2008 (A-C nummers) zijn in verband met de doorlooptijd van het onderzoek niet meer getoetst op het tijdstip van uitbetaling en overige bijzonderheden in het betalingsverkeer, maar wel op de overige hierboven genoemde punten.

De rode draad in de geselecteerde dossiers.

De geselecteerde transacties betreffen voornamelijk panden uit zogenaamde risicogebieden in de regio Rotterdam. Het gaat dan over het algemeen om panden met prijzen variërend van € 30.000,- tot ongeveer € 150.000 gelegen in Rotterdam-Zuid. De constanten in deze transacties zijn grofweg een vijftal handelaren en enkele tussenpersonen/bemiddelaars. De handelaren/tussenpersonen maken steeds gebruik van dezelfde makelaars/taxateurs en bouwtechnische adviseurs. Met name door kennis die het BFT achteraf heeft verkregen, lijkt het waarschijnlijk dat een groot gedeelte van de afgegeven taxaties/bouwtechnische keuringen niet juist zijn.

De transacties laten voornamelijk grote tot zeer grote prijsstijgingen zien die niet zijn onderbouwd of niet logisch lijken. Een verbouwing zou een reden kunnen zijn voor een prijsstijging, wat in veel van deze gevallen niet voor de hand ligt, omdat veelvuldig naar verhouding grote verbouwingsdepots (€ 10.000 - € 20.000) worden afgesloten door de koper, voor deze relatief goedkope panden. De afgesloten hypotheek lijken zeker met de kennis van nu aan de hoge kant te zijn. De uiteindelijke koper blijkt in de meeste gevallen niet woonachtig te zijn geweest in het aangekochte pand. Tevens zijn diverse van deze panden op de veiling beland of anderszins gedwongen verkocht. Het vermoeden bestaat dat de uiteindelijke koper slechts is gebruikt door een handelaar om te fungeren als een zogenaamde katvanger en zo de prijs op te drijven om een hogere winst te incasseren. Bij deze transacties worden regelmatig bedragen tussen koper en verkoper verrekend of vertrekt de verkoper een lening aan de koper. Het is niet volledig duidelijk wat er in de praktijk met zo'n pand is gebeurd. Achteraf komt vaak naar voren dat deze panden worden gebruikt voor illegale doorverhuur of het plaatsen van een hennepplantage. Veel van de onderzochte dossiers dragen derhalve een verhoogd ri-

sico ten aanzien van mogelijk gepleegde hypotheekfraude (zie als voorbeeld de in bijlagen 4, 8 tot en met 11 opgenomen MOT-meldingen).

Er is ook een aantal transacties nagezien, die een verhoogd risico dragen ten aan van mogelijk fiscaal onoorbare praktijken. Dit zijn met name transacties waarbij een onroerend goedhandelaar verkoopt aan een particulier. De particulier verkoopt het pand door met een behoorlijk prijsverschil en toucheert zo een flinke winst. Het is niet logisch dat een professionele partij die de onroerend goed markt kent zich een dergelijke winst laat ontgaan. De particulier wordt hier vermoedelijk ingezet als stroman door de handelaar. Het komt hierbij ook regelmatig voor dat hoewel er diverse maanden zitten tussen de doorverkoop, deze vermoedelijke stroman het pand aankoopt zonder financiering (zie als voorbeeld de in de bijlagen 5,7 en 8 opgenomen MOT-meldingen).

Tevens zijn diverse transacties onderzocht waarbij gebruik is gemaakt van winstaandelen die op het oog onlogisch lijken of waarbij opmerkelijke verrekeningen hebben plaatsgevonden (zie als voorbeeld de in bijlagen 6 en 8 opgenomen MOT-meldingen).

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 5

Recapitulatie.

In het onderzoek over de periode van 1 juni 2003 tot en met 2008 zijn ongeveer 120 dossiers bekeken, waarbij voornamelijk is getoetst op ongebruikelijkheden in de breedte zin des woord. Er zijn 62 MOT-meldingen gedaan. Het BFT laat de tuchtrechtelijke boordeling hiervan over aan de kamer van toezicht.

Voor met name de wat oudere transacties (tot en met halverwege 2007) is het middels tijdsverloop regelmatig te achterhalen wat er met deze panden is gebeurd na de levering die hebben plaatsgevonden bij notariskantoor [naam]. Hierbij is onder meer geconstateerd dat diverse panden zijn geveild of gedwongen zijn verkocht tegen aanzienlijk lagere prijzen, of dat de personen (particulieren) die deze panden hebben aangekocht (ondanks de verklaring in de leveringsakte en de voorarden gesteld door de hypotheekverstrekker), nooit woonachtig lijken te zijn geweest in de aangekochte panden. Bij de meer recente transacties is dit vaak nog niet mogelijk. Echter, de handelwijze en de betrokken partijen zijn dezelfde gebleven, wat doet vermoeden dat deze praktijken nog steeds plaatsvinden.

De onderzoekers hebben volledige medewerking gekregen van de kandidaat-notaris tijdens het onderzoek. Een aantal notariële zaken, te weten het betalingsverkeer, de kadastrale recherches, de opbouw van het dossier en recentelijk ook de Wid, lijkt goed op orde te zijn. Er wordt standaard de GBA, het faillissement- en insolventieregister en het VIS geraadpleegd.

De controle op naleving van het afstorten van de waarborgsom of het stellen van de bankgarantie inzake Rotterdamse transacties is nog erg gebrekkig. In nagenoeg alle dossiers wordt hierop geen enkele actie ondernomen. In enkele gevallen ontbreekt een

kadastrale recherche of is de de Wid niet (juist) nageleefd. Het BFT verwijst voor de beoordelingen van deze dossiers naar bijlage 3 van het rapport.

In de materiële beoordeling van een transactie door de medewerkers van het notaris-kantoor werd naar de mening van het BFT te kort geschoten, omdat deze, in ieder geval tot voor kort, simpelweg niet plaatsvond. Er werd geen tot nauwelijks vragen gesteld, daar waar die wel gesteld zouden moeten worden. In slechts enkele dossiers is onderzoek gedaan naar validiteit van prijsstijging van het betrokken onroerend goed.

Het standpunt van de kandidaat-notaris.

Blijkens de hiervoor aangehaalde gespreksverslagen van 8 augustus en 7 oktober 2008 heeft de kandidaat-notaris zich ten overstaan van de plaatsvervangend voorzitter -samengevat- op het volgende standpunt gesteld.

De kandidaat-notaris voert aan ontzettend te zijn geschrokken van de bevindingen die met name betrekking hebben op de periode voordat hij waarnemer was. Hij is van mening dat tijdens de onderzochte periode van zijn waarneming sprake is van duidelijke verbeteringen en verbeterpunten. Hij meent dat hij gedurende deze periode beter met de richtlijnen is omgegaan, maar dat niettemin het in een aantal dossiers nog is misgegaan, wat volgens hem voornamelijk veroorzaakt is door de grote werkdruk.

Ten aanzien van het geconstateerde grote aantal ABC-transacties voert de kandidaat-notaris aan dat het kantoor dichtbij een aantal grote steden is gelegen waar die transacties populair zijn en dat met een ABC-transactie niet noodzakelijk iets mis hoeft te zijn. Hij erkent echter dat er zeer zeker in het verleden steken zijn gevallen en het een aantal keren helemaal mis is gegaan.

Voor zover door het BFT is geconstateerd dat door hem niet of onvoldoende is voldaan aan de onderzoeksplicht ten aanzien van die transacties, spreekt de kandidaat-notaris het vermoeden uit dat in die gevallen is geconstateerd dat niet of onvoldoende in het dossier is vastgelegd welke vragen zijn gesteld en welke antwoorden daarop zijn gekregen.

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 6

Met betrekking tot de bevindingen ten aanzien van controle op de ontvangst van waarborgsommen voert de kandidaat-notaris aan dat die controle niet in Rotterdamse zaken plaatsvond, omdat het kantoor vaak een koopakte kreeg die al drie maanden tevoren ondertekend was en de termijn voor het storten van de waarborgsom of wel reeds was verstreken, dan wel nog uiterst kort was. Volgens de kandidaat-notaris was de waarborgsom in die Rotterdamse gevallen een schijnhandeling. Het was hem niet bekend of dit zich tot het gehele dossier uitstreekte. Het betrof volgens hem in die gevallen de verkoop aan een particulier waarbij de waarborgsom wel standaard was opgenomen, maar waarop geen naleving volgde, omdat de verkoper al lang blij was dat de koper de financiering rond kreeg.

Ter gelegenheid van het op 7 oktober 2008 plaatsgehad hebbend gesprek heeft de kandidaat-notaris ten overstaan van de plaatsvervangend voorzitter nog het volgende verklaard:

“U deelt mij mede dat u overweegt om het onderzoek te verdiepen in die zin dat uit de grote hoeveelheid gevallen een selectie zal worden gemaakt en dat die geselecteerde gevallen nader zullen worden onderzocht. Alle documenten zouden daarin dan worden verzameld, en ten aanzien van elk van die geselecteerde gevallen zou een ander verhoor plaatsvinden.

Wat mij betreft heb ik geen behoefte aan dit nadere onderzoek. Ik zie in dat in het kantoor notariële tekortkomingen hebben plaatsgevonden, die in hun totaliteit als ernstig kunnen worden beschouwd, dat het rapport van het BFT daarvan een globaal beeld geeft en dat ik zelf in een aantal gevallen medeverantwoordelijkheid droeg en draag voor die tekortkomingen. Ik zou het dan ook aanvaardbaar vinden als mij een tuchtrechtelijke sanctie wordt opgelegd door de kamer van toezicht. Een waarschuwing of een berisping zal ik aanvaarden.

Uit mijn mede werking aan het onderzoek van het BFT moge blijken dat ik van goede wil ben. Ik beschouw deze achterliggende tijd als een harde, maar goede leerschool. Herhaling van genoemde tekortkomingen zal zich niet voordoen. Wat mij betreft kan het nader onderzoek dus achterwege blijven.”

Deze verklaring is op schrift gesteld en door de kandidaat-notaris ondertekend.

Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de kandidaat-notaris nog verklaard zich te kunnen vinden in de constatering van het BFT en heeft hij erkend ten aanzien van de onderzochte door hem behandelende dossiers in een substantieel deel daarvan in zijn notariële verplichtingen te zijn tekort geschoten. Enerzijds wijt de kandidaat-notaris dit aan de aanvankelijk onvoldoende kennis, zowel bij hem als bij de kantoormedewerkers, op het terrein van risicovolle transacties en aan de ten aanzien daarvan tijdens het leven van notaris bestaande kantoorcultuur. Anderzijds heeft volgens de kandidaat-notaris de kantoordrukke, met name in de periode dat hij de notaris in verband met diens ziekte en later door zijn overlijden waarnam.

De beoordeling en de gronden daarvoor.

De kamer stelt voorop dat het rapport van het BFT een globaal beeld weergeeft van de uit het onderzoek naar voren gekomen tekortkomingen van de kandidaat-notaris met betrekking tot de door het BFT onderzochte transacties. Het rapport verstrekt in het algemeen ten aanzien van de onderzochte dossiers geen details, waaruit die tekortkomingen exact hebben bestaan.

Dit laat naar het oordeel van de kamer echter onverlet dat er op grond van de uit het onderzoek van het BFT naar voren gekomen en in het rapport neergelegde bevindingen tegen de kandidaat-notaris de volgende (ambtshalve) bedenkingen bestaan.

1. Wet melding ongebruikelijke transacties (Mot)

In de periode 1 juni 2003 tot en met 31 december 2006 heeft de kandidaat-notaris in het kader van de “lichte” waarneming van wijlen notaris mr. [naam] een vijftal leveringsakten gepasseerd, ter zake waarvan, hoewel de daarop betrekking hebbende ABC dan wel AB – BC transacties als ongebruikelijk waren te kwalificeren, geen MOT-meldingen hebben plaatsgevonden.

In de onderzochte periode 1 januari 2007 tot en met juni 2008 betrof dit 33 door de kandidaat-notaris, hoofdzakelijk in het kader van de zware waarneming van het kantoor, behandelde dossiers, waarin een dergelijke melding had behoren plaats te vinden.

2. Notariële onderzoeksplicht ingeval van prijsstijgingen >25% of bij onduidelijkheden in de transactie/rechercheplicht.

Ter zake van 16 door de kandidaat-notaris behandelde dossiers is door hem geen dan wel onvoldoende uitvoering gegeven aan zijn onderzoeksplicht naar significante waardeveranderingen en daarmee mogelijk verband houdende hypotheek- of fiscale fraude. Zo heeft de kandidaat-notaris op 27 januari 2007 zijn medewerking verleend aan de levering van het registergoed [straatnaam] te Rotterdam voor de koopsom van € 112.000,--, terwijl dit registergoed eerder, op 20 juli 2006, door de verkoper was verkregen voor de som € 55.000,--, zonder dat de kandidaat-notaris onderzoek heeft verricht naar deze meer dan significante waardeverandering binnen een tijdsbestek van circa zes maanden. Evenzo is dit het geval geweest op 17 maart 2008 ten aanzien van het pand [straatnaam] 107d eveneens te Rotterdam. In dit geval betrof het een ABCD-transactie, waarbij de koopsom bij de eerste levering € 60.000,-- en bij de laatste levering € 93.000,--, bedroeg, dit alles ook binnen een tijdsbestek van ongeveer een half jaar.

3. Wet identificatieplicht dienstverlening (Wid)

Ten aanzien van 18 door de kandidaat-notaris behandelde dossiers zijn door hem de voorschriften van de Wid niet (juist) nageleefd. Zo is in een tweetal dossiers door de kandidaat-notaris gebruik gemaakt van uitsluitend een gefaxte niet gelegaliseerde volmacht.

4. Storting overeengekomen waarborgsom/stellen van bankgarantie.

Ter zake van 23 onderzochte dossiers is gebleken dat, hoewel door partijen overeengekomen, geen storting van de waarborgsom, dan wel het stellen van een bankgarantie heeft plaatsgevonden en de kandidaat-notaris controle en actie daarop heeft achterwege gelaten.

Vorenstaande bedenkingen zijn door de kandidaat-notaris niet weersproken. Voor zover de kandidaat-notaris stelt dat hij in sommige gevallen aan zijn onderzoeksplicht met name naar significante prijsstijgingen heeft voldaan, is dit niet dan wel onvoldoende aannemelijk geworden. Op grond van de rapportage van het BFT moet worden vastgesteld dat in de onderzochte dossiers elke verklaring voor de waardeverandering ontbreekt; niet aannemelijk is dan ook dat de kandidaat-notaris een verklaring daarvoor heeft gevraagd.

Vastgesteld moet dan ook worden dat de kandidaat-notaris in zijn hoedanigheid van met de notariële levering van registergoederen belaste waarnemend notaris, in strijd heeft gehandeld met zijn in artikel 17 lid 1 van de Wet op het notarisambt, alsook met de artikel 1, 2 en 3 van de Verordening beroeps- en gedragsregels neergelegde verplichtingen. Daarnaast leveren deze bedenkingen, wat betreft het handelen cq. nalaten van de kandidaat-notaris ten aanzien van de geconstateerde ongebruikelijke transacties

en de identificatie van de daarbij betrokken partijen, strijd op met de te dien zake uit de Wet Mot en Wid voortvloeiende verplichtingen.

Bij de levering van registergoederen behoort het tot een van de kerntaken van de notaris gedegen onderzoek te verrichten naar de rechtstoestand van die registergoederen. De notaris mag daarbij niet zonder meer vertrouwen op de gegevens die hem door een partij zijn aangeleverd, maar op hem rust een eigen zwaarwegende onderzoeksplicht naar de juistheid van de door die partij verstrekte gegevens. De notaris heeft daarbij een actieve rol te spelen.

Wanneer de notaris bij dat onderzoek onduidelijkheden constateert dient hij dit onderzoek te richten op het verkrijgen van een afdoende verklaring daarvoor, al dan niet afkomstig van partijen. Bij gebreke daarvan zal hij mede aan de hand van de daarvoor gegeven indicatoren, waaronder die van een opmerkelijke niet verklaarbare prijsstijging van het betreffende registergoed bij een opeenvolgende doorlevering daarvan, de transactie als ongebruikelijk

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 8

(kwestieus) moeten aanmerken en deze ingevolge de Wet Mot moeten melden en veelal zijn (verdere) diensten moeten weigeren.

Uit het BFT-onderzoek is naar voren gekomen dat de geselecteerde transacties voornamelijk betrekking hebben op panden uit zogenaamde risicogebieden in de regio Rotterdam met prijzen variërend van € 30.000 tot ca. € 150.000,--, waarbij een vijftal handelaren en enkele tussenpersonen/bemiddelaars als constante factor betrokken waren, die steeds gebruik maakten van dezelfde makelaars/taxateurs en bouwtechnische adviseurs.

Deze omstandigheden, gezien in het licht van de niet alleen door de media maar ook door de KNB in de afgelopen jaren gegeven publicitaire aandacht aan malafide vastgoedtransacties en daarmee verband houdende hypotheekfraude betrekking hebbend op de aan- en doorverkoop van panden met name in de regio Rotterdam, hadden voor de kandidaat-notaris reden moeten

geven bij de aan hem voorgelegde transacties de nodige alertheid te betrachten, zeker ten aanzien van de transacties vanaf 2007. Ook vanaf dit tijdstip is gebleken dat de kandidaat-notaris, die vanaf dat moment in belangrijke mate met de waarneming van het kantoor was belast en daarvoor de volle verantwoordelijkheid droeg, ten aanzien van de op die periode betrekking hebbende onderzochte dossiers niet, althans niet in belangrijke mate, aan zijn zorg- en onderzoeksplicht heeft voldaan.

De kandidaat-notaris kan dan ook niet worden gevolgd in zijn ten overstaan van de plaatsvervangend voorzitter ingenomen standpunt dat vanaf het moment van zijn structurele waarneming van het kantoor zaken duidelijk zouden zijn verbeterd. Dit geldt in ieder geval niet tot aan het moment dat door het BFT in het kader van haar constateringen aan de kandidaat-notaris en de kantoormedewerkers instructies zijn gegeven.

De hiervoor genoemde bedenkingen zijn niet alleen in volle omvang komen vast te staan, maar kunnen de kandidaat-notaris ook tuchtrechtelijk worden aangerekend.

De door hem aangevoerde aanvankelijke ondeskundigheid op het terrein van risicovolle transacties en de ter zake daarvan bestaand hebbende kantoorcultuur kan hem niet disculperen. Van hem mag als waarnemingsbevoegde kandidaat-notaris en als zodanig ook met de waarneming van het kantoor belast worden, die deskundigheid immers verwacht worden. Evenmin kan voor die tekortkomingen rechtvaardiging worden gevonden in de grote werkdruk van de kandidaat-notaris, door hem ondervonden met name in de periode dat hij structureel met de waarneming van het kantoor was belast.

Wel laat de kamer voor de tuchtrechtelijke laakbaarheid in het voordeel van kandidaat-notaris meewegen dat hij zijn volledige medewerking aan het onderzoek heeft verleend en daarbij ook volledig open is geweest.

Dit alles in aanmerking nemende acht de kamer, gelet op de aard en ernst van de handelwijze van de kandidaat-notaris de tuchtmaatregel van ontzegging van de bevoegdheid om waar te nemen voor de duur van twee weken passend.

De beslissing.

De kamer van toezicht

verklaart de bedenkingen zoals hiervoor op pagina 7, onder 1. tot en met 4. geformuleerd, gegrond;

Beslissing kvt kandidaat-notaris
mr. [naam]

pagina 9

legt ter zake daarvan aan de kandidaat-notaris de maatregel op van ontzegging van de bevoegdheid om waar te nemen voor de duur van twee weken en bepaalt dat, naar analogie van artikel 105 Wet op het notarisambt, binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, bij aangetekende brief aan de kandidaat-notaris zal worden meegedeeld de datum waarop deze maatregel van kracht wordt.

Deze beslissing is gegeven op 8 december 2008 door mrs. M.M. Steenbeek, voorzitter, C. Wallis, Th.H.M. Fickers, leden, J.C.M. Roelen-Nuijten en drs. M. Scherphof, plaatsvervangend leden, in tegenwoordigheid van A.C.L.M. de Jong, secretaris, en in het openbaar uitgesproken.

Tegen deze beslissing kan binnen 30 dagen na de dag van verzending van de brief waarbij de beslissing is toegezonden hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam (Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam)