

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 35-05 en 36-05

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

Reg.nr. 35/05 en 36/05

Beslissing:

in de zaken die de voorzitter op de voet van art. 96 lid 6 van de Wet op het notarisambt aan de Kamer heeft voorgelegd,

en op de klachten als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

1. Bureau Financieel Toezicht,

gevestigd te Utrecht,

Beroepsorganisatie,

2. Koninklijke Notariële

gevestigd te Den Haag,

advocaat: mr. W.

Heemskerk,

klagers,

- tegen -

1. mr. [notaris X],
oud-notaris te [plaats],

2. mr. [notaris Y],
notaris te [plaats],
hierna (ook) te noemen de notarissen,
advocaten: mr. dr. M.J.C. Visser en mrs. S.R. van Breukelen.

1. Het verloop van de procedure (onderzoeksfase)

1.1

Bij brief van 13 september 2005 heeft het Bureau Financieel Toezicht (BFT) de voorzitter van de Kamer van Toezicht te Rotterdam verzocht op grond van art. 96 lid 2 van de Wet op het notarisambt (Wna) een onderzoek te gelasten naar [notaris X]. Aan dit verzoek is het volgende ten grondslag gelegd:

“ Het BFT heeft de beschikking over gegevens uit het kadaster van zogenaamde ABC-transacties, welke hebben plaatsgevonden binnen zes maanden, over onder andere de periode januari 2004 tot en met augustus 2005. Uit onze analyse van deze gegevens blijkt dat de betreffende notaris substantieel meer ABC-transacties passeert dan andere notarissen. Voorts is gebleken dat bij deze transacties opmerkelijke waardeverminderingen of waardeverminderingen plaatsvinden, met veelal dezelfde partijen. De veelheid en het karakter van (de) ABC-transacties gecombineerd met onder meer de geringe tijdsduur tussen de verschillende overdrachten, acht het BFT zeer risicovol. Het BFT wenst bij deze notaris de genoemde ABC-transacties te (laten) onderzoeken ten behoeve van de naleving door deze notaris van onder meer de verplichtingen op grond van de Wna en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot).”

1.2

Bij brief van 30 september 2005 heeft het bestuur van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) de voorzitter eveneens verzocht op grond van art. 96 lid 2 Wna een onderzoek naar [notaris X] te gelasten. De KNB heeft in zijn verzoek gewezen op de inval die in 2005 door het Openbaar Ministerie is gedaan bij deze notaris in verband met een onderzoek naar vastgoedfraude. De KNB geeft in deze brief aan dat het onderzoek zich zal moeten richten naar de mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en/of onoirbare ABC-transacties.

1.3

Op 27 oktober 2005 heeft op uitnodiging van de voorzitter een bespreking plaatsgevonden waarbij behalve de voorzitter aanwezig waren (onder anderen) de notarissen, hun toenmalige raadsman mr. Roos, notaris mr. [naam], notaris mr. [naam] (KNB), [naam] RA (BFT) en de secretaris van de Kamer. Tijdens dit overleg is afgesproken dat bij de notarissen een onderzoek zal worden ingesteld onder leiding van één van de plaatsvervangend voorzitters, maar feitelijk uitgevoerd door het BFT, naar ongeoorloofde ABC-transacties en de mogelijke betrokkenheid van de notarissen bij hypotheekfraude en dat dit onderzoek dossiers betreft uit de periode van 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2005. De notarissen hebben tijdens deze bespreking het BFT toestemming

gegeven om in verband met dit onderzoek alle relevante dossiers uit die periode te onderzoeken. Tenslotte is afgesproken dat mr. [naam] als notarieel expert bij de opzet en de uitvoering van het onderzoek zal worden betrokken.

1.4

Bij beschikking van 3 november 2005 heeft de voorzitter:

- plaatsvervangend voorzitter mr. Naves opgedragen een onderzoek in te stellen naar [notaris X] betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties en mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude in de periode van 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2005;
- de sectie Wid/Mot van het BFT opgedragen om het feitelijk onderzoek uit te voeren, met dien verstande dat mr. [naam] (hierna: [Z]), notaris te Rotterdam, als notarieel expert de opzet en de uitvoering van het onderzoek zal begeleiden en de uitkomsten daarvan zonedig van deskundig commentaar zal voorzien;
- bepaald dat de notaris de met het onderzoek belaste personen toegang verleent tot alle dossiers die relevant zijn voor de periode van onderzoek;
- bepaald dat geen enkele vermenging met het strafrechtelijk onderzoek van het Openbaar Ministerie mag plaatshebben;
- het meer of anders verzochte afgewezen.

1.5

Bij brief van 16 november 2005 heeft het BFT aan de voorzitter onder verwijzing naar de beschikking van 3 november 2005 bericht dat de opdracht nader is uitgewerkt en dat de onderzoekdoelstellingen zijn:

“De beoordeling van specifieke onroerend goedtransacties, die onderdeel zijn van een ABC-transactie, welke hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, met een substantiële waardestijging en/of daling en/of deelname van bepaalde tussenpersonen, in het kader van de naleving van:

- *de wettelijke voorschriften en verordeningen van de Wna;*
- *de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder de naleving van de Wid en de Wet Mot.*

(...) Voorts behoudt het BFT zich incidenteel het recht voor, om specifieke transacties die niet zodanig zijn aan te duiden als ABC transacties, maar wellicht wel een verhoogd risico me zich meebrengen, in dit onderzoek te betrekken.”

1.6

Naar aanleiding van vragen van de toenmalige raadsman van de notarissen over de rol van mr. [Z], heeft plaatsvervangend voorzitter mr. Naves bij brief van 27 december 2005 het volgende geantwoord:

“Naar aanleiding van uw brief heb ik contact gezocht met de voorzitter van de Kamer (...) mr. F.W.H. van den Emster. Van hem heb ik begrepen dat de betrokkenheid van notaris mr. [Z] aldus moet worden verstaan, dat het BFT, in geval van twijfel, mr. [Z] ook in de loop van het onderzoek betreft bij alsdan voorliggende vragen. Ook van de zijde van uw cliënten kan op enig moment behoefte bestaan aan (extra) betrokkenheid van mr. [Z] bij het onderzoek. U kunt dat aan mij en/of aan hem op elk willekeurig moment kenbaar maken (...).”

1.7

De plaatsvervangend voorzitter mr. Naves heeft op 9 januari 2006 de volgende beschikking gegeven:

“- draagt het BFT op het onderzoek naar de dossiers uit te voeren op het kantoor van [notaris X] met dien verstande dat zij van stukken uit verdachte dossiers, welke benodigd zijn voor de motivering van haar conclusies, mag kopiëren en deze mag meenemen;
- draagt het BFT op om bij het indienen van de uiteindelijke rapportage aan de Kamer (...) alle gemaakte kopieën over te dragen aan de secretaris van de Kamer (...);
- gaat niet akkoord met de passage uit de opdrachtbevestiging van het BFT d.d. 16 november 2005: “Voorts behoudt het BFT (...) te betrekken”, daar dit niet in de lijn van het onderzoek en in lijn met de afspraken voortvloeiend uit de bespreking d.d. 27 oktober 2005 ligt;
- gaat voor het overige akkoord met de opdrachtbevestiging van het BFT d.d. 16 november 2005 (...).”

1.8

Bij brief van 31 mei 2006 heeft het BFT zijn rapport over het verrichte onderzoek naar mr. [Z] verzonden met het verzoek aan de deskundige om zijn bevindingen daaromtrent in een oplegnotitie aan mr. Naves kenbaar te maken.

1.9

Mr. [Z] heeft bij brief van 14 september 2006 de rapportage van zijn bevindingen aan mr. Naves gezonden.

1.10

Mr. Naves heeft aan de voorzitter van de Kamer bij brief van 16 oktober 2006 het onderzoeksrapport van het BFT inclusief de rapportage van mr. [Z] gezonden en zijn bevindingen op grond van deze stukken als volgt geformuleerd:

“- De onderzoeksrapportages doen vermoeden dat sprake is van klachtwaardig handelen door notarissen [notaris X], [notaris Y] en (...). Ik geef u derhalve in overweging ambtshalve klachten tegen de notarissen in te dienen (...).”

2. Het (verdere) verloop van de klachtprocedure

2.1

Het BFT heeft op 8 december 2006 een klacht ingediend tegen de notarissen.

2.2

De KNB heeft bij brief van 9 februari 2007 aan de Kamer bericht dat (het bestuur van) de KNB heeft kennisgenomen van het rapport van de BFT en de oplegnotitie van mr. [Z] inzake de onderzoeken naar de handelwijze en ambts- en beroepsuitoefening van de notarissen en wenst te worden aangemerkt als klager.

2.3

De secretaris van de Kamer heeft bij brief van 14 maart 2007 aan de notarissen kopieën gezonden van het onderzoeksrapport (met bijlagen) van het BFT, het rapport van bevindingen van mr. [Z], de onder 1.10 bedoelde brief d.d. 16 oktober 2006 van mr. Naves aan de voorzitter, de onder 2.1 bedoelde klacht van het BFT en de onder 2.2 bedoelde brief van de KNB. De secretaris van de Kamer heeft de notarissen in deze brief voorts meegedeeld dat de voorzitter in het onderzoeksrapport aanleiding heeft gezien tegen hen ambtshalve een klacht in te dienen.

2.4

De raadslieden van de notarissen hebben bij brief van 1 oktober 2007 de visie van de notarissen op het onderzoeksrapport gegeven. Daarin verzoeken de raadslieden de Kamer tevens eerst voor (tussentijds) beroep bij het gerechtshof Amsterdam vatbare beslissingen te geven op de zogenoemde preliminaire verweren alvorens over te gaan tot een inhoudelijke behandeling. In een aanvullende faxbrief van 2 oktober 2007 wordt namens de notarissen bezwaar gemaakt tegen doorzending van hun reactie op het onderzoeksrapport aan *“het BFT en/of de KNB en/of voorzitter en/of plaatsvervangend voorzitter die met de uitvoering van het onderzoek waren belast”*.

2.5

De plaatsvervangend voorzitter van de Kamer, mr. M.A. van de Laarschot, heeft de raadsman bij brief van 7 november 2007 bericht dat niet wordt bewilligd in het verzoek om een voor beroep vatbare beslissing te wijzen ten aanzien van de preliminaire verweren. Voorts heeft de plaatsvervangend voorzitter meegedeeld dat afschriften van het verweerschrift van de notaris wél naar het BFT en de KNB worden gezonden. De notarissen hebben het hoger beroep dat zij bij het gerechtshof te Amsterdam hadden ingesteld tegen deze in de brief van de plaatsvervangend voorzitter vervatte beslissingen, op 10 januari 2008 ingetrokken.

2.6

Op 14 februari 2008 is namens de notarissen nog een aanvullend verweerschrift ingediend.

2.7

Een mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 27 maart 2008. Daarbij zijn de notarissen, hun raadslieden en vertegenwoordigers van de KNB en het BFT verschenen. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht en doen bepleiten. De spreeknotities dan wel pleitaantekeningen waarvan zij zich hebben bediend, zijn overgelegd en maken deel uit van het klachtdossier.

2.8

De notarissen hebben verzocht om de behandeling achter gesloten deuren te doen plaatsvinden. Hiertoe hebben zij aangevoerd dat het onderzoek van het BFT veel uit de dossiers afkomstige gegevens en informatie bevat ten aanzien waarvan de notaris uit hoofde van art. 22 Wna tot geheimhouding verplicht is. De notarissen hebben voorts aangevoerd dat deze geheimhoudingsplicht hen beperkt in hun mogelijkheden zich tegen de klachten te verdedigen. Vooropgesteld dient te worden dat de behandeling door de Kamer op grond van art. 101 lid 4 Wna in het openbaar dient te geschieden, tenzij er gewichtige redenen bestaan die rechtvaardigen dat de behandeling geheel of gedeeltelijk met gesloten deuren zal plaatsvinden. De Kamer heeft geoordeeld dat die gewichtige redenen hier aanwezig zijn. Het onderzoeksrapport van het BFT met bijlagen dat de basis vormt van deze zaak bevat gedetailleerde en ongeanonimiseerde gegevens alsmede afschriften van dossierstukken ten aanzien waarvan de notaris tot geheimhouding verplicht is. Een deugdelijke en eerlijke procesvoering brengt mee dat deze gegevens en stukken tijdens de mondelinge behandeling van de klachten zonder terughoudendheid besproken moeten kunnen worden. Een bijzonderheid in deze zaak is dat de klagers niet zijn de personen die de notaris de vertrouwelijke informatie waar het hier om gaat, hebben verstrekt. De rechtvaardiging die veelal bestaat voor de openbare behandeling van tuchtzaken waarbij de geheimhoudingsverplichting van de notaris in het geding is, namelijk dat de klager door de notaris tuchtrechtelijk aan te spreken, geacht moet worden deze van zijn geheimhoudingsverplichting te hebben ontslagen, is in deze zaak niet van toepassing. De Kamer heeft op deze gronden beslist dat de behandeling achter gesloten deuren zal plaatsvinden.

3. De klachten

3.1 De klachten van het BFT

Wna – Narecherche kadaster (beslag)

[notaris Y] heeft in 1 dossier en zijn ambtsvoorganger [notaris X] heeft in 7 dossiers geen narecherche (beslagrecherche) gedaan voordat tot betaling aan de koper is overgegaan.

Wna - informatieplicht

[notaris Y] heeft in 5 dossiers en zijn ambtsvoorganger [notaris X] heeft in 18 dossiers één of meer van de betrokken partijen ten onrechte niet geïnformeerd over de waardeinstijgingen van de desbetreffende registergoederen dan wel over de totstandkoming van de transactie en de financieringsproblemen van betrokken partijen.

Wna – Geld niet tijdig aanwezig

[notaris Y] heeft in 3 dossiers en zijn ambtsvoorganger [notaris X] heeft in 1 dossier niet voldaan aan hun zorgplicht jegens de verkoper met betrekking tot de aanwezigheid van de koopsom op de derdengeldrekening zoals vermeld in de akte, op het moment van het passeren van de leveringsakte van een onroerende zaak.

Wna – Betaling aan niet in de akte genoemde partijen, misbruik derdengeldrekening

[notaris Y] heeft in 2 dossiers en zijn ambtsvoorganger [notaris X] heeft in 6 dossiers niet voldaan aan de verplichting te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van de derdengeldrekening.

Wet identificatie bij dienstverlening (Wid)

Het notariskantoor [naam] heeft in de in het onderzoeksrapport/klacht vermelde gevallen niet in overeenstemming met de Wid gehandeld. Daarvoor zijn [notaris Y] en [notaris X] als leidinggevenden verantwoordelijk.

Wet Melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot)

[notaris Y] heeft in 17 dossiers en zijn ambtsvoorganger [notaris X] heeft in 56 dossiers per dossier één of meerdere “MOT-meldingen” aan het meldpunt achterwege gelaten, terwijl er een gegronde reden was in die dossiers een MOT-melding te doen.

3.2 De klachten van de KNB

De KNB heeft bij de mondelinge behandeling aangegeven dat de KNB van mening is dat de notarissen in enkele zaken te weinig hebben gedaan met signalen dat er iets mis is met de desbetreffende ABC-transactie. Hoewel naar de mening van de KNB gebleken is dat de organisatie van het notariskantoor vrij strak is georganiseerd en getracht wordt de – bekende – risico's te onderkennen en beheersen, werden de algemeen aanvaarde regels (vragen stellen, oorzaken van waardefluctuaties vastleggen) wel gevolgd, maar niet steeds in alle consequentie doorgevoerd. De KNB heeft een tweetal in het oog springende dossiers met name genoemd ([adres] en [adres]). De algemene bevinding van de KNB is dat het onderzoeksrapport niet heel veel of heel erge kwesties aan het licht heeft gebracht.

4. Standpunt van de notarissen

4.1

Indien de voorzitter van de Kamer naar aanleiding van een onderzoek ex art. 96 lid 2 Wna van oordeel is dat er bedenkingen zijn, is uitsluitend de voorzitter bevoegd de zaak aan de Kamer voor te leggen. Om die reden zijn de KNB en het BFT niet bevoegd om op basis van de onderzoeksresultaten klachten in te dienen. Zij dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4.2

Het BFT is geen belanghebbende bij het toezicht op de naleving van de bepalingen van de Wna. Voor zover de klachten betrekking hebben op de (niet-)naleving van de Wna dient het BFT niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4.3

De klacht van de KNB voldoet niet aan de vereisten voortvloeiend uit art. 99 lid 1 Wna en art. 6 lid 1 sub a EVRM en dient daarom niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4.4

De ambtshalve klacht van de voorzitter is niet schriftelijk en met redenen omkleed, althans de redenen zijn niet aan de notaris kenbaar gemaakt. De klacht van de voorzitter

voldoet ook niet aan de vereisten van art. 99 lid 1 Wna en art 6 lid 1 sub a EVRM en dient derhalve niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4.5

De klachten van het BFT naar de naleving van de Wid en Wet MOT dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard.

4.6

De voorzitter van de Kamer heeft zich gemengd in de uitvoering van het onderzoek. Zo heeft het onder 1.6 bedoelde overleg plaatsgevonden tussen de voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter mr. Naves, die met de uitvoering van het onderzoek is belast. Dit is in strijd met de onafhankelijkheid van de tuchtrechter en dient tot onbevoegdheid van de Kamer althans tot niet-ontvankelijkheid van de klachten te leiden.

4.7

Het onderzoeksrapport kan niet dienen als basis voor deze klachtzaak omdat het BFT zich in strijd met de elementaire beginselen van een eerlijk proces heeft opgesteld door niet de onderliggende stukken beschikbaar te stellen waarop het verzoek aan de voorzitter tot het gelasten van het onderzoek is gebaseerd. Het gaat om de stukken waaruit zou blijken dat [notaris X] substantieel meer ABC-transacties passeert dan andere notarissen. De redengeving van het BFT voor het onderzoeksverzoek is onjuist, althans ongemotiveerd.

4.8

De plaatsvervangend voorzitter mr. Naves is buiten zijn mandaat getreden door een tweetal beschikkingen af te geven, waarin het BFT werd toegestaan aanzienlijk méér te onderzoeken dan is vastgelegd in de beschikking van de voorzitter van 3 november 2005, die tot stand is gekomen na overleg met de voorzitter van de Kamer, de voorzitter van de KNB, het BFT en de notarissen. Het BFT heeft (dit wetende) onrechtmatig het onderzoek uitgebreid. Dit dient tot niet-ontvankelijkheid van de klachten te leiden. Bovendien is op basis van de beschikkingen van de plaatsvervangend voorzitter onduidelijk wat nu precies de omvang van de uitgebreide onderzoeksopdracht is.

4.9

De rol van de notariële deskundige mr. [Z] bij de uitvoering van de onderzoeksopdracht is beperkter ingevuld dan is afgesproken en in de beschikking van de voorzitter van 3 november 2005 is bepaald.

4.10

Het BFT is tekortgeschoten in de verplichting om de kopieën van de documenten uit de dossiers na afronding van het onderzoek aan de secretaris van de Kamer af te geven. De notarissen verzoeken de Kamer het BFT te gelasten zo spoedig mogelijk alle betreffende stukken over te dragen aan de secretaris van de Kamer.

4.11

Het BFT heeft zonder wettelijke grondslag het onderzoeksrapport aan de KNB doorge-
stuurd. Het onderzoeksrapport bevat zeer veel cliëntgegevens ten aanzien waarvan
op de notaris een geheimhoudingsverplichting rust.

4.12

Het BFT heeft gehandeld in strijd met de opdracht van de voorzitter van de Kamer dat
“geen enkele vermenging met het strafrechtelijke onderzoek (mag) plaatsvinden”.

4.13

Ten onrechte heeft het BFT bij het stellen van vragen in het kader van het onderzoek
nagelaten de notarissen de zogenaamde “cautie” te geven. Hierdoor is het in art. 6
EVRM neergelegde fair trial-beginsel geschonden.

4.14

De notaris heeft daarnaast inhoudelijk verweer gevoerd op hoofdlijnen en op dossierni-
veau. Voor zover daartoe aanleiding bestaat, zullen deze verweren bij de beoordeling
worden betrokken.

5. De beoordeling van de ontvankelijkheid van de klachten en van de verweren van formele aard

5.1

Tijdens het overleg van 27 oktober 2005, waarbij alle in deze klachtzaak betrokken
partijen waren vertegenwoordigd, zijn afspraken gemaakt over de afbakening en inrich-
ting van het door het BFT te verrichten onderzoek. Geheel in lijn met die afspraken
heeft de voorzitter bij beschikking van 3 november 2005 de plaatsvervangend voorzitter
mr. Naves opgedragen een (feitelijk door het BFT uit te voeren) onderzoek in te stellen
naar de notaris(sen) betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties en mogelijke
betrokkenheid van de notaris(sen) bij hypotheekfraude in de periode van 1 januari 2004
tot en met 31 augustus 2005. Kennelijk teneinde geen misverstand omtrent object en
omvang van het onderzoek te laten bestaan – het BFT had aanvankelijk om een breder
onderzoek naar de notaris verzocht – is in de beschikking bepaald dat het meer of anders
verzochte wordt afgewezen.

5.2

Het BFT heeft de geselecteerde dossiers echter toch onderzocht op de naleving van
alle bij of krachtens de Wna gestelde regelingen en de overige geldende beroepsver-
eisten, waaronder de naleving van de Wid en de Wet Mot. De Kamer is van oordeel
dat deze uitbreiding van het onderzoek niet strookt met de gemaakte afspraken én de
beschikking van de voorzitter van 3 november 2005. Dit brengt mee dat de Kamer de
klachten van het BFT niet-ontvankelijk zal verklaren voor zover deze geen betrekking
hebben op mogelijke betrokkenheid van de notaris bij ongeoorloofde ABC-transacties
of hypotheekfraude, en voorts dat de Kamer geen acht zal slaan op de bevindingen uit
het onderzoek die voor de beoordeling van die betrokkenheid niet relevant zijn. In zo-
verre treffen de onder 4.5 en 4.8 weergegeven verweren doel. Voor zover plaatsvervan-
gend voorzitter mr. Naves op verzoek van het BFT alsnog heeft ingestemd met een

ruimere onderzoeksopzet, leidt dit niet tot een andere beoordeling. De plaatsvervangend voorzitter is immers op zijn beurt gehouden aan de onderzoeksopdracht zoals deze hem door de voorzitter is verstrekt, nu deze opdracht niet voorziet in de bevoegdheid van de plaatsvervangend voorzitter het onderzoek naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht, terwijl voorts niet gebleken is dat de voorzitter aan de plaatsvervangend voorzitter aanvullende opdrachten heeft verstrekt (zodat in het midden kan blijven of en onder welke voorwaarden de voorzitter, gelet op de tijdens het overleg van 27 oktober 2005 gemaakte afspraken, daartoe de vrijheid zou hebben gehad).

5.3

Het onder 4.7 weergegeven verweer dat de onderzoeksbevindingen ook voor het overige niet kunnen dienen als basis voor deze klachtprocedure omdat het BFT de “onderliggende stukken” niet heeft overgelegd waarop zijn onder 1.1 bedoelde verzoek aan de voorzitter zou zijn gebaseerd, wordt verworpen. Art. 96 lid 2 Wna bepaalt dat de voorzitter verplicht is in verband met de uitoefening van het toezicht over het notariaat een onderzoek te gelasten indien het bestuur van de KNB of van het BFT daarom verzoekt. Hoewel deze bepaling dit niet met zoveel woorden bepaalt, ligt het in de rede dat de KNB en het BFT dit verzoek dienen te motiveren. Hetgeen zij daartoe hebben aangevoerd, zoals weergegeven onder 1.1 en 1.2, is toereikend. Tot een verdere motivering van het verzoek, laat staan een onderbouwing daarvan met bewijsstukken, waren de KNB noch het BFT gehouden. Opmerking verdient dat ook de Kamer niet beschikt over de onderliggende stukken waarop de notarissen doelen.

5.4

Uit het rapport van bevindingen van mr. [Z] blijkt dat op 10 januari 2006 de opzet van het onderzoek in zijn aanwezigheid met de notarissen is besproken en werkafspraken zijn gemaakt. Op 13 maart 2006 zijn enkele dossiers en de zich daarin voordoende casuïstiek door mr. [Z] met het onderzoeksteam besproken. Vervolgens zijn op 27 april 2006 de voorlopige bevindingen van het BFT met mr. [Z] besproken. Tussentijds heeft mr. [Z] nog een aantal malen contact gehad met vertegenwoordigers van het BFT. Nadat het BFT op 31 mei 2006 het rapport met bijlagen aan mr. [Z] ter beschikking heeft gesteld, heeft laatstgenoemde besloten zijn bevindingen (verder) in een afzonderlijk, flankerend rapport neer te leggen. Op 11 september 2006 heeft mr. [Z] een afsluitend gesprek gevoerd met vertegenwoordigers van het BFT, naar aanleiding waarvan hij zijn rapportage nog op onderdelen heeft aangepast. Aldus heeft mr. [Z] voldaan aan de opdracht van de voorzitter *“als notarieel expert de opzet en de uitvoering van het onderzoek te begeleiden en de uitkomsten daarvan van deskundig commentaar te voorzien”*. Het onder 4.9 weergegeven verweer faalt derhalve.

5.5

Gesteld noch gebleken is dat het BFT onderzoeksgegevens afkomstig uit dossiers van [naam] aan het Openbaar Ministerie ter beschikking heeft gesteld, of dat het BFT bij zijn onderzoek naar dossiers waarin [naam] een rol speelt, gebruik heeft gemaakt van door het Openbaar Ministerie verkregen gegevens uit het tegen [naam] lopende strafrechtelijke onderzoek. Het BFT heeft dit tijdens de mondelinge behandeling nog eens bevestigd. Overeenkomstig het bepaalde in de beschikking d.d. 3 november 2005 van de voorzitter heeft er dus geen vermenging plaatsgevonden tussen het door het BFT verrichte onderzoek en het strafrechtelijke onderzoek. Hier komt nog bij dat het strafrechtelijk onderzoek naar [naam] de periode van vóór 1 januari 2004 beslaat, terwijl

het onderzoek van het BFT zich heeft beperkt tot de periode 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2005. Het onder 4.12 weergegeven verweer faalt.

5.6

In overeenstemming met het bepaalde in art. 96 lid 7 Wna heeft de plaatsvervangend voorzitter die het onderzoek in deze zaak heeft uitgevoerd, geen deel genomen aan de behandeling van de zaak door de Kamer. Ook de voorzitter heeft niet aan die behandeling deelgenomen. Reeds hierop stuiten de onder 4.6 bedoelde verweren af die erop neerkomen dat de handelwijze(n) van de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter mr. Naves zou(den) meebrengen dat de onafhankelijkheid van de Kamer is aangetast, wat er verder van die verweren zij. Voor zover de notarissen met hun betoog dat de onafhankelijkheid van de Kamer onvoldoende is gewaarborgd en niet voldoet “aan de verdragsrechtelijke vereisten” bedoelen te stellen dat de Kamer niet is aan te merken als een “impartial tribunal” in de zin van art. 6 lid 1 EVRM, wordt dit betoog op dezelfde gronden verworpen. De Kamer tekent hierbij ten overvloede aan dat de behandeling van deze zaak door de Kamer bovendien niet strijdig is met art. 6 EVRM, nu de notarissen de mogelijkheid hebben van de beslissing van de Kamer in hoger beroep te gaan bij het gerechtshof te Amsterdam.

5.7

De stelling dat het BFT de notarissen bij het stellen van vragen ervoor had dienen te waarschuwen, dat zij niet tot antwoorden verplicht waren, en dat, nu dit (het geven van een “cautie”) niet is geschied, het onderzoeksrapport niet kan dienen als grondslag voor deze klachtzaak, faalt, reeds omdat art. 29 Wetboek van Strafvordering niet geldt voor een tuchtrechtelijke procedure als de onderhavige en in art. 6 EVRM niet de eis valt te lezen dat een dergelijke cautie moet worden gegeven. Ten overvloede wijst de Kamer erop dat het onderzoek mede op verzoek van de notarissen is uitgevoerd.

5.8

Bij de beoordeling van de vraag of het BFT in dit geval – waarin het een opdracht van de voorzitter heeft gekregen voor het verrichten van een onderzoek als bedoeld in art. 96 lid 5 Wna – de bevoegdheid heeft zelfstandig, (mede) op basis van zijn bevindingen in het onderzoek, een klacht tegen de notarissen in te dienen, geldt als uitgangspunt dat het BFT de bevoegdheid heeft een klacht op grond van art. 99 Wna in te dienen. Die bevoegdheid wordt begrensd door het algemene vereiste dat een klager belang dient te hebben bij een tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen en/of nalaten van de notarissen. Dat het BFT in dit geval een dergelijk belang heeft, is voldoende aanneemelijk gelet op de inhoud van de klacht en het feitencomplex waarop de klacht is gebaseerd in relatie tot de toezichthoudende taken inzake het notariaat waarmee de wetgever het BFT heeft belast. Ook de omstandigheid dat het BFT het onderhavige onderzoek heeft verricht, maakt dat het belang heeft bij een beoordeling door de Kamer van een klacht gebaseerd op enig uit dit onderzoek blijkend handelen of nalaten van de notarissen. Er zijn onvoldoende redenen om een uitzondering te maken op de bevoegdheid van het BFT een klacht in te dienen in het geval het BFT (eerst) als onderzoeker op de voet van art. 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van onderzoeker en klager

zijn blijkens art. 107 lid 1 Wna niet onverenigbaar. Deze bepaling houdt immers in dat het BFT voor wat betreft de mogelijkheid tot het instellen van hoger beroep als klager wordt aangemerkt, indien de zaak door de voorzitter van de kamer van toezicht ter behandeling is voorgelegd na een onderzoek op grond van art. 96 lid 2 Wna. Bij dit alles is voorts van belang dat, welke taken het BFT ook vervult in een en dezelfde zaak, de beslissing steeds is voorbehouden aan de (onafhankelijke) Kamer.

5.9

Niet het BFT, maar de voorzitter van de Kamer heeft het onderzoeksrapport van het BFT aan de KNB gezonden. Het onder 4.11 bedoelde verweer gaat derhalve van een onjuiste veronderstelling uit. Over deze doorzending overweegt de Kamer het volgende. Ingevolge art. 61 Wna heeft de KNB tot taak de bevordering van een goede beroepsuitoefening van de notarissen en de zorg voor de eer en het aanzien van het notarisambt. In verband met deze taak is het bestuur van de KNB de bevoegdheid van art. 96 lid 2 Wna gegeven om de voorzitter te verzoeken een onderzoek als in die bepaling bedoeld te gelasten. Nu het bestuur van de KNB in dit geval van die bevoegdheid gebruik heeft gemaakt en een onderzoek naar de notarissen heeft plaatsgevonden, heeft naar het oordeel van de Kamer de voorzitter terecht de resultaten van het onderzoek ook aan het bestuur van de KNB gezonden. Het bezwaar daartegen van de notarissen is dan ook ongegrond. Een ander oordeel strookt niet met art. 107 lid 1 Wna dat het bestuur van de KNB voor wat betreft de mogelijkheid tot het instellen van hoger beroep als klager aanmerkt, indien de zaak door de voorzitter van de kamer van toezicht ter behandeling is voorgelegd na een onderzoek op grond van art. 96 lid 2 Wna. Deze bevoegdheid kan het bestuur van de KNB immers niet zinvol uitoefenen indien het niet over de onderzoeksresultaten beschikt. Voor de vraag of de KNB in dit geval – waarin de KNB mede om het onderzoek heeft verzocht – als klager kan optreden, geldt hetgeen onder 5.8 is overwogen ten aanzien van het BFT dienovereenkomstig. De Kamer beantwoordt die vraag derhalve bevestigend.

5.10

Uit het voorgaande volgt dat de onder 4.1, 4.2 en 4.11 vermelde verweren worden verworpen.

5.11

Zoals onder 5.1 en 5.2 overwogen acht de Kamer de klacht van het BFT slechts ontvankelijk voor zover deze betrekking heeft op, kort gezegd, de betrokkenheid van de notarissen bij mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties of hypotheekfraude. Nu de voorzitter de opdracht heeft gegeven dat juist daarnaar een onderzoek wordt verricht, mag worden aangenomen dat de voorzitter, door de zaak op de voet van art. 96 lid 6 Wna aan de Kamer voor te leggen, van de Kamer een oordeel verlangt of de notarissen te dien aanzien een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt, en dat de notarissen dat ook hebben begrepen. Tegen deze achtergrond is de Kamer van oordeel dat de mededeling in de brief van 14 maart 2007 van de secretaris van de Kamer dat de voorzitter in de bevindingen van het onderzoeksrapport aanleiding heeft gezien om een ambtshalve klacht in te dienen, voor de notarissen voldoende duidelijk heeft gemaakt welk uit het onderzoeksrapport blijkend handelen of nalaten de voorzitter hiermee ter toetsing aan de Kamer heeft voorgelegd. Uit de door de notarissen gevoerde inhoudelijke weren blijkt dit ook. Daarmee is voldaan aan het vereiste van art. 99 lid 1 Wna dat klachten schriftelijk en met redenen omkleed bij de Kamer worden ingediend, nog daargelaten of dit vereiste (onverkort) geldt in dit geval waar de voorzitter de zaak op

grond van art. 96 lid 6 Wna aan de Kamer ter behandeling heeft voorgelegd. Van enige schending van het in art. 6 EVRM neergelegde recht op een behoorlijk proces, is om dezelfde reden geen sprake. Ten overvloede overweegt de Kamer in dit verband nog dat art. 6 lid 3 EVRM slechts betrekking heeft op strafrechtelijke procedures en niet op een tuchtrechtelijke procedure als de onderhavige. Het onder 4.4 weergegeven verweer wordt verworpen.

5.12

Het kan de notarissen worden toegegeven dat de brief van de KNB d.d. 9 februari 2007, waarin de KNB de Kamer laat weten dat hij als klager wenst te worden aangemerkt, niet duidelijk vermeldt wat de klacht van de KNB precies behelst. Mede gelet ook op het feit dat juist de KNB om een onderzoek daarnaar heeft gevraagd, kan er echter redelijkerwijs geen twijfel over bestaan dat de klacht van de KNB (in elk geval mede) betrekking heeft op het handelen en nalaten van de notaris met betrekking tot ongeoorloofde ABC-transacties en diens mogelijke betrokkenheid bij hypotheekfraude, een en ander voor zover dit uit het onderzoeksrapport blijkt. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de KNB de klacht ook in deze zin toegelicht en met voorbeelden onder verwijzing naar het onderzoeksrapport onderbouwd. De notarissen hebben tegen deze klacht schriftelijk en mondeling inhoudelijk verweer gevoerd. Alles bijeengenomen acht de Kamer de (schriftelijke) klacht van de KNB voldoende met redenen omkleed in de zin van art. 99 lid 1 Wna en daarom ontvankelijk. Hieruit volgt dat het onder 4.3 weergegeven verweer faalt.

6. De beoordeling van de inhoudelijke klachten en verweren

6.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notarissen hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in art. 98 Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. [notaris X] is per 1 januari 2006 gedefungeerd. Ingevolge art. 98 lid 4 Wna blijft hij aan de tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten als hiervoor bedoeld gedurende de onderzoeksperiode van 1 januari 2004 tot en met 31 augustus 2005, waarin hij nog als notaris werkzaam is geweest. [notaris Y] was tot en met 2 juni 2004 als kandidaat-notaris op het kantoor werkzaam. Op 3 juni 2004 is [notaris Y] als notaris beëdigd en per 1 januari 2006 heeft hij het protocol van [notaris X] overgenomen. Het BFT heeft op grond van het onderzoek vastgesteld dat [notaris Y] de feitelijke behandeling heeft verricht van het merendeel van de onderzochte dossiers, ook van die dossiers waarvan de akten onder verantwoordelijkheid van [notaris X] zijn gepasseerd. Anderzijds geldt dat [notaris X] met betrekking tot de periode tot en met 2 juni 2004 mede verantwoordelijkheid draagt voor de wijze waarop [notaris Y] als kandidaat-notaris de werkzaamheden heeft verricht.

6.2

Ingevolge art. 21 lid 1 Wna is de notaris verplicht de hem bij of krachtens de wet opgedragen of door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten, behoudens het bepaalde in het tweede lid van deze bepaling. In dat tweede lid is de verplichting van de

notaris neergelegd 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.

6.3

Mede van belang is art. 5 van de Verordening beroeps- en gedragsregels (21 juni 2000), waarin onder meer is bepaald dat onder "*andere gegronde redenen*" als bedoeld in art. 21 lid 2 Wna 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, en dat de notaris gehouden is dienaangaande een onderzoek in te stellen voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. In de Toelichting op deze bepaling wordt als voorbeeld waarin de notaris zijn dienst zal moeten weigeren genoemd het geval dat de notaris de koopsom van het registergoed – ook na het ontvangen van nadere informatie van partijen – onjuist voorkomt, bijvoorbeeld gezien kort daarvoor plaatsgevonden hebbende transacties ten aanzien van hetzelfde registergoed.

6.4

In het kader van deze klachtzaak is sprake van een ABC-transactie indien zich binnen een tijdsbestek van zes maanden ten aanzien van hetzelfde registergoed opvolgende transacties (A-B en B-C, enzovoorts) voordoen.

6.5

ABC-transacties zijn in beginsel geoorloofd. In het geval bij deze transacties echter sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte goed, brengt een zorgvuldige ambtsuitoefening mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. Een bekend voorbeeld is het door middel van een tussenverkoop aan B "op papier" laten stijgen van de waarde van een pand dat vervolgens voor een te hoog bedrag aan C wordt doorverkocht. C financiert die aankoop met een hypotheek op basis van vervalste gegevens (bijvoorbeeld een valse werkgeversverklaring en/of een vals taxatierapport). Als C (veelal een zogenaemde "katvanger") vervolgens niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, wordt het pand geveild en blijkt de executiewaarde aanmerkelijk lager te liggen dan het bedrag van de hypothecaire lening. De financierende bank (of indien de hypothecaire lening is verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie: de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) lijdt een aanzienlijk verlies. De winst wordt opgestreken door A en/of B (of door lieden die op de achtergrond hun doen en laten bepalen). De mogelijkheid bestaat dat het pand op de veiling wordt gekocht door of in opdracht van malafide vastgoedhandelaren waarna, zoals mr. [Z] het in zijn oplegnotitie formuleert, "*het spel opnieuw kan beginnen*".

6.6

In verband met het verhoogde risico op misbruik bij ABC-transacties met ongebruikelijke prijsverschillen, zal de notaris van wie de medewerking wordt verzocht die transacties te effectueren, alvorens zijn diensten te verlenen, partijen om (nadere) inlichtingen dienen te vragen en, indien daartoe aanleiding bestaat, de overlegging van bewijsstukken

dienen te verlangen. De notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier. Indien de verkregen informatie uitblijft of geen redelijke en afdoende verklaring biedt voor het prijsverschil, dient de notaris op grond van art. 21 lid 2 Wna zijn dienst te weigeren. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van de informatie die het prijsverschil zou (moeten) rechtvaardigen, mag van de notaris een kritische opstelling worden verwacht.

6.7

De Kamer zal aan de hand van het hiervoor uiteengezette toetsingskader nagaan of de notarissen inzake hun medewerking aan de ABC-transacties die in de klacht van het BFT onder het kopje “WNa-informatieplicht” staan vermeld, tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt. Hetzelfde geldt voor de onder 3.2 genoemde dossiers ten aanzien waarvan de KNB zijn klachten heeft geconcretiseerd.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 23 maart 2004, levering 20 april 2004, prijs €137.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 9 juni 2004, levering 7 juli 2004, prijs €250.000.

Waardestijging €112.500 (81,8%).

Notaris: [notaris X]

A was een 81-jarige mevrouw die het pand in beheer had gegeven aan een adviseur, een erkend NVM-makelaar en een beëdigd taxateur. De aan de notaris bekende WOZ-waarde (peildatum 1999) bedroeg €157.460, uitgaande van de leegwaarde van het pand. Tijdens de transactie was de bovenwoning echter verhuurd.

Mede gelet op de brief van de adviseur/NVM-makelaar waarin aan de notaris instructies worden gegeven ter zake van de uitbetaling van de ontvangen koopsom, gaat de Kamer ervan uit dat deze adviseur/NVM-makelaar aan wie het pand in beheer is gegeven, zoals in die situatie gebruikelijk is (rapport mr. [Z], p. 21) en door de notaris ook is gesteld, A bij de verkoop heeft geadviseerd. Mede gelet op het feit dat een deel van het pand verhuurd was onder voorwaarden die de waarde van het pand verlagen, behoefde de WOZ-waarde voor de notaris geen aanleiding te zijn voor het stellen van nadere vragen. Onder deze omstandigheden is de Kamer van oordeel dat de notaris zijn informatieverplichting jegens A niet heeft geschonden.

Met betrekking tot de forse waardestijging die bij de transactie B-C is gerealiseerd, heeft de notaris aangevoerd dat het pand zou worden gesplitst in appartementsrechten en dat tussen B-C is overeengekomen, dat B alle kosten van de splitsing, waaronder de legeskosten en de kosten van de verbouwing die op last van de gemeente zouden moeten worden gemaakt om een splitsingsvergunning te verkrijgen, voor haar rekening zou nemen. Vast is komen te staan dat C op 4 oktober 2004 het pand inderdaad in twee appartementsrechten heeft gesplitst en dat op 14 oktober 2004 het appartement [adres] is verkocht en geleverd voor een prijs van €161.500.

Het is een feit van algemene bekendheid dat een splitsing een waardeopdrijvend effect heeft. De waardestijging is hier wel heel aanzienlijk. De Kamer is van oordeel dat de notaris nadere vragen had moeten stellen over de aard en omvang van de verbouwing die B voor zijn rekening heeft genomen om te splitsing te bewerkstelligen. Door dit na te laten, heeft de notaris niet in overeenstemming gehandeld met de onder 6.1 genoemde en onder 6.2 tot en met 6.7 geconcretiseerde tuchtnorm.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 4 november 2003, levering 29 december 2003, prijs €87.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 14 november 2003, levering 9 januari 2004, prijs €122.000. Waardestijging €34.500 (39,4%).

Notaris: [notaris X]

Ter verklaring van de waardestijging heeft de notaris aangevoerd dat binnen het kantoor bekend is dat de professionele verkoper B (altijd) de woningen voor en ten behoeve van de doorverkoop opknappt. Aan de koopovereenkomst B-C is als bijlage gehecht een lijst met voor rekening van de *verkoper vóór de overdracht* uit te voeren werkzaamheden. De lijst maakt een professionele indruk en omvat een flinke hoeveelheid werk. Het pand is in opdracht van de onafhankelijke tussenpersoon van partij C, [tussenpersoon], getaxeerd door een erkend NVM-makelaar. Verder is komen vast te staan dat in opdracht van [tussenpersoon] een bouwkundig rapport is uitgebracht door [naam]. [Tussenpersoon] heeft vervolgens ten behoeve van C een hypotheek ter waarde van €137.700,- aangevraagd, die ook is verstrekt. Ten slotte is komen vast te staan dat B op basis van een sleutelverklaring reeds op 4 november 2003 over de sleutels van het pand beschikte en toegang tot het pand had om de opknapbeurt te (doen) realiseren.

De Kamer is van oordeel dat de notaris er op basis van deze gegevens van heeft mogen uitgaan dat ten tijde van de levering op 9 januari 2004 het pand opgeknappt was en dat daardoor de prijsstijging genoegzaam werd verklaard. Op grond hiervan en mede gelet op de taxatie door een NVM-makelaar en de tussenkomst van een professionele hypotheekadviseur, was er voor de notaris geen aanleiding om de financier ervan op de hoogte te stellen dat het pand op 4 november 2003 voor een lager bedrag aan B is verkocht. Evenmin behoefde de notaris onder die omstandigheden C op het prijsverschil te wijzen.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres I] en [adres I] en [adres II] [plaats]

Koopovereenkomst A-B ter zake van beide panden aan de [adres I] d.d. 17 juni 2004, levering 16 augustus 2004, prijs €445.000.

Koopovereenkomst B-C ter zake van beide panden aan de [adres I] d.d. 2 juli 2004, levering 16 augustus 2004, prijs €524.000.

Waardestijging €80.000 (18%).

Notaris: [notaris X].

In vervolg op bovengenoemde transacties zijn beide panden eveneens op 16 augustus 2004 – samen met de twee [plaats] panden aan de [adres II] – doorgeleverd. Deze doorlevering is echter geschied onder verantwoordelijkheid van een andere notaris en daarom niet relevant voor deze zaak.

Volgens het BFT had de notaris A dienen te informeren over de waardestijging.

A werd bijgestaan door een makelaar. De notaris heeft ter verklaring van de waardestijging onder meer gewezen op een door A geïnitieerde splitsingsprocedure die is overgenomen door B, in welk kader herstel- en verbouwingswerkzaamheden zijn uitgevoerd, die B heeft betaald. In het dossier zijn facturen aanwezig die een en ander onderbouwen.

De notaris heeft er voorts op gewezen dat het hier professionele handelaren betreft en dat de gerealiseerde winstmarge (18%) niet bovenmatig is.

De Kamer is van oordeel dat de notaris jegens A niet tekortgeschoten is in zijn zorgplicht. Het relatief beperkte prijsverschil – de Kamer wijst er in dit verband op dat de notarieel deskundige mr. [Z] in zijn oplegnotitie vermeldt dat in de notariële praktijk een prijsverschil tot een percentage van 20 à 25 % niet abnormaal wordt geacht – wordt genoegzaam door bovengenoemde omstandigheden verklaard.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres I], [adres II] en [adres III]

Koopovereenkomst A-B d.d. 8 augustus 2004 m.b.t. pand aan [adres III], geleverd 30 september 2004, prijs €150.000.

Koopovereenkomst A-B d.d. 17 augustus 2004 m.b.t. pand aan [adres I], geleverd 29 oktober 2007, prijs €75.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 11 oktober 2004 m.b.t. bovengenoemde drie panden, levering 29 oktober 2004, prijs €320.000.

Koopovereenkomst C-D d.d. 11 oktober 2004 m.b.t. panden aan [adres I] en [adres III], levering 29 oktober 2004, prijs €320.000.

Notaris: [notaris X].

Bij de mondelinge behandeling heeft het BFT de klacht verduidelijkt en aangegeven dat deze aldus moet worden verstaan dat de notaris de particuliere verkopers A had moeten informeren over de latere waardestijging van de beide panden. Voor wat betreft het pand aan [adres III] kan de Kamer deze klacht niet plaatsen, omdat A deze woning al aan B had verkocht en geleverd vóórdat B het pand heeft doorverkocht. Dan ligt het niet voor de hand dat de notaris A *achteraf* laat weten dat B het pand (met winst) heeft doorverkocht. Ten tijde van de levering van het pand aan de [adres I], wist de notaris dat dit pand dezelfde dag door B zou worden doorgeleverd. Deze levering vond plaats tezamen met twee andere panden voor één prijs en tussen handelaren, wat maakt dat het uitermate lastig is om te bepalen welk aandeel aan de [adres I] moet worden toegerekend in de totale prijs. De Kamer beschikt over te weinig gegevens om te komen tot het oordeel dat de notaris verkoper A van de [adres I] had moeten informeren over de andere leveringen waarbij dit pand op 29 oktober 2004 betrokken zou zijn – waarbij in het midden gelaten kan worden of A, zoals de notaris heeft gesteld, van een en ander al op de hoogte was.

De transactie C-D levert meer vragen op. Het komt er toch op neer dat D voor de panden [adres I] en [adres III] op dezelfde dag net zoveel heeft betaald als C voor de panden [adres I], [adres II] én [adres III] (en dat beiden hiervan op de hoogte waren). Voor het daarin besloten liggende prijsverschil heeft de notaris geen andere verklaring gegeven dan dat het om transacties tussen handelaren gaat. De Kamer vindt die verklaring in dit geval te mager. De notaris had nadere vragen moeten stellen. Door dit niet te doen, heeft de notaris niet gehandeld in overeenstemming met de onder 6.1 genoemde en onder 6.2 tot en met 6.7 geconcretiseerde tuchtnorm.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 26 juli 2004, levering 3 september 2004, prijs €167.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 5 augustus 2004, levering 3 september 2004, prijs €185.500.

Koopovereenkomst C-D d.d. 9 augustus 2004, levering 3 september 2004, prijs €223.500.

Waardestijging €56.000 (33,4%)

Notaris: [notaris X]

Volgens het BFT had de notaris de verkoper bij de A-B transactie in het kader van zijn zorgplicht moeten informeren over de waardestijging van het pand. Het BFT heeft er verder op gewezen dat de koopsom bij de transactie A-B onder de WOZ-waarde van €183.780 lag.

Volgens de notaris is A geen onwetende particulier, maar een destijds al langere tijd actieve belegger in onroerende zaken, met welk feit de notaris bekend was. Voorts wijst de notaris op het feit *“dat de kosten van de reparatie van het riool voor rekening van koper (B) zijn”*. De waardesprong bij de transactie C-D wordt volgens de notaris verklaard door het voornemen van de koper D om het pand met toestemming van de gemeente Rotterdam te splitsen.

De Kamer stelt vast dat de notaris heeft nagelaten nadere vragen te stellen over de reden van de prijsverschillen, terwijl daartoe wel aanleiding was. Gelet op de koopprijs beneden de WOZ-waarde bij de transactie A-B en de hem bij het passeren van de akten kenbare latere prijsontwikkeling van het pand had de notaris zich met name de vraag moeten stellen of die koopprijs niet onrealistisch laag was. Indien de koopprijs bij de transactie A-B laag is ten opzichte van de werkelijke waarde van het pand, kan dit een indicatie zijn dat de (hogere) koopprijs gedeeltelijk onder de tafel wordt betaald met zwart geld, dat vervolgens met behulp van de transactie B-C (en verder C-D) gedeeltelijk wordt witgewassen. De omstandigheid dat de transacties hebben plaatsgevonden tussen handelaren die zich ten doel stellen winst te maken, biedt in dit geval onvoldoende rechtvaardiging voor de prijsverschillen. Hetzelfde geldt voor het niet nader uitgewerkte punt dat de reparatiekosten voor het riool voor rekening van B zouden zijn alsmede voor een nog niet geconcretiseerd voornemen tot splitsing. Een bijkomende indicatie dat het stellen van nadere vragen hier op zijn plaats was geweest, vormt de uitbetaling ten laste van de derdengeldrekening van “winstaandelen” aan een niet (rechtstreeks) bij de transactie betrokken derde uitsluitend op basis van een handgeschreven opdracht.

De Kamer acht de handelwijze van de notaris in dit dossier tuchtrechtelijk verwijtbaar.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 21 februari 2005, levering 28 februari 2005, prijs €22.500

Koopovereenkomst B-C d.d. 21 februari 2005, levering 28 februari 2005, prijs €35.000

Koopovereenkomst C-D d.d. 24 februari 2005, levering 28 februari 2005, prijs €40.500

Waardestijging € 18.000 (80%).

Notaris: [notaris Y]

De notaris heeft aangevoerd dat A, die het pand niet zelf bewoonde, verlies leed op zijn eigendom omdat de kosten hoger waren dan de huursom van €275 per maand. A zou daarom besloten hebben het pand voor €22.500 te verkopen. Ter verklaring van de prijssprongen B-C en C-D heeft de notaris erop gewezen dat bij deze transactie professionele handelaren betrokken waren.

De WOZ-waarde (peildatum 2003) bedroeg €44.470.

De Kamer is van oordeel dat de prijsverschillen hiermee onvoldoende zijn verklaard zodat de notaris daarover nadere vragen had moeten stellen. Door dit niet te doen, heeft de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

[Adres]

Dit betreft geen ABC-transactie. De klacht van het BFT is niet-ontvankelijk.

[Adres I], [adres II]

Koopovereenkomst A-B september 2003, levering 8 januari 2004, prijs €257.500.

Koopovereenkomst B-C d.d.15 oktober 2003, levering 8 januari 2004, prijs €320.500.

Koopovereenkomst C-D d.d. 21 oktober 2003, levering 9 maart 2004, prijs €356.000.

Met de transacties A-B en B-C hebben de notarissen geen bemoeienis gehad. [notaris X] heeft medewerking verleend aan de transactie C-D.

De notaris heeft verklaard dat hij uitgebreid met zijn collega bij wie de A-B en B-C transacties zijn gepasseerd, heeft gesproken over de prijsverschillen. Dit wordt bevestigd door aantekeningen in het dossier. Via deze collega heeft de notaris taxatierapporten ontvangen die in opdracht van A, een stichting die buurthuizen exploiteert, zijn uitgebracht. De getaxeerde waarden bedroegen €190.000 respectievelijk €285.000. Het was oorspronkelijk de bedoeling dat ook de overdracht C-D bij de collega-notaris op 8 januari 2004 zou plaatsvinden. Dit is echter toen niet doorgegaan in verband met een opleveringsgeschil (lekkage in kelder).

De Kamer constateert dat de notaris navraag heeft gedaan omtrent de prijsverschillen. Na de verkoop A-B is duidelijk geworden dat de bestemming van de panden kon worden gewijzigd van "clubhuis" naar "woning". Deze bestemmingswijziging heeft een verhoging van de waarde ten gevolge. Dit kan een verklaring zijn voor het prijsverschil tussen de transacties A-B en B-C. De WOZ-waarde van alleen het pand aan de [adres I] bedroeg €227.071 (peildatum 1999) en van beide panden €320.000 (peildatum 1 januari 2004). D heeft de aankoopssom voor 80% (€290.000) gefinancierd bij de [bank] (een gebruikelijk percentage waar het geen woning betreft). De notaris is er van uitgegaan dat deze bank niet tot de financiering van een dergelijke aankoop zou hebben besloten zonder dat de bank door middel van een taxatie heeft onderzocht of het pand de koopsom waard is. Het prijsverschil tussen de transacties B-C en C-D is relatief gering. Mede gelet op het voornemen van D om de panden in appartementsrechten te splitsen, is niet onaannemelijk dat D, zoals de notaris heeft aangevoerd, winstmogelijkheden zag en om die reden bereid was een koopsom van €356.000 te betalen.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 23 juni 2004, levering 30 juli 2004, prijs €55.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 2 juli 2004, levering 30 juli 2004, prijs €72.500.

Waardestijging €17.500 (31,8%).

Notaris: [notaris Y].

A heeft de woning op een veiling d.d. 20 januari 2004 gekocht voor een prijs van € 47.000. Gelet op de voor rekening van A komende veilingkosten en overdrachtbelasting is het prijsverschil tussen de veilingprijs en de koopsom bij de transactie A-B niet ongebruikelijk. Ter verklaring van de prijsstijging van 31,8% die vervolgens bij de transactie B-C is opgetreden, heeft de notaris echter slechts aangevoerd dat de woning “*verbouwd zou kunnen zijn*”. Uit het dossier blijkt dit niet. Evenmin blijkt dat de notaris daarover vragen heeft gesteld. De Kamer is van oordeel dat de notaris dat wel had moeten doen. Het enkele feit dat in opdracht van C, een particulier, ter verkrijging van financiering een taxatie door een NVM-makelaar heeft plaatsgevonden op basis waarvan de bank kennelijk bereid was een hypothecaire geldlening van € 89.500 te verstrekken, ontslaat de notaris in dit geval niet van deze verplichting. De notaris had niet de beschikking over het taxatierapport en kon dus bijvoorbeeld niet nagaan of bij de taxatie rekening is gehouden met een (al dan niet gerealiseerde) verbouwing. De notaris heeft niet in overeenstemming gehandeld met de onder 6.1 genoemde en onder 6.2 tot en met 6.7 geconcretiseerde tuchtnorm.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 30 september 2004, levering 3 januari 2005, prijs €197.500
Koopovereenkomst B-C d.d. 6 oktober 2004, levering 3 januari 2005, prijs €235.000
Koopovereenkomst C-D d.d. 21 december 2004, levering 3 januari 2005, prijs €257.000
Waarestijging €60.000 (30,3%).
Notaris: [notaris Y]

Eveneens op 3 januari 2005 is het pand ten overstaan van een notaris te [plaats] ter uitvoering van een koopovereenkomst d.d. 1 november 2004 doorgeleverd aan een in Zwitserland woonachtige E voor een prijs van €272.000. Niet gebleken is dat de notaris van deze doorverkoop op de hoogte was. Voor de levering te [plaats] is de notaris niet verantwoordelijk.

Ter verklaring van het prijsverschil voert de notaris aan dat alle betrokken partijen handelaren zijn. Gelet op hetgeen de notaris daartoe – onbetwist – heeft gesteld, acht de Kamer dit, ook ten aanzien van A, aannemelijk. De notaris heeft verder aangevoerd dat de woning ten tijde van de transacties verhuurd was voor een bedrag van €1.315,20 per maand. Volgens de notaris is het hanteren van een huurfactor van 15 in de desbetreffende buurt niet ongebruikelijk, wat een richtprijs van $(1315 \times 15 =)$ €236.736 zou opleveren. De waardeestijging zou voorts zijn te verklaren door de mogelijkheid het pand te splitsen.

De Kamer is van oordeel dat de notaris vragen had moeten stellen bij de prijsontwikkeling. Indien de huurfactor inderdaad 15 bedraagt, waarom heeft A dan voor een veel lagere prijs verkocht dan op die basis volgens de notaris reëel zou zijn? Indien de waarde van het pand mede bepaald wordt door de mogelijkheden tot splitsing, dan had dat toch ook van invloed moeten zijn geweest op de prijs van het pand bij de transactie tussen de handelaren A en B? Hierbij neemt de Kamer in aanmerking dat uit het dossier niet blijkt dat C en/of D om tot splitsing te komen ten tijde van de levering reeds verplichtingen waren aangegaan, werkzaamheden hadden verricht of kosten hadden gemaakt die in de prijs zijn verdisconteerd. De notaris heeft niet in overeenstemming gehandeld met de onder 6.1 genoemde en onder 6.2 tot en met 6.7 geconcretiseerde tuchtnorm.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 31 maart 2004, levering 14 mei 2004, prijs €66.000.
Koopovereenkomst B-C d.d. (?), levering 14 mei 2004, prijs €66.000.
Koopovereenkomst C-D d.d. 5 oktober 2004, levering 10 november 2004, prijs €87.500.
Waardestijging €21.500 (31.6%).
Notaris: [notaris X].

De notaris heeft ter verklaring van het prijsverschil, voor zover van belang, aangevoerd dat C zichzelf onderhoudt door het aankopen, opknappen en vervolgens verkopen van appartementen. De notaris stelt bekend te zijn met deze bezigheden van C en de lijst van de door haar met betrekking tot het pand verrichte verbouwingswerkzaamheden te hebben ingezien.

Die lijst is echter in het dossier niet aangetroffen. Uit het dossier blijkt niet of en zo ja, in hoeverre er daadwerkelijk (verbouwing)werkzaamheden voorafgaand aan de levering zijn verricht. De notaris had daarnaar navraag moeten doen en van de antwoorden aantekening in het dossier moeten houden. De notaris heeft dit nagelaten. De Kamer is daarom van oordeel dat de notaris niet in overeenstemming heeft gehandeld met de onder 6.1 genoemde tuchtnorm zoals deze voor dit soort transacties nader is uitgewerkt onder 6.2 tot en met 6.7.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. (?), levering 1 februari 2005, prijs €95.000.
Koopovereenkomst B-C d.d. 22 februari 2005, levering 21 maart 2005, prijs €126.000.
Waardestijging €31.000 (32,6%).
Notaris: [notaris Y].

De transactie A-B is bij een ander notariskantoor gepasseerd.
De onderhandse verkoopwaarde van het pand is op 22 februari 2005 door een makelaar getaxeerd op €135.000. In het taxatierapport is vermeld dat er (in het rapport nader aangegeven) verbouwingsplannen bestaan en dat, indien deze worden gerealiseerd, bedoelde waarde €155.000 zal bedragen. C is thans nog steeds eigenaar van het pand.

Er is vast komen te staan dat A het pand ten tijde van de transactie niet meer bewoonde. B is een professionele handelaar. Uit het dossier lijkt eerder te volgen dat A het pand beneden de waarde heeft verkocht dan dat de prijs die C aan B heeft betaald onrealistisch hoog was. Voor de transactie A-B draagt de notaris geen verantwoordelijkheid. Een en ander afwegend, komt de Kamer tot de slotsom dat niet gezegd worden dat de notaris in dit dossier over de prijsprong nadere vragen had moeten stellen of de bank die de aankoop van C heeft gefinancierd daarover had moeten informeren.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B, d.d. 20 januari 2005, levering 14 februari 2005, prijs €37.000.
Koopovereenkomst B-C d.d. 20 januari 2005, levering 14 februari 2005, prijs €79.250.
Waardestijging €42.250 (114,2%).
Notaris: [notaris X].

Het pand is op 26 januari 2005 getaxeerd op een onderhandse verkoopwaarde van €45.000. C is een professionele handelaar.

De notaris heeft over het prijsverschil vragen gesteld. De verklaring daarvoor luidde dat de woning in een zeer slechte staat verkeerde en door B, van wie de notaris weet dat deze oude woningen opknaapt om deze met winst door te verkopen, is verbouwd. In het dossier zit een aantekening met als inhoud: “[naam] (= B) heeft opgeknaapt”. De Kamer acht hiermee het forse prijsverschil volstrekt onvoldoende verklaard. Onduidelijk is immers wanneer welke werkzaamheden zijn verricht en of de aard en omvang daarvan het prijsverschil rechtvaardigen. De notaris had daarnaar navraag moeten doen en van de antwoorden aantekening in het dossier moeten houden. De notaris heeft dit nagelaten. De Kamer is daarom van oordeel dat de notaris niet in overeenstemming heeft gehandeld met de onder 6.1 genoemde tuchtnorm zoals deze voor dit soort transacties nader is uitgewerkt onder 6.2 tot en met 6.7.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 17 juni 2004, geleverd 30 juli 2004, prijs €55.000.
Koopovereenkomst B-C d.d. 10 augustus 2004, geleverd 17 december 2004, prijs €74.500.
Waardestijging: €19.500 (35,5%).
Notaris: [notaris Y].

A en C zijn particulieren. B is een professionele partij.

De notaris heeft ter verklaring van het prijsverschil aangevoerd dat hem bekend is dat B panden aankoopt met het doel deze op te knappen en met winst door te verkopen. Uit de koopovereenkomst B-C blijkt echter dat het pand zal worden overgedragen in de staat waarop het zich ten tijde van de koopovereenkomst bevond. Voorts blijkt uit het dossier dat er ten behoeve van C een bouwdepot is geopend. Hieruit is af te leiden dat het pand voor rekening van C verbouwd zou worden. Tegen die achtergrond is de veronderstelling van de notaris dat de verklaring van de prijs sprong gelegen kon zijn in door B verrichte verbouwingswerkzaamheden, volstrekt onvoldoende. De notaris had daarnaar navraag moeten doen en van de antwoorden aantekening in het dossier moeten houden. De notaris heeft dit nagelaten. De Kamer is daarom van oordeel dat de notaris niet in overeenstemming heeft gehandeld met de onder 6.1 genoemde tuchtnorm zoals deze voor dit soort transacties nader is uitgewerkt onder 6.2 tot en met 6.7.

[Adres I]

Koopovereenkomst A-B d.d. 30 maart 2004, geleverd 13 september 2004, prijs €37.500.
Koopovereenkomst B-C d.d. 19 oktober 2004, geleverd 18 november 2004, prijs €75.000.
Waardestijging: €37.500 (100%).
Notaris: [notaris X].

A had de oorspronkelijk uit een tweetal woningen bestaande [adres I] en [adres II] als een samengevoegd woonpand via een makelaarskantoor te koop aangeboden voor een prijs van €189.000. Uiteindelijk heeft hij de beide panden voor slechts €130.000 weten te verkopen, waarbij de [adres I], welk pand in een slechte toestand verkeerde, €37.500 heeft opgebracht. Uit door de notaris overgelegde stukken blijkt dat A te kampen had met financiële problemen. Hij had zonder toestemming van de eerste hypotheekverstrekker ook een tweede hypotheek afgesloten. Toen de bank van de eerste hypotheek hier achter kwam, heeft deze de lening opgeëist. De woning is toen “gedwongen” verkocht, omdat anders een veiling zou volgen. Aannemelijk is dat professionele koper B van deze omstandigheden gebruik heeft gemaakt door een lage prijs te bedingen.

Volgens de notaris is de prijssprong verder te verklaren door verbouwwerkzaamheden die door B zijn verricht. Ten behoeve van het verkrijgen van een financiering voor C is de onderhandse verkoopwaarde van het pand door een makelaar op 18 oktober 2004 getaxeerd op €118.000. In dit rapport is vermeld: *“Gerealiseerde aanzienlijke renovaties, verbouwingen: nieuwe keuken, badkamer, centrale verwarming, kunststof kozijnen, houten vloer en algemene afwerking”*.

De notaris heeft verder aangevoerd dat A de sleutels van de woning aan B ter beschikking heeft gesteld vóór de levering opdat de verbouwwerkzaamheden konden worden gerealiseerd en dat van de verbouwing blijkt uit de hypotheekstukken.

De Kamer is van oordeel dat bovengenoemde omstandigheden een voldoende rechtvaardiging vormen voor het prijsverschil. De klachten zijn ongegrond.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 17 maart 2004, levering 5 mei 2004, prijs €56.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 18 augustus 2004, levering 15 september 2004, prijs €92.000.

Waardestijging €35.500 (62,8%).

Notaris: [notaris X].

De notaris heeft aangevoerd dat B erom bekend staat panden op te knappen en vervolgens met winst door te verkopen. De woning is op 25 augustus 2004 getaxeerd door een erkend VBO-makelaar. De onderhandse verkoopwaarde is getaxeerd op €93.000. In het taxatierapport staat vermeld dat de woning onlangs is opgeknapt: *“De woning is intern vernieuwd: nieuwe keuken, nieuwe badkamer, nieuwe combiketel, nieuwe bedrading en nieuwe leidingen”*.

De Kamer is van oordeel dat op basis van deze informatie redelijkerwijs mag worden aangenomen dat de woning voorafgaand aan de koopovereenkomst B-C inderdaad is gerenoveerd en dat het prijsverschil door die renovatie genoegzaam wordt gerechtvaardigd. De Kamer tekent hierbij aan dat uit het dossier niet blijkt dat de notaris voorafgaand aan de levering B-C zich van de aard en omvang van de verbouwing heeft vergewist of daaromtrent vragen heeft gesteld. Ook beschikte de notaris toen niet over (een kopie van) voornoemd taxatierapport noch blijkt dat hij van de inhoud daarvan op de hoogte was. Uit het dossier blijkt derhalve niet dat de notaris voldoende op de hoogte was van de verklaring voor het prijsverschil en in zoverre heeft de notaris niet in overeenstemming gehandeld met hetgeen onder 6.6. is uiteengezet.

[Adres I]/[adres II]/[adres III]

Koopovereenkomst A-B d.d. 7 november 2002 m.b.t. [adres I]/[adres II]/[adres III], levering 20 januari 2004, prijs €354.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 19 november 2002 m.b.t. [adres III], levering 29 januari 2004, prijs €186.000.

Notaris: [notaris X].

Het pand [adres II] is op 27 januari 2004 doorgeleverd ten overstaan van een [plaats] notaris voor een prijs van €186.000.

Het pand [adres I] is op 6 oktober 2004 doorgeleverd ten overstaan van een notaris te [plaats] voor een prijs van €240.000.

Het BFT heeft de waardestijging van pand [adres III] becijferd op (186.000 minus 354.000:3 =) €68.000 (57,6%).

A en B zijn professionele partijen. De koopovereenkomst A-B is op 19 november 2002 getekend, maar de levering heeft pas op 29 januari 2004 plaatsgevonden. Dit verloop hangt samen met de aanschrijving op de woningen die van de gemeente Rotterdam is uitgegaan. In de koopovereenkomst was opgenomen dat de woning vrij van aanschrijvingen en subsidie diende te worden overgedragen. Op 13 november 2003 ontving A van de gemeente het bericht dat was voldaan aan het gestelde in de aanschrijving en dat de werkzaamheden naar behoren waren uitgevoerd. De verrichte werkzaamheden zijn betaald door A, zij het dat diens kosten relatief beperkt zijn gebleven, omdat A daarvoor subsidie heeft verkregen.

De notaris heeft over de waarde van de woning navraag gedaan bij de bank die de aankoop van C met een hypothecaire lening heeft gefinancierd. De bank heeft in reactie hierop aan de notaris een door haar geaccepteerd taxatierapport gezonden. Hieruit blijkt dat de onderhandse verkoopwaarde van het pand [adres III] op 18 november 2002 door een erkende NVM-makelaar is getaxeerd op €188.000. De notaris mocht erop vertrouwen dat die waarde reëel is. Over het prijsverschil behoefde de notaris dan ook geen nadere vragen te stellen.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 4 juni 2004, levering 22 juni 2004, prijs €115.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 23 juni 2004, levering 20 juli 2004, prijs €167.500.

Waardestijging: €52.600 (45,6%).

Notaris: [notaris X].

Volgens het BFT had de notaris de financier moeten informeren over het prijsverschil en de historie van het pand. Terecht heeft de notaris aangevoerd dat deze klacht ongegrond is omdat C de koopsom zelf heeft gefinancierd.

A had het pand via een ander notariskantoor op 30 december 2003 verkregen voor een prijs van €232.000. Vermoedelijk is A betrokken geweest bij hypotheekfraude. A heeft nimmer in het pand gewoond. Teneinde de hypotheekschade te beperken heeft de bank (via een volmacht verkregen van A) het pand doen verkopen. Het is feit van alge-

mene bekendheid dat een dergelijke “gedwongen” verkoop op instigatie van de bank een substantieel lagere prijs oplevert (rapport [Z], p. 20). Bovendien is het pand op 22 juni 2004 (A-B) in verhuurde staat en op 22 juli 2004 (B-C) vrij van huur en in ontruimde staat geleverd. Deze omstandigheden vormen tezamen een redelijke verklaring voor het prijsverschil.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. 4 februari 2004, levering 26 maart 2004, prijs €60.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 3 april 2004, levering 5 mei 2004, prijs €79.500.

Waardestijging: €19.500 (32.5%).

Notaris: [notaris X].

De notaris heeft er onder verwijzing naar de bevindingen van mr. [Z] (p. 20) op gewezen dat de woning van A “*in het zicht van een dreigende veiling*” (te weten: krachtens een door de bank afgedwongen volmacht) is verkocht aan B, een professionele handelaar. Ter verklaring van het prijsverschil heeft de notaris aangevoerd dat een dergelijke verkoop veelal leidt veelal tot substantieel lagere verkoopprijzen.

De notaris heeft met A gesproken. A heeft verteld dat hij voor een periode van 10 jaar de gevangenis zou ingaan en dat hij om die reden niet bijzonder geïnteresseerd was in de prijs die hij voor de woning kon krijgen.

C (een particulier wonende te [plaats]) heeft zich bij de koop laten begeleiden door een adviesbureau.

Onder deze omstandigheden is het prijsverschil verklaarbaar en bestond er voor de notaris geen reden om hetzij C hetzij de financier over de A-B-transactie te informeren.

Achteraf is duidelijk geworden dat C dacht dat zij het pand voor een hogere prijs zou kunnen doorverkopen. C heeft daarover een brief aan de financierende bank en de notaris geschreven waaruit is af te leiden dat C door haar adviseurs is opgelicht. C heeft echter bij de notaris omtrent de twijfelachtige doorverkoopconstructie geen openheid van zaken gegeven. De Kamer is van oordeel dat de notaris terzake geen verwijt treft en dat de notaris in zijn schriftelijke reactie naar C d.d.27 december 2004 het juiste standpunt heeft ingenomen.

Al het overige dat het BFT in dit dossier heeft aangevoerd, leidt niet tot een ander oordeel.

De klachten zijn ongegrond.

[Adres I]

Koopovereenkomst A-B d.d. 4 mei 2004 onder meer m.b.t. [adres I], levering 1 juli 2004, prijs €580.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 1 juli 2004 m.b.t. tot deel van de bij A-B verkochte goederen, waaronder [adres I], geleverd 1 juli 2004, prijs €385.500.

Koopovereenkomst C-D d.d. 18 augustus 2004 m.b.t. [adres II], levering 21 september 2004, prijs €124.500.

Notaris: [notaris X].

Het BFT heeft becijferd (op basis van diverse veronderstellingen) dat de waardeestijging van het pand [adres II] zou bedragen €46.455 (59.5%).

De notaris heeft aangevoerd dat het hier handel tussen professionele partijen betreft.

De notaris heeft verder aangevoerd dat ten tijde van de transactie A-B de woning nog verhuurd was, terwijl de woning per 1 juli 2004 vrij was van huur.

Voorts heeft de notaris de berekening van het BFT van de waardeestijging van het goed betwist.

De Kamer is met de notaris van oordeel dat het uitermate lastig is, gezien de omstandigheid dat de woning door middel van de transacties A-B en B-C met een (wisselend) aantal andere panden is doorverkocht, om de afzonderlijke prijs van deze woning te bepalen (aldus ook rapport mr. [Z], p.16). De Kamer kan op basis van de stukken niet vaststellen dat de koopprijs die gerealiseerd is bij de transactie C-D ongebruikelijk hoog is, laat staan dat de notaris dat bij het verlenen van zijn medewerking aan de transactie had moeten onderkennen. Hierop stuiten de klachten af.

[Adres]

Koopovereenkomst A-B d.d. (?), levering 31 maart 2004, prijs €12.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 20 maart 2004, levering 1 april 2004, prijs €20.000.

Koopovereenkomst C-D d.d. 23 maart 2004, levering 1 april 2004, prijs €35.000.

Waardeestijging: €22.500 (180%).

Notaris: [notaris X].

Het gaat hier om een bedrijfspand. De levering A-B heeft plaatsgevonden onder verantwoordelijkheid van een andere notaris. Het betrof een verkoop uit de boedel van een gefailleerd bedrijf door de curator (met machtiging van de rechter-commissaris). Het BFT meent dat de notaris de voorgaande notaris (bij de transactie A-B) had moeten inlichten over de snelle waardeestijging van het pand. Dit standpunt is onjuist (zie ook rapport mr. [Z], p. 17).

Naar het oordeel van de Kamer is de snelle waardeestijging goeddeels toe te schrijven aan het feit dat de faillissementsverkoop door de curator voor een (te) lage prijs is geschied. Nu die verkoop door de curator en met machtiging van de rechter-commissaris heeft plaatsgevonden, hoefde de notaris daar verder niets achter te zoeken. Het prijsverschil B-C en C-D is dan nog aanzienlijk, maar omdat D een handelaar is die, naar de notaris heeft aangevoerd, op langere termijn winstmogelijkheden zag met het pand en daarom bereid was een hogere prijs te betalen, heeft de notaris zijn medewerking aan de transactie kunnen verlenen zonder tuchtrechtelijk verwijtbaar te handelen. Met name kan niet gezegd worden dat de zorgplicht van de notaris meebracht dat hij D had

moeten informeren over het feit dat C het bedrijfspand voor een aanzienlijk lagere prijs had gekocht.

6.8

Uit het voorgaande blijkt dat in een aantal dossiers sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen en/of nalaten van de notarissen. Het gaat vrijwel steeds om het verwijt aan de notarissen dat zij hebben nagelaten nadere vragen te stellen en/of bewijsstukken te verlangen ter rechtvaardiging van een op het eerste gezicht ongebruikelijk hoog prijsverschil. Dat wil niet zeggen dat in al die gevallen geen reële verklaring voor het prijsverschil bestaat of heeft bestaan, maar dat de notarissen hebben nagelaten daarnaar een onderzoek te doen terwijl daarvoor wel aanleiding bestond. Van (betrokkenheid van de notarissen bij) hypotheekfraude is overigens niet gebleken. De Kamer acht gelet op de aard en de ernst van de tuchtrechtelijk laakbare handelwijze van de notarissen de maatregel van het opleggen van een berisping aan ieder van hen passend.

6.9

Ten aanzien van het onder 4.10 bedoelde verzoek van de notaris tot het afgeven van een bevel aan het BFT om de kopieën van stukken uit de dossiers te retourneren overweegt de Kamer het volgende. De beschikking van de plaatsvervangend voorzitter d.d. 9 januari 2006, voor zover inhoudende dat het BFT bedoelde kopieën bij het indienen van de uiteindelijke rapportage diende over te dragen aan de secretaris van de Kamer, is afgegeven toen van een klacht nog geen sprake was. Nu het BFT een klacht heeft ingediend en in deze procedure nog niet onherroepelijk is beslist (zodat de mogelijkheid bestaat dat het BFT in het kader van de procedure de kopieën nog nodig heeft), komt het de Kamer juist en praktisch voor een bevel af te geven als na te melden.

7. De beslissing

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

verklaart de klachten inzake ongeoorloofde ABC-transacties en betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude gedeeltelijk gegrond en wel zoals hiervoor onder 6.7 en 6.8 nader aangegeven;

verklaart de overige klachten van het BFT niet ontvankelijk;

legt de notarissen ieder de maatregel van berisping op;

beveelt het BFT alle gemaakte kopieën uit de dossiers van de notaris over te dragen aan de secretaris van de Kamer binnen twee weken nadat in deze procedure onherroepelijk is beslist;

wijst af het anders of meer verzochte.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.A. van de Laarschot, R. Veenendaal, R. van der Galiën, J.H.J. Preller en R.G.M. Gores in tegenwoordigheid van de secretaris, W. Blokland.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 26 juni 2008.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

**W. Blokland
van de Laarschot**

M.A.

Deze beslissing is verzonden op:

Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.