

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07-35, 07-36, 07-37, 07-38

### **Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen 'sGravenhage**

**Beslissing van 10 september 2008** inzake

de ambtshalve bedenkingen onder de nummers **07-35** en **07-36** van:

**mr. R.J. Paris,**

plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

hierna te noemen: de plaatsvervangend voorzitter,

en

de voorwaardelijke klachten onder de nummers **07-37** en **07-38** van:

**het Bureau Financieel Toezicht,**

hierna ook te noemen: het BFT of klager,

gevestigd te Utrecht,

tegen

**1. [...] (zaken 07-35 en 07-37),**

notaris te [...],

hierna ook te noemen: notaris [I],

**2. [...] (zaken 07-36 en 07-38),**

notaris te [...],

hierna ook te noemen: notaris [II],

hierna tezamen te noemen: de notarissen,

advocaten mrs. C.A.M.J. Raymakers, M.J.C. Visser en O.R. van Brunschot, allen te Amsterdam.

#### 1. De procedure

1.1. In deze zaak heeft de Kamer van Toezicht (hierna: de Kamer) op 12 december 2007 een tussenuitspraak gedaan. In hun daartegen ingestelde hoger beroep heeft het Gerechtshof te Amsterdam bij beslissing van 17 april 2008 de notarissen niet ontvankelijk verklaard.

1.2. Voor het procesverloop tot aan de tussenuitspraak verwijst de Kamer naar hetgeen dienaangaande in die uitspraak is vermeld.

1.3. Op 12 februari 2008 hebben de notarissen een verweerschrift (eerste gedeelte) ingezonden. Hierbij zijn bijlagen gevoegd, waaronder als bijlage A het algemene gedeelte van een rapport van bevindingen van mr. [...], notaris te [...], uitgebracht aan de Kamer van Toezicht te [...] inzake een onderzoek van het BFT bij twee notarissen te [...].

1.4. In een “regiebijeenkomst” met vertegenwoordigers van het BFT en een van de notarissen en twee van hun advocaten, op 28 maart 2008, heeft mr. Hofhuis, inmiddels benoemd tot plaatsvervangend voorzitter van de Kamer, als voorzitter van de Kamer in de samenstelling waarin de verdere behandeling van de onderhavige bedenkingen van de plaatsvervangend voorzitter mr. Paris en van de (intussen onvoorwaardelijk geworden) klachten van het BFT plaatsvindt, met de toen aanwezigen afgesproken dat het verdere debat voorsnog wordt beperkt tot één of twee - door het BFT te selecteren - dossiers voor elk verwijt dat het BFT aan de notarissen maakt.

1.5. De notarissen hebben op 31 maart 2008 een nader verweerschrift (tweede gedeelte) ingezonden.

1.6. Het BFT heeft hierop gereageerd met een schriftelijke reactie van 9 april 2008.

1.7. De nadere mondelinge behandeling van de bedenkingen en de klachten heeft plaatsgevonden op 16 april 2008. Daarbij waren aanwezig:

- (namens het BFT:) F.J. Winkel RA, directeur sector Wid/Mot Toezicht, mr. M.F. Beumer, mr. D.S. Kolkman en N.J. Waterkamp RA,
- de notarissen met hun advocaten mrs. C.A.M.J. Raymakers en O.R. van Brun-schot.

De Kamer was samengesteld zoals hierna vermeld. Op verzoek van de notarissen heeft de Kamer, gehoord het BFT, bepaald dat de behandeling met gesloten deuren plaatsvindt. Zij heeft hiertoe overwogen dat de bedenking en de klachten betrekking hebben op een groot aantal individuele transacties waarin de positie en gedragingen van een ruim aantal derden aan de orde komen en ook tijdens de behandeling besproken moeten kunnen worden. Deze bijzonderheid rechtvaardigt een uitzondering op de hoofdregel van een openbare behandeling.

De Kamer heeft het bezwaar van het BFT tegen het in het geding brengen van de onder 1.3 genoemde bijlage A door de notarissen, verworpen. Het BFT en de notarissen hebben pleitnota's overgelegd.

1.8. Na afloop van de mondelinge behandeling op 16 april 2008 heeft de Kamer vastgesteld dat op die datum de benoemingstermijn van een van de notariële leden van de Kamer was verstreken, zonder dat de betrokkene was herbenoemd. Herbenoeming heeft plaatsgevonden bij besluit van 12 augustus 2008 van de ringvergadering in het arrondissement 's-Gravenhage, en wel met terugwerkende kracht gerekend vanaf 14 april 2008. Om iedere mogelijke onzekerheid over de geldigheid van deze terugwerkende kracht te vermijden heeft de Kamer op 3 september 2008 een nieuwe mondelinge behandeling aan deze zaken gewijd, in dezelfde samenstelling als tijdens de mondelinge behandeling op 16 april 2008. Van deze nadere mondelinge behandeling, die eveneens met gesloten deuren heeft plaatsgevonden, is proces-verbaal opgemaakt.

## 2. Overneming van de tussenuitspraak

De Kamer neemt hetgeen zij in de onderdelen van 2 tot en met 7 van de tussenuitspraak heeft vermeld, hier over. Zij volhardt daarbij. Voor een nader debat over de oordelen die de Kamer zonder voorbehoud in haar tussenuitspraak heeft vermeld is in dit stadium van de behandeling geen plaats.

### 3. De beoordeling van de bedenkingen en van de klachten

#### *Plan van behandeling*

3.1. De Kamer zal allereerst algemene opmerkingen maken over de belangrijkste typen verwijten die aan de notarissen worden gemaakt en in de ambtshalve bedenkingen zijn vermeld. Zij doet dit aan de hand van enkele nog niet besproken algemene onderdelen van het verweer van de notarissen en - vervolgens - aan de hand van de door haar in onderdeel 5 van de tussenuitspraak vermelde indeling. Daarbij komen, per verwijt, de door het BFT opgegeven geselecteerde dossiers ter sprake. Daarna zal de Kamer bezien of zij reden ziet voor een nadere bespreking van andere dossiers. Ten slotte vermeldt de Kamer de slotsom van haar beoordeling.

3.2. De notarissen hebben er (opnieuw) op gewezen dat in geen van de door het BFT besproken dossiers ooit enige klacht tegen (een van) hen is ingediend. Zij beklemtonen de complexiteit van het werkgebied van notarissen, die gebonden zijn aan een ministerieplicht en een geheimhoudingsplicht en voor wie, meer in het algemeen bezien, veelal slechts open normen gelden. Zij achten het BFT op diverse onderdelen van het door dit bureau verrichte onderzoek niet werkelijk deskundig. Zij stellen dat ABC-transacties niet bij voorbaat verdacht zijn. Zij betogen voorts dat bij veel van de dossiers banken betrokken zijn (in de rol van hypotheccair financier), en soms ook deskundige andere marktpartijen. Dit beperkt de informatieplicht van de notaris, nog los van zijn plicht tot geheimhouding.

3.3. De Kamer acht het - op zichzelf vaststaande - feit dat met betrekking tot geen van de onderzochte dossiers enige klacht van een derde tegen een van de notarissen is ingediend, althans bekend is, niet beslissend voor de beoordeling van de aan de notarissen gemaakte verwijten. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom een belanghebbende, ondanks een verwijt dat objectief gezien mogelijk aan een notaris valt te maken, geen klacht indient. De betrokkene kan bijvoorbeeld geen weet hebben van een normschending die wel degelijk heeft plaatsgevonden of zelf daarbij juist belang hebben (en dáárom niet klagen). Dit neemt niet weg dat het gegeven dat er geen klachten bekend zijn een rol kan spelen bijvoorbeeld bij de beslissing over een maatregel, aangenomen dat een of meer van de klachten gegrond zijn.

3.4. De complexiteit van het werkgebied van de notaris is een gegeven dat slechts in relatie tot een bepaald verwijt in de beschouwingen kan worden betrokken. In algemene zin geldt dat de ministerieplicht en de geheimhoudingsplicht wezenlijke verplichtingen voor het notariaat zijn, waarvan slechts kan worden afgeweken in door de wet aangegeven gevallen en daarbuiten in welomschreven, zeer bijzondere gevallen. Bij de toetsing van notarieel handelen aan een open norm is uitgangspunt dat voor een tuchtrechtelijk verwijt slechts grond kan zijn als het handelen duidelijk niet voldoet aan de standaard in de beroepspraktijk, met andere woorden: als gezegd kan worden dat een zorgvuldig handelende notaris daartoe in redelijkheid niet zou hebben mogen

overgaan. Vanzelfsprekend dient dit te worden beoordeeld naar de standaard ten tijde van dat handelen. De Kamer zal in het navolgende telkens van dit een en ander uitgaan.

3.5. De vraag of het BFT in voldoende mate de deskundigheid heeft om klachten te formuleren over de (complexe) beroepspraktijk van een notaris is niet relevant. De Kamer dient, binnen het in de tussenuitspraak geschetste kader, de aan haar voorgelegde bedenkingen en klachten te beoordelen onafhankelijk van de mate van specifieke deskundigheid van degene die de zaak aan haar voorlegt.

3.6. Terecht stellen de notarissen dat ABC-transacties niet uit hun aard verdacht zijn. Naar het oordeel van de Kamer heeft het BFT dit echter ook niet miskend. Wel kan er, afhankelijk van de bijzonderheden van een bepaalde zaak, reden zijn voor extra alertheid. Dit was in de gehele onderzoeksperiode het geval. Dit was ook al in 2003 binnen het notariaat bekend. Een juiste beoordeling van een verwijt naar aanleiding van een ABC-transactie kan slechts in het concrete geval, aan de hand van de daarin bekende bijzonderheden, worden gegeven.

3.7. Evenzeer terecht vragen de notarissen de aandacht voor de verschillen tussen belanghebbende partijen. Zo zal de informatieplicht van een notaris ten opzichte van een professionele betrokkene, zoals een bank die als hypotheccair financier optreedt, minder ver kunnen gaan dan ten opzichte van een particulier die niet bekend is met de vastgoedwereld. Ook in dit opzicht komt het aan op de weging van de bijzonderheden van een bepaald verwijt.

*De typen verwijten aan de notarissen, besproken per geselecteerd dossier*

*(1) Zorgplicht en vereiste belangenbehartiging*

3.8. De Kamer onderschrijft in algemene zin de door het BFT, in navolging van de commissie Hammerstein, vermelde omschrijving van de kerntaak van de notaris op deze beide punten. Uit artikel 17 Wna vloeien de zwaarwegende zorgplicht van de notaris tot wilscontrole bij partijen en zijn verplichting tot *Belehrung* voort. Deze verplichtingen golden in de gehele onderzoeksperiode waarvan in deze zaak sprake is. De notaris moet zich, als openbaar ambtenaar, ook rekenschap geven van de belangen van de wederpartij van zijn cliënt en van derden. Aan de hand van de concrete klachten zal de Kamer beoordelen waartoe dit, mede gelet op de ministerie- en de geheimhoudingsplicht, leidt.

Casus [pand 1]

3.9. Notaris [I] is betrokken geweest bij twee opeenvolgende transporten van het woonhuis op dit adres. Het betreft een ABC-transactie met overdrachten op 28 augustus 2003. Transactie A-B is tot stand gekomen tussen [A] als verkopers en [B] als koper, met een koopprijs van € 250.000. Transactie B-C is tot stand gekomen tussen [B] als verkoper en de echtelieden [C] als kopers en kent een koopprijs van € 305.000. Laatstgenoemden hebben een hypotheek verstrekt aan [hypotheccair financier 1] voor een geldlening van € 330.400. Ook de desbetreffende hypotheekakte is verleden voor notaris [I].

3.10. De bedenking en de klacht betreffen de vermelding in de akte van levering B-C en in de hypotheekakte dat [C] beiden aan het adres [pand 8] wonen. Deze vermelding is volgens het BFT onjuist. Deze zelfde personen hebben op 10 juni 2003 ook de onroerende zaak gelegen aan [pand 3] verkregen, waarbij eveneens een woninghypotheek is gevestigd. De notaris heeft in de casus [pand 1] ten onrechte niet de gemeentelijke basisadministratie (hierna: GBA) geraadpleegd, terwijl hij dat in het dossier [pand 3] wel heeft gedaan. Aan de notaris was bovendien uit een ander op zijn kantoor in behandeling zijnd dossier bekend - en kon hem in elk geval bekend zijn - dat de onroerende zaak aan [pand 8] al door deze zelfde personen was verkocht en één week na het transport van [pand 1] zou worden geleverd.

3.11. De notaris heeft aangevoerd dat uit het dossier [pand 3] is gebleken dat de genoemde twee personen niet steeds in dezelfde woning hebben gewoond. Zij zijn met elkaar gehuwd, maar behoeven niet samen te wonen. De koopovereenkomst van 20 juli 2003 vermeldt als hun adres [pand 8]. Dit adres is ook vermeld in de akte van 28 augustus 2003 en in de hypotheekakte.

3.12. De Kamer komt tot het oordeel dat notaris [I] bij het opmaken van de akten van 28 augustus 2003 ten onrechte niet heeft geverifieerd op welk woonadres de partijen [C] waren ingeschreven. Zijn bekendheid met deze partijen en hun (eerdere) adres(sen) had in de gegeven omstandigheden veeleer tot extra zorgvuldigheid moeten leiden dan tot het vertrouwen dat hun (ongeverifieerde) opgave juist was. De bedenking en de klacht zijn gegrond.

#### Casus [pand 2]

3.13. De bedenking en de klacht betreffen twee kwesties met betrekking tot deze onroerende zaak, die onderwerp is geweest van een zogenoemde ABCD-transactie. Op 28 november 2003 is de zaak geleverd door [A] aan [B] (A-B, koopprijs € 60.000), op 17 maart 2004 door genoemde [B] aan [C] (B-C, koopprijs € 75.000) en op diezelfde dag door [C] aan [D] (C-D, koopprijs € 95.000). De leveringen B-C en C-D hebben plaatsgevonden ten overstaan van notaris [II].

De eerste kwestie betreft de nota van afrekening inzake transactie B-C. Notaris [II] is volgens het BFT niet zorgvuldig te werk gegaan door op de nota van afrekening voor [B] met de hand een uitbetaling (van € 2.500) aan een derde, een zekere [...], te vermelden. Aan derden, zoals de belastingdienst, die afgaan op de nota van afrekening, wordt hierdoor een onjuiste voorstelling van zaken gegeven.

De tweede kwestie betreft de vermelding van een onjuist woonadres van [C] in de leveringsakten

B-C en C-D. Vermeld is telkens [adres 1], terwijl zij blijkens de GBA-gegevens sinds 12 juni 2003 aan het adres [adres 2] woonde. Dit laatste adres was ook vermeld in de koopovereenkomst C-D.

In beide opzichten heeft de notaris volgens het BFT onjuiste feiten in akten opgenomen. Hiermee heeft hij de zorgvuldigheidsverplichting van artikel 17 lid 1 Wna geschonden.

3.14. De notaris heeft betoogd dat hem naar de normen van destijds geen verwijt valt te maken van de bijschrijving op de nota van afrekening voor [B]. Hij is geen fiscale deskundige en bovendien leidt deze bijschrijving niet zonder meer tot benadeling van de belastingdienst. Deze nota is ook geen document dat kenbaar is voor derden. De afrekening heeft gewoon via het normale betalingsverkeer plaatsgevonden.

De notaris stelt dat hij ten aanzien van [C] is uitgegaan van het adres dat uit de respectieve koopovereenkomsten blijkt.

3.15. De Kamer komt tot het oordeel dat de notaris, naar de maatstaven die in 2003 golden, geen tuchtrechtelijk verwijt valt te maken van de bijschrijving met de pen op de bedoelde nota van afrekening. Dergelijke bijschrijvingen zijn minder gewenst, maar de notaris voert terecht aan dat hij deze afrekening niet zelf aan derden verstrekt en dat de betrokkenen altijd de mogelijkheid hebben om door overlegging van een achterhaalde versie van een dergelijke nota anderen op het verkeerde been te zetten. In dit opzicht zijn de bedenking en de klacht dus ongegrond.

De notaris treft wel een tuchtrechtelijk relevant verwijt ten aanzien van de vermelding van het adres van [C]. Hij heeft ten onrechte geen GBA-verificatie uitgevoerd. Daardoor heeft hij niet vastgesteld of het opgegeven adres daarmee in overeenstemming was. Op dit punt zijn de bedenking en de klacht gegrond.

#### *(2) Titel-, her- en narecherche kadaster (beslag)*

3.16. Artikel 3 van de Verordening beroeps- en gedragsregels luidt als volgt:

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

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

#### Casus [pand 3]

3.17. Op 10 juni 2003 is voor notaris [I] de akte verleden van levering van de onroerende zaak gelegen aan [pand 3]. Verkopers waren [A] en kopers [B, ook kopers C van pand 1]. De koopprijs was € 274.500. Op 11 juni 2003 heeft de notaris narecherche bij het kadaster laten verrichten naar de rechtstoestand van de zaak op - volgens uittreksel van het kadaster - 6 juni 2003. De uitbetaling, in dit geval de aflossing van de hypotheek, heeft plaatsgevonden op 11 juni 2003.

3.18. Het BFT stelt dat de notaris onvoldoende heeft gerechercheerd doordat hij een narecherche naar de rechtstoestand op 10 juni 2003, de dag voorafgaand aan de uitbetaling, achterwege heeft gelaten.

3.19. Hiertegenover stelt de notaris dat de narecherche - evenals de andere recherches - conform de indertijd geldende omstandigheden, dus op juiste wijze, heeft plaatsgevonden, namelijk op de dag na het passeren van de akte. De toestanddatum die het kadastrale register vermeldt, is niet te beïnvloeden door de notaris, doch duidt erop dat het kadaster niet bij was. De notaris mag, indien het kadaster achterloopt, ervan uitgaan dat de gegevens kloppen.

Overigens bestaat er zijns inziens geen wettelijke plicht om uitdraaien van recherche-documenten te bewaren. Volgens de notaris zal slechts in geval van eventuele aansprakelijkheidskwesties bewijsvoering in concreto aan de orde (dienen te) komen.

3.20. Naar het oordeel van de Kamer heeft de notaris de wettelijke verplichting eerst tot uitbetaling over te gaan nadat hij zich door narecherche bij het kadaster ervan heeft vergewist dat over de rechtstoestand van het registergoed geen onzekerheid bestaat. Dat het kadaster achterloopt, zoals toen kennelijk het geval was, doet hieraan niet af. De bedenking en de klacht zijn op dit punt daarom gegrond.

De Kamer acht overigens een bewaarplicht voor de notaris aanwezig krachtens artikel 24 Wna, dat immers voorschrijft "dat te allen tijde op eenvoudige wijze zijn rechten en verplichtingen kunnen worden gekend". Dit geldt dus ook voor recherchedocumenten. De Kamer verwijst in dit verband naar de onderdelen 3.29-37 van deze beslissing.

### *(3) Informatieplicht/Belehrung*

#### Casus [pand 1]

3.21. Ten aanzien van dit dossier, dat ook is besproken in de onderdelen 3.9-12 van deze beslissing, is de vraag aan de orde gesteld of notaris [I], als hij al niet zijn dienst had behoren te weigeren, de hypothecaire financier, [hypothecair financier 1], had behoren te informeren voordat de leveringsakte in de transactie B-C en de eerder genoemde hypotheekakte zouden worden verleden. Het betreft dan drie feiten, te weten (i) dat de kopers [C, ook kopers B van pand 3] op 10 juni 2003 nog een andere onroerende zaak hadden verworven waarop een woninghypotheek was gevestigd en (ii) dat er sprake was van een ABC-transactie binnen twee maanden, met (iii) een waardesprong van € 55.000 (ofwel 22%). Het staat vast dat al deze informatie niet aan [hypothecair financier 1] is verschaft.

3.22. Het BFT stelt dat de notaris [hypothecair financier 1] had behoren te informeren over deze drie aspecten. Deze informatieplicht gaat zijns inziens boven de geheimhoudingsplicht.

3.23. De notaris betwist dat hier een uitzondering op zijn geheimhoudingsplicht kan worden aangenomen. [hypothecair financier 1] beschikte over een taxatie van een voor haar acceptabele taxateur. De genoemde kopers wonen, blijktens een recent uittreksel uit het kadaster, nog steeds op het door hen opgegeven adres. Zij komen bovendien al ruim 4½ jaar hun verplichtingen tegenover [hypothecair financier 1] na.

3.24. De Kamer is van oordeel dat de notaris niet klachtwaardig heeft gehandeld ten aanzien van twee van de drie hier besproken onderdelen van de bedenking en de klacht. Dit betreft het feit dat het om een ABC-transactie ging (van het type A-B, B-C) met de hier aanwezige tijdstippen en het in dit geval gebleken prijsverschil. Mede gelet op het door het BFT niet betwiste feit dat [hypothecair financier 1] over een taxatierapport beschikte - waarvan niet aannemelijk is geworden dat het klaarblijkelijk onjuist was, laat staan dat de notaris de onjuistheid daarvan kende of behoorde te kennen -, rechtvaardigden deze omstandigheden, ook in 2003, niet een doorbreking van de in beginsel ook tegenover [hypothecair financier 1] geldende geheimhoudingsverplichting van de notaris over elementen van transacties van derden.

Ten aanzien van het gegeven betreffende de in dezelfde periode tot stand gekomen andere woninghypotheek van deze kopers komt de Kamer tot een ander oordeel. Dit betreft een gegeven dat aan [hypothecair financier 1] niet bekend was of kon zijn, maar voor haar wel van groot belang kon zijn. Het roept zonder nadere toelichting - waarnaar

de notaris niet heeft gevraagd en waarover hij toen kennelijk ook niet uit anderen hoofde beschikte - de vraag op of de door de kopers/hypothekgevers aan [hypothecair financier 1] verstrekte informatie klopte. Gegeven het (ook in 2003 al bekende) gevaar van hypotheekfraude was navraag bij [hypothecair financier 1] - met de daaraan gekoppelde beperkte inbreuk op de geheimhoudingsverplichting van de notaris - geboden. Bij dit alles is niet van belang of [hypothecair financier 1] ook werkelijk is misleid of (anderszins) schade heeft geleden. In dit onderdeel zijn de bedenking en de klacht dus gegrond.

#### Casus [pand 4]

3.25. Evenals in de casus [pand 1] (zie ook onderdelen 3.9-12 en 3.21-24 van deze beslissing) is hier sprake van twee opeenvolgende transporten van het woonhuis op dit adres op een en dezelfde dag. Op 13 juni 2003 heeft notaris [I] twee akten van levering van het woonhuis gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [A] als verkoper en [B] als koper (koopovereenkomst van 1 mei 2003, verkoopprijs € 97.000), partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren [B] als verkoper en [C] als koper (koopovereenkomst van 1 mei 2003, met een verkoopprijs € 120.000). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door [hypothecair financier 2]. Verkoper A heeft het pand in eigendom verkregen op 15 mei 2002 zonder hypothecaire financiering. Ten aanzien van de eerste waardeestijging heeft de notaris tijdens het onderzoek van het BFT gemeld dat het pand door verkoper A is verbouwd. Op de vraag van het BFT waaruit dit blijkt, heeft hij geantwoord: "Uit mijn geheugen". Uit het door het BFT onderzochte dossier blijkt niet dat het pand is verbouwd, en evenmin hoe de verbouwing, indien deze heeft plaatsgevonden, is gefinancierd. Ten aanzien van de tweede waardeestijging heeft de notaris verklaard dat koper C in Rotterdam woonde en in verband met werk in Den Haag woonruimte zocht. Op de vraag van het BFT of de hypothecair financier van koper C is geïnformeerd over de waardeestijging binnen een jaar van meer dan 100%, heeft de notaris ontkennend geantwoord.

3.26. Het BFT verwijt de notaris dat hij heeft nagelaten de hypothecaire financier te informeren, gegeven het ontbreken van een acceptabele verklaring van de opmerkelijke waardeestijging.

3.27. De notaris betwist dit. Zijns inziens waren de omstandigheden niet zo uitzonderlijk dat hij gehouden was tot het inlichten van de hypothecaire financier. De hypotheekofferte gaf bovendien blijk van de verplichting tot overlegging van een voldoende gespecificeerd taxatierapport. Mede daardoor kon hij erop vertrouwen dat de geldverstrekker voldoende op de hoogte was. Kennelijk bood de koopprijs bij de tweede overdracht een juiste weerspiegeling van de werkelijke waarden op de datum van de overdracht. De notaris stelt dat hij niet kan inzien waarom aan de hypothecaire financier van koper C een waardeestijging moet worden meegedeeld in vergelijking met van twee eerdere transacties, indien intussen een periode van (naar alle waarschijnlijkheid) meer dan een jaar is verstreken en hij voorts een verklaring heeft gegeven (verbouwing van het pand) en er, ingevolge een desbetreffende voorwaarde van de hypothecaire financier, een door een erkende taxateur opgesteld taxatierapport beschikbaar is. Bovendien woont koper C nog steeds op hetzelfde adres.

3.28. De Kamer stelt vast dat het BFT niet heeft weersproken dat de hypothecaire financier van koper C reeds was geïnformeerd over de staat van het pand ten tijde van de



levering. Dit is gebeurd aan de hand van een taxatierapport van - naar de notaris heeft aangenomen en redelijkerwijze mocht aannemen - erkende taxateur. Hiermee is naar het oordeel van de Kamer de noodzaak voor de notaris vervallen tot doorbreking van zijn geheimhoudingsplicht teneinde de financier te informeren over de inderdaad aanzienlijke waardestijging (met 130% in een jaar). De bedenking en de klacht zijn daarom in dit onderdeel ongegrond.

#### *(4) Bewaar- en administratieplicht*

3.29. Op de bewaar- en administratieplicht zijn de volgende regels van toepassing.

##### Artikel 24 Wna

1. De notaris is verplicht van zijn kantoorvermogen en van alles betreffende zijn werkzaamheden, daaronder begrepen het beheer van gelden van derden al dan niet vallend onder artikel 25, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde op eenvoudige wijze zijn rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.

(...)

5. De notaris is verplicht de in de leden 1 en 2 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers betreffende zijn kantoor- en privé-administratie gedurende de in artikel 10, derde lid, van Boek 2 Burgerlijk Wetboek bedoelde termijn te bewaren. Artikel 10, vierde lid, Boek 2 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.

##### Artikel 1 Administratieverordening

1. De notaris dient zorg te dragen voor het instellen van een toereikende administratieve organisatie en een stelsel van interne controlemaatregelen waardoor alle opdrachten direct worden vastgelegd en met de vereiste zorgvuldigheid worden uitgevoerd en alle financiële rechten en verplichtingen volledig, juist en tijdig worden vastgelegd en intern verantwoord.

##### Artikel 5 Administratieverordening

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

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

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

#### Casus [pand 5]

3.30. Op 25 juni 2003 heeft notaris [I] een akte van non-comparitie van de koper gepasseerd voor de

transactie A-B tussen [A] als de beoogde verkopers en [B] als de beoogde koper (koopovereenkomst van 10 december 2002). Met uitzondering van voormelde akte ontbreken de overige stukken betreffende deze transactie.

3.31. Het BFT verwijt de notaris dat hij met het niet kunnen overleggen van het complete dossier niet heeft voldaan aan zijn wettelijke verplichting om alle bescheiden betreffende de door hem verrichte werkzaamheden te bewaren.

3.32. Het dossier van de transactie A-B is er volgens de notaris wel geweest, maar is vernietigd zodra was gebleken dat de transactie niet heeft geresulteerd in een levering als gevolg van het feit dat de koper niet had voldaan aan zijn financiële verplichtingen. De kosten van de voor deze transactie verrichte werkzaamheden - onder meer voor het opmaken van de akte - heeft de notaris volgens zijn zeggen niet gefactureerd.

3.33. De Kamer overweegt als volgt. Op grond van artikel 24 Wna moet de notaris van onder meer zijn werkzaamheden een zodanige administratie voeren en moet hij deze op zodanige wijze bewaren, dat te allen tijde op eenvoudige wijze zijn rechten en verplichtingen kunnen worden gekend. Deze administratie- en bewaarplicht is niet beperkt tot de financiële rechten en verplichtingen van de notaris. De toelichting bij artikel 1 van de Administratieverordening omschrijft de administratie als het geheel van handelingen dat is gericht op het systematisch verzamelen, vastleggen en verstrekken van informatie, zowel zakelijk als privé, ten behoeve van het besturen en doen functioneren van een notariële praktijk en ten behoeve van de verantwoordingen die daarover moeten worden afgelegd. De wettelijke bewaarduur van deze informatie is zeven jaar. Met andere woorden: het dossier moet controleerbare informatie bevatten over de door de notaris in het desbetreffende dossier zelf verrichte werkzaamheden én over overige werkzaamheden die daaraan zijn gerelateerd. Dit impliceert dat ook informatie over (rechts)handelingen die niet door de notaris zijn verricht maar wel verband houden met voormelde notariële werkzaamheden, deel moeten uitmaken van het dossier. Dit betekent dat in dit geval voor de notaris een bewaarplicht geldt ook ten aanzien van de koopovereenkomst, hoewel hij deze niet had opgesteld en daaraan geen gevolg is gegeven. De bedenking en de klacht zijn daarom in dit onderdeel gegrond.

Casus [pand 6]

3.34. De akte van levering van het appartementsrecht op deze onroerende zaak is op 14 november 2003 voor notaris [I] gepasseerd. Verkoper was [A], koper [B]. Uit het dossier blijkt dat de titelrecherche in het kadaster op 16 juni 2003 heeft plaatsgevonden, terwijl de koopovereenkomst dateert van 25 augustus 2003. In het dossier bevindt zich een volmacht van verkoper tot levering, waarin melding wordt gemaakt van een overeenkomst van verkoop en koop, gedateerd 26 mei 2003. Van deze volmacht heeft de verkoper geen gebruik gemaakt.

3.35. Het BFT verwijt de notaris dat uit het door hem gehouden dossier niet blijkt wat de precieze gang van zaken is geweest. Uit het dossier blijkt bijvoorbeeld niet waarom de overeenkomst van 26 mei 2003 niet is uitgevoerd. Hiervan is geen aantekening gemaakt en niet alle stukken van het dossier zijn bewaard. De notaris kon aanvankelijk - hiernaar door het BFT tijdens het vooronderzoek gevraagd - evenmin verklaren waarom voormelde overeenkomst niet is doorgegaan.

3.36. De notaris voert hiertegen aan dat de volmacht en de titelrecherche waarnaar het BFT verwijst, betrekking hadden op een eerdere verkoop, die is ontbonden. Het dossier bevat daarom geen andere stukken, laat staan stukken die om welke reden dan ook bewaard hadden moeten worden. Het is de notaris daarnaast niet duidelijk welke verplichting op hem rust voor de bewaring van een eerste, niet uitgevoerd, koopcontract.

3.37. De Kamer verwijst op dit punt naar haar overwegingen onder 3.33 betreffende de casus [pand 5].

De hier besproken bedenking en klacht zijn gegrond om dezelfde redenen als daar vermeld.

#### *(5) Betaling aan niet in de akte genoemde partijen, misbruik derdengeldenrekening*

3.38. Op de betaling aan niet in de akte genoemde partijen en misbruik van de derden-geldrekening zijn in het bijzonder de volgende regels van toepassing.

#### Artikel 23 Wna

1. Het is de notaris verboden, rechtstreeks of middellijk, handelingen te verrichten waarvan hij redelijkerwijs moet verwachten dat zij ertoe kunnen leiden, dat hij te eniger tijd niet zal kunnen voldoen aan zijn financiële verplichtingen.
2. In ieder geval is het de notaris verboden:
  - a. leningen aan te gaan, behoudens voor zover deze redelijkerwijs nodig zijn voor de uitoefening van het ambt of voor persoonlijke doeleinden;
  - b. leningen te verstrekken aan degene die partij is bij een akte of die rechtstreeks of middellijk betrokken is bij een rechtshandeling waarop de akte betrekking heeft;
  - c. zich borg te stellen of anderszins in te staan voor schulden van anderen.
3. De rechtsgeldigheid van een rechtshandeling welke is verricht in strijd met het eerste en tweede lid is niet uit dien hoofde aantastbaar.

#### Artikel 25 Wna

1. De notaris is verplicht bij een ingevolge de Wet toezicht kredietwezen 1992 ingeschreven kredietinstelling een of meer bijzondere rekeningen aan te houden op zijn naam met vermelding van zijn hoedanigheid, die uitsluitend bestemd zijn voor gelden, die hij in verband met zijn werkzaamheden als zodanig ten behoeve van derden onder zich neemt. Gelden die aan de notaris in verband met zijn werkzaamheden als zodanig ten behoeve van derden worden toevertrouwd, moeten op die rekening worden gestort. De bovenbedoelde kredietinstelling voegt de over de gelden gekweekte rente toe aan het saldo van de bijzondere rekening. Indien deze gelden abusievelijk op een andere rekening van de notaris zijn gestort of indien ten onrechte gelden op de bijzondere rekening zijn gestort, is de notaris verplicht deze onverwijld op de juiste rekening te storten. Hetzelfde geldt indien de gelden rechtstreeks in handen van de notaris zijn gesteld. Indien meer notarissen in een maatschap samenwerken, kan de bijzondere rekening ten name van die notarissen tezamen, de maatschap of vennootschap worden gesteld. In geval van samenwerking met beoefenaren van een ander beroep moet uit de tenaamstelling van de bijzondere rekening blijken dat de notaris deze rekening houdt. De notaris vermeldt het nummer van de bijzondere rekening op zijn briefpapier.
2. De notaris is bij uitsluiting bevoegd tot het beheer en de beschikking over de bijzondere rekening. Hij kan aan een onder zijn verantwoordelijkheid werkzame persoon volmacht verlenen. Ten laste van deze rekening mag hij slechts betalingen doen in opdracht van een rechthebbende.

#### Casus [pand 4]

3.39. Dit dossier is deels besproken in de onderdelen 3.25-28 van deze beslissing. Uit het dossier blijkt dat notaris [I] op verzoek van [derde 1] (géén partij bij deze transacties) een bedrag van € 4.000 via de derdengeldrekening heeft uitbetaald aan [derde 2] (evenmin partij bij de transacties). Op de nota van afrekening aan verkoper A wordt verwezen naar deze [derde 2] voor voormeld bedrag. Uit het dossier blijkt niet van instemming van verkoper A met deze betaling.

3.40. Het BFT stelt dat de notaris ter vermijding van mogelijk misbruik van zijn derdengeldrekening deze betaling niet had mogen uitvoeren, doch het gehele bedrag aan verkoper A had moeten uitbetalen, die dan zelf voor doorbetaling had kunnen zorgdragen. Door dit niet te doen heeft de notaris niet voldaan aan zijn zorgplicht om te voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van zijn derdengeldrekening en heeft de notaris in strijd gehandeld met de tuchtnorm van artikel 98 Wna.

3.41. De notaris voert hiertegen aan dat deze wijze van betaling is overeengekomen met verkoper A, die met [derde 1] een courtagevergoeding (op de derdengeldrekening aangeduid als “winstdeling”) was overeengekomen. Daarvan getuigen onder meer de vermeldingen in de nota van afrekening aan verkoper A en in het betalingsoverzicht van de derdengeldrekening. Bovendien volgt uit artikel 25 Wna niet een verbod voor een notaris om gelden te ontvangen van of uit te betalen aan niet in een akte genoemde derden.

3.42. De Kamer is van oordeel dat de *uitbetaling* aan een derde via de derdengeldrekening geen schending oplevert van artikel 25 Wna, waarin het beheer van en de beschikking over de derdengeldrekening door de notaris is geregeld. Ook de overige handelingen van de notaris in dit verband geven geen grond voor het verwijt van schending van de algemene tuchtnorm van artikel 98 Wna. Dit onderdeel van de bedenking en de klacht is dus ongegrond.

#### Casus [pand 7]

3.43. In dit dossier gaat het om een levering op 16 december 2005 op grond van een akte verleden door notaris [II]. De levering is geschied ter uitvoering van een koopovereenkomst van 29 november 2005 tussen [A] (verkoper) en [B] (koper). De koopsom bedroeg € 119.500. Hiervan is via de derdengeldrekening van de notaris een gedeelte groot € 15.000 rechtstreeks aan een derde [...] uitbetaald, en wel op grond van een afspraak tussen genoemde [A] en deze derde. Blijkens het antwoord van de notaris op een desbetreffende vraag van het BFT gedurende het vooronderzoek in deze zaak, was dit bedrag bedoeld als een vergoeding “voor het gezamenlijk ‘verkoopklaar’ maken van de woning in kwestie”, in het kader van een verbouwing.

3.44. De bedenking en de klacht stellen de vraag aan de orde of de notaris, dusdoende, in strijd met het bepaalde in de artikelen 23 lid 2 onder de letter b en 25 Wna, misbruik heeft gemaakt van zijn derdengeldrekening. Later heeft het BFT hieraan toegevoegd dat de handelwijze van de notaris strijdig was met de norm van artikel 98 Wna. Van belang is hierbij volgens het BFT dat in het dossier geen factuur of een ander bewijsstuk is aangetroffen ter verklaring van de uitbetaling aan deze derde, noch van de gestelde verbouwing.

3.45. De notaris stelt dat de hier beschreven handelwijze toentertijd niet verboden en zelfs gebruikelijk was, en in elk geval geen klachtwaardig gedrag opleverde. Er zal volgens hem zeker een factuur aanwezig zijn geweest, maar die is niet bewaard en behoefde ook niet te worden bewaard.

3.46. Naar het oordeel van de Kamer zijn de algemene bepalingen van de artikelen 23 lid 2 onder b en 25 Wna hier niet van toepassing. Het ging hier niet om (overtreding van) het leenverbod, en de *uitbetaling* aan een derde van de derdengeldrekening kan evenmin worden opgevat als een overschrijding van de regels voor het beheer van een zodanige rekening. Ook de algemene norm van artikel 98 Wna schiet tekort als grondslag voor het oordeel dat de notaris in dit opzicht klachtwaardig heeft gehandeld. Dit onderdeel van de bedenking en de klacht is dus ongegrond.

#### *(6) Identificatie/vertegenwoordiging/volmacht*

3.47. Op de schending van de identificatieplicht bij het verlijden van een akte zijn de volgende regels van toepassing.

#### Artikel 39 Wna

1. De bij het verlijden van de akte verschijnende personen en getuigen moeten aan de notaris bekend zijn. Hij stelt de identiteit van de personen die de eerste maal voor hem verschijnen vast aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht en vermeldt de aard en het nummer daarvan in de akte. Indien onder de verantwoordelijkheid van de notaris werkzame personen als gevolmachtigden of getuigen optreden, is de tweede volzin niet van toepassing. Indien de natuurlijke personen die blijkens de akte daarbij als partij optreden niet bij het verlijden van de akte verschijnen, wordt in de aan de akte te hechten volmacht, dan wel indien krachtens mondelinge volmacht wordt gehandeld in de akte, de aard en het nummer van het in de tweede volzin bedoelde document van de volmachtgever vermeld.  
(...)

#### Artikel 1 Wet op de identificatieplicht (Wip)

1. Als documenten waarmee in bij de wet aangewezen gevallen de identiteit van personen kan worden vastgesteld, worden aangewezen:  
een geldig reisdocument als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a, b, c, d, e en g, of tweede lid, van de Paspoortwet;  
(...)

#### Casus [pand 8]

3.48. Op 5 september 2003 heeft notaris [I] de akte van levering van dit pand gepasseerd met als verkopers [A, ook kopers C van pand 1 en kopers B van pand 3] en als kopers [B]. De koopovereenkomst is van 26 april 2003, de verkoopprijs bedraagt € 185.000.

3.49. De notaris heeft volgens het BFT bij het passeren van de akte de identiteit van koper [een van kopers B] niet vastgesteld aan de hand van een document als bedoeld in artikel 1 Wip. Uit het dossier blijkt dat het paspoort van koper [een van kopers B] met nummer [...], dat vermeld is in de akte van levering, geldig was tot 10 juni 2003. Hiermee heeft de notaris in strijd gehandeld met artikel 39 lid 1 Wna. Een eerdere identificatie

volgens artikel 39 Wna kan slechts worden gebruikt indien het desbetreffende identificatiebewijs nog geldig is op het moment van het verlijden van de akte.

3.50. De notaris betwist terecht deze gestelde normschending. De Kamer is van oordeel dat de omstandigheid dat het paspoort op de dag van het passeren van de akte van levering verlopen was, in redelijkheid - mede gelet op de ministerieplicht van de notaris en op de belangen van de overige verschenen partijen - geen verwijtbaarheid van hem als notaris oplevert. De ratio van artikel 39 lid 1 Wna is dat de verschenen persoon bekend wordt bij de notaris. Koper [een van kopers **B**] was de notaris genoegzaam bekend, want reeds voordat het bedoelde paspoort was verlopen heeft de notaris deze persoon, in diens hoedanigheid van verkoper van het hierna te noemen pand aan [pand **9**], geïdentificeerd aan de hand van het toen nog geldige paspoort. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

Casus [pand 9]

3.51. Op 10 juni 2003 heeft notaris [**I**] de akte van levering van dit pand gepasseerd met als verkopers [**A**, ook kopers B van pand **8**] en als koopster [**B**]. De koopovereenkomst is van 15 april 2003, de verkoopprijs bedroeg € 110.000.

3.52. Ook hier verwijt het BFT de notaris schending van artikel 39 lid 1 Wna, en wel op dezelfde grond als hiervoor onder 3.49 overwogen ten aanzien van (hier) verkoper [een van verkopers **A**, ook een van kopers B van pand **8**]. De notaris voert hetzelfde verweer als daar is vermeld.

3.53. Artikel 39 lid 1 Wna schrijft voor dat de personen die bij het passeren van de akte verschijnen, aan de notaris *bekend* moeten zijn. Hij moet daartoe aan de hand van originele geldige documenten als bedoeld in artikel 1 Wip verifiëren of degene die voor hem verschijnt de opgegeven identiteit heeft. De Kamer stelt vast dat de notaris, naar hij onweersproken heeft gesteld, reeds vóór zijn verrichtingen in het dossier [pand **9**] op de wettelijk voorgeschreven wijze de identiteit van verkoper [een van verkopers **A**, ook een van kopers B van pand **8**] heeft vastgesteld. Deze identiteit mag vervolgens geacht worden aan de notaris bekend te zijn bij de transactie voor [een van verkopers **A**, ook een van kopers B van pand **8**] in diens hoedanigheid van koper in het dossier [pand **8**]. De bedenking en de klacht zijn naar het oordeel van de Kamer - evenals in de hiervoor besproken casus [pand **8**] - ongegrond.

*(7) Dienstweigeren*

Casus [pand 2]

3.54. Dit dossier is ook deels besproken in de onderdelen 3.13-15 van deze beslissing. De bedenking en de klacht betreffen de vraag of notaris [**II**] zijn dienst had behoren te weigeren. Alle onder 3.13 vermelde koopovereenkomsten (A-B, B-C en C-D) hebben een connectie met [**B**]; de koopovereenkomst A-B vermeldt onderaan in de voettekst “[rechtspersoon **1**, onder naam **B**]”, de koopovereenkomsten B-C en C-D zijn beide opgemaakt op briefpapier van deze onderneming van [**B**] (zijn eenmanszaak met de naam [rechtspersoon **1**, onder naam **B**]) en [**B**] zelf was koper B, die heeft betaald van de bankrekening van [rechtspersoon **1**, onder naam **B**]. Bij dit alles was verder van belang dat partij C, [...], sinds 12 juni 2003 op hetzelfde adres woonde als [**B**]. Dit was

de notaris bekend door zijn raadpleging van de GBA-gegevens. Daarenboven was op het verblijfsdocument van [C] vermeld dat zij bij haar partner [B] mag verblijven. [C] heeft geen voorbehoud gemaakt ten aanzien van de financiering van haar aankoop. Zij heeft de koopsom gefinancierd uit de opbrengst van de latere verkoop aan partij D (...). Op de eerder al besproken afrekening inzake transactie B-C, ten behoeve van [B], is bijgeschreven dat [...] (partij D) een bedrag van € 2.500 zou ontvangen wegens “winstdeling [pand 2] (...)”.

3.55. Notaris [II] stelt dat hij destijds, met de toen beschikbare informatie, onvoldoende grond had om zijn dienst te weigeren. De eerste levering (A-B) lag drie maanden vóór de tweede (B-C) en de waardestijgingen hadden mogelijk hun oorzaak in verbouwingswerkzaamheden waaraan [B] en/of [C] hebben meegewerkt. De financier beschikte bovendien over een taxatierapport.

3.56. De Kamer concludeert dat de onder 3.54 vermelde feitelijke gegevens, die door de notaris niet zijn betwist, tezamen - ook naar de maatstaven van destijds - de notaris tot een nader onderzoek hadden behoren te brengen en, afhankelijk van de uitkomst daarvan, tot het weigeren van zijn dienst. De aangehaalde bijzonderheden wettigen alleszins het vermoeden dat hier sprake was van witwassen door [B] of aan hem gelieerde personen. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel gegrond.

#### Casus [pand 10]

3.57. De bedenking en de klacht betreffen de vraag of notaris [I] zijn dienst had behoren te weigeren. De feiten lagen als volgt. Op 16 december 2002 heeft de vennootschap onder firma [...] (hierna: [rechtspersoon 2]) het pand voor € 181.512 geleverd gekregen via notaris [...] (koopovereenkomst van 15 juli 2002). Op 3 februari 2003 is de onroerende zaak gesplitst in twee appartementen. Op 13 juni 2003 heeft notaris [I] de akte van levering van deze twee appartementen gezamenlijk (hierna: het pand) gepasseerd met als verkoper [rechtspersoon 2] en als koper [B]. De koopovereenkomst is van 26 februari 2003 en de verkoopprijs bedraagt € 260.000. Volgens de koopovereenkomst moest de koper uiterlijk op 10 maart 2003 een waarborgsom storten van € 13.000. Voorafgaand aan de levering op 13 juni 2003 heeft de notaris na ingebrekestelling van de koper de waarborgsom ontvangen (met als valutadatum: 18 maart 2003). In het dossier bevindt zich verder een kopie van een nota van 15 mei 2003 van [rechtspersoon 3] ten bedrage van € 5.723,90, inclusief BTW, aan [rechtspersoon 4] (één van de firmanten van [rechtspersoon 2]) onder vermelding van “courtage/[...]”, waaraan is toegevoegd dat [rechtspersoon 3] het bedrag wenst te ontvangen bij de notariële overdracht. Op 13 juni 2003, de dag van de levering, heeft de notaris een brief van [rechtspersoon 2] ontvangen met als tekst: *“Wij zijn overeengekomen door bemiddeling van Dhr [...] dat we vandaag met een groningerakte kunnen passeren. Koper heeft een aanbetaling per heden voldaan groot € 20.000 (in handen)”*. Nadat de notaris op 13 juni 2003 de akte van levering onder ontbindende voorwaarde had gepasseerd en van koper vervolgens niets meer was vernomen, heeft de notaris op 12 december 2003 een akte van non-comparitie gepasseerd. Daarin is geconstateerd dat koper niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan en daarom een boete verbeurt van 10% van de koopsom.

3.58. Uit het dossier blijkt dat min of meer parallel aan het voorgaande voormelde [B] op 30 april 2003 een koopovereenkomst heeft gesloten met [beoogde kopers C] als kopers van het pand voor € 329.000. In het dossier bevindt zich een nota ten bedrage

van € 771,87, inclusief BTW, van [makelaar] aan koper [een van beoogde kopers **C**]. Verder bevindt zich in het dossier een kopie van een factuur van 15 mei 2003 van [rechtspersoon **3**] aan kopers voor een bedrag van € 9.787.75, inclusief BTW, met de toevoeging “courtage/[...]”. Hierbij is vermeld dat [rechtspersoon **3**] het bedrag wenst te ontvangen bij de notariële overdracht. Deze nota's zijn niet voldaan. Uiteindelijk is niet geleverd, doordat kopers de financiering niet rond hebben gekregen.

3.59. Het BFT stelt dat de notaris ten aanzien van deze transactie(s) zijn dienst had moeten weigeren, nu is gebleken dat hij niet op de hoogte was met de onderliggende werkzaamheden waarvoor [rechtspersoon **3**] de kosten in haar twee facturen van 15 mei 2003 aan [rechtspersoon **2**] respectievelijk aan de kopers [beoogde kopers **C**] in rekening had gebracht. Voorts had volgens het BFT de notaris zich ervan moeten vergewissen dat partijen zich van de risico's bewust waren en vervolgens zo nodig zijn dienst moeten weigeren, toen hem via [rechtspersoon **2**] bekend werd dat deze een bedrag van € 20.000 in contanten van koper [**B**] had ontvangen, dus buiten de notaris om.

3.60. Notaris [**I**] voert hier tegen aan dat toentertijd [rechtspersoon **3**] bekend stond als makelaar en bemiddelaar en dat de kosten die aan partijen in rekening werden gebracht, gangbare courtagepercentages waren. Pas geruime tijd na deze transacties is de notaris zich bewust geworden van het feit dat [rechtspersoon **3**] mogelijk stromannen (de kopers [beoogde kopers **C**]) had ingezet. Omdat verkoper [**B**] zekerheid wenste dat de kopers [beoogde kopers **C**] zouden afnemen in verband met de door hem anders verschuldigde overdrachtsbelasting, was er gezien de hierdoor ontstane tijdsdruk voldoende aanleiding voor de notaris om in te stemmen met de afwijkende betaling. Het bedrag betrof ongeveer het bedrag dat verkoper eventueel aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn.

3.61. Naar het oordeel van de Kamer heeft de notaris voldoende aannemelijk gemaakt dat er in deze zaak, toen deze zich aandienende, geen voldoende klemmende redenen waren voor weigering van zijn dienst. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

## *(8) Wet identificatie dienstverlening (Wid)*

### *(8.1) Niet naleving Wid*

Casus [pand 9]

3.62. Voor de behandeling van andere aspecten van dit dossier verwijst de Kamer naar de onderdelen 3.51-53 van deze beslissing. Het BFT verwijst notaris [**I**] dat hij partijen niet vóór de dienstverlening conform artikel 2 lid 1 Wid (in persoon) heeft geïdentificeerd. Het BFT verwijst hiervoor naar het intakeformulier in het dossier, waarop is te lezen: “Wilt u bij het retourneren van dit formulier een kopie meezenden van uw/ieders legitimatiebewijs (...)”. Ingevolge voormeld artikel dient de notaris de identiteit van zijn cliënten vast te stellen vóórdat hij aan de cliënt een dienst verleent. De dienst vangt aan zodra de notaris de opdracht heeft aanvaard en niet pas op het moment van het verlijden van de transportakte.



3.63. De notaris stelt dat een juiste identificatie van partijen bij het passeren van de akte is geschied. Hij verwijst hiervoor naar de definitie van het begrip “dienst” in artikel 2 lid 1 sub c van het Uitvoeringsbesluit Wet melding ongebruikelijke transacties en Wet identificatie bij dienstverlening: “*het geven van advies dan wel het verlenen van bijstand door (...) (de notaris), bij (...) het aan- of verkopen van onroerende zaken*”. In dit verband verleent de notaris pas bijstand op het moment van het verlijden van de transportakte. Tot aan dat moment gaat het om voorbereidende werkzaamheden, die veelal bestaan uit recherchewerkzaamheden of het verzamelen van voor een ieder toegankelijke openbare gegevens. Dat er is geïdentificeerd overeenkomstig de Wid, blijkt onder meer uit de in de akten opgenomen gegevens, waarin het paspoortnummer is opgenomen.

3.64. Naar het oordeel van de Kamer zijn de klacht en de bedenking ongegrond, nu er geen reden is om aan te nemen dat de notaris niet op de door hem beschreven wijze te werk is gegaan. Het BFT heeft deze werkwijze niet weersproken. De Kamer ziet hierin geen overtreding van de toepasselijke regels betreffende identificatie.

Casus [pand 11]

3.65. Het in de onderdelen 3.62-64 overwogene geldt evenzeer voor deze casus. Bedenking en klacht zijn ongegrond.

#### *(8.2) Niet tijdig identificeren*

Casus [pand 12]

3.66. Op 4 juli 2003 heeft notaris [III] de akte van levering van dit pand gepasseerd. Verkoper was de vennootschap onder firma [rechtspersoon 5], koper was [B]. De verkoopprijs bedroeg € 96.000. Het pand was op 21 januari 2003 door verkoper verkregen op een veiling voor een bedrag van € 62.200.

3.67. Bij dit dossier is volgens het BFT slechts één van de vennoten ([...]) van verkoper geïdentificeerd, terwijl op grond van artikel 2 in verbinding met artikel 3 van de Wid alle vennoten (natuurlijke personen) moeten worden geïdentificeerd en niet alleen de vennoot die voor de notaris verschijnt.

3.68. De notaris bestrijdt dit en verwijst hiervoor naar artikel 17 lid 1 van het Wetboek van Koophandel. Volgens dit artikel is elk van de vennoten bevoegd om uit naam van de vennootschap te handelen, gelden uit te geven en te ontvangen, en de vennootschap jegens derden en derden aan de vennootschap te verbinden. Aangezien een vennootschap onder firma geen registergoed op haar naam kan hebben, heeft [...] voor zichzelf, namens de vennootschap, gekocht.

3.69. De Kamer komt tot de conclusie dat de bedenking en de klacht ongegrond zijn. Zij heeft niet kunnen vaststellen dat de notaris heeft gehandeld in strijd met dwingende voorschriften ten aanzien van zijn ambtsuitoefening. Hoewel een identificatie ook van de niet-verschenen vennoot of vennoten verstandig kan zijn, vereisen de artikelen 2 en 3 van de Wid een zodanige ruimere identificatie niet.

Casus [pand 13]

3.70. Op 28 oktober 2004 heeft notaris [I] de akte van levering van dit pand gepasseerd met als verkopers [A] en als koper [B]. De verkoopprijs bedroeg € 99.500.

3.71. Het BFT verwijt de notaris dat hij koper niet in overeenstemming met de Wid heeft geïdentificeerd, omdat de identificatie in persoon niet voorafgaand aan de dienstverlening heeft plaatsgevonden. De dienst vangt aan zodra de notaris de opdracht heeft aanvaard. Bij dit dossier is het identiteitsbewijs van koper tezamen met het intakeformulier gefaxt aan het notariskantoor.

3.72. De notaris betwist dit en verwijst voor zijn verweer naar hetgeen hij heeft aangevoerd in de casus [pand 9] (zie onderdeel 3.63 van deze beslissing).

3.73. De Kamer is, gelet op het verweer van de notaris, van oordeel dat de notaris geen blaam treft, nu hij evenals bij de transactie [pand 9] het geval is geweest, in deze zaak in overeenstemming met de voorschriften van de Wid heeft geïdentificeerd. De bedenking en de klacht zijn dus ongegrond.

### *(8.3) Onjuist identificeren rechtspersoon*

Casus [pand 14] en casus [pand 15]

3.74. Het BFT verwijt notaris [I] in de zaak [pand 14] en notaris [II] in de zaak [pand 15] dat zij de identiteit van de verkopende rechtspersonen in de hun betreffende casus hebben vastgesteld aan de hand van niet gewaarmerkte uittreksels van de Kamer van Koophandel. De notarissen hebben dit gegeven niet weersproken.

3.75. De Kamer is van oordeel dat de bedenking en de klacht in beide onderdelen gegrond zijn, aangezien de notarissen de identiteit van voormelde rechtspersonen op de in artikel 3 lid 2 Wid voorziene wijze hadden moeten vaststellen aan de hand van een *gewaarmerkt* uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel.

### *(9) Wet Mot*

#### *(9.1) Gebruik van stroman*

Casus [pand 2]

3.76. De Kamer verwijst naar hetgeen zij heeft overwogen in de onderdelen 3.13-15 en 3.54-56 van deze beslissing. Uit hetgeen daar is vermeld concludeert zij dat bij notaris [II] ook het vermoeden had kunnen en moeten opkomen dat [B], die een centrale rol heeft gespeeld bij alle drie opeenvolgende transacties, hier gebruikgemaakt heeft van een stroman in de persoon van zijn partner [C]. Ook hier geldt dat er, aan de hand van de thans bekende gegevens, geen reden is voor meer dan een *vermoeden*. Op basis van de vaststaande (en toen aan de notaris bekende) gegevens dringt dit zich echter zo krachtig op dat een nader onderzoek hiernaar geboden was, ook volgens de maatstaven die toen konden worden aangelegd. De notaris heeft buiten de reeds besproken onderdelen van zijn verweer geen feiten of argumenten aangevoerd die tot een andere conclusie kunnen leiden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus gegrond.

## Casus [pand 1]

3.77. Dit dossier, dat ook is besproken in de onderdelen 3.9-12 en 3.21-24 van deze beslissing, heeft als bijzonderheden dat de onroerende zaak op één dag tweemaal is geleverd (A-B en B-C) en dat koper B (...) in de aankoopovereenkomst geen ontbindende voorwaarde betreffende de door haar te verkrijgen financiering heeft laten opnemen. Vast staat voorts dat notaris [I] tijdens het onderzoek van het BFT naar deze casus aan het BFT heeft bericht dat [B] de financiering niet rond heeft gekregen en daarom het woonhuis heeft doorverkocht aan haar zuster ([C]). Zoals eerder vermeld, was de koopsom in de transactie B-C ongeveer € 55.000 hoger dan die in de transactie A-B.

3.78. In de bedenking en de klacht wordt de aandacht gevraagd voor de mogelijkheid dat [B] hier is opgetreden als stroman, meer in het bijzonder van (...) (handelende onder de naam [rechtspersoon 3]), die de notaris toen al bekend was en ten aanzien van wie hij, blijkens zijn aangehaalde brief aan het BFT, later ook de verdenking van onregelmatigheden is gaan koesteren. Het BFT stelt dat notaris [I] op grond van het vermoeden dat hier sprake was van een stroman, zijn dienst had behoren te weigeren.

3.79. Notaris [I] stelt dat bij hem ten tijde van de hier besproken transacties nog niet het vermoeden was opgekomen dat (...) mogelijk gebruikmaakte van stromannen. Aan de notaris was gebleken dat [hypothecair financier 1], de hypothecaire financier, pas tot financiering zou overgaan na ontvangst van een origineel taxatierapport van een erkende taxateur. Gegeven voorts de beperkte waardestijging (ca. 20%) was er, zeker naar de toen gebruikelijke maatstaven, geen reden voor het doen van een melding op grond van het vermoeden dat hier een stroman in het spel was.

3.80. De Kamer leidt uit de vaststaande feiten af dat de transacties ook in het hier besproken opzicht, en ook in 2003, bij de notaris klemmende vragen hadden moeten oproepen. Het is zeer opmerkelijk dat een koper ([B]), die zelf geen financieringsvoorbereiding heeft bedongen maar niettemin niet kan afnemen doordat zij de financiering niet rond heeft kunnen krijgen, de woning terstond aan een ander, een zuster van haar met echtgenoot, heeft doorgeleverd *voor een vrij aanzienlijk hogere prijs*. Dit had bij de notaris het vermoeden kunnen en moeten doen opkomen dat [B] hier als stroman optrad. Melding op grond van de Wet Mot had behoren te volgen, maar is ten onrechte achterwege gebleven. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus gegrond.

### (9.2) Aard en uitvoering ongebruikelijk

## Casus [pand 16]

3.81. De bedenking en de klacht betreffen de twee akten van levering die notaris [II] op 8 oktober 2004 achtereenvolgens heeft gepasseerd. Partijen waren (...) (verkoper A), (...) (koper/verkoper B) en (...) (koper C). De koopovereenkomsten zijn van 18 augustus 2004 (A-B) en 5 oktober 2004 (B-C), met telkens de voettekst: “[rechtspersoon 1]”. Tussen het notariskantoor en [rechtspersoon 1] is diverse malen over de transacties gecorrespondeerd. Uit het dossier [pand 2] is al naar voren gekomen dat (...) van [rechtspersoon 1] en [B] sinds 12 juni 2003 samenwoonden op het adres [adres 2].

3.82. Volgens het BFT is [rechtspersoon 1] bij de transacties betrokken geweest. Het bevreedt het BFT dat [rechtspersoon 1] hiervoor geen kosten in rekening heeft ge-

bracht. Bovendien heeft [B] bij deze transacties de indruk willen wekken niet gerelateerd te zijn aan [...] van [rechtspersoon 1], nu zij in de koopovereenkomsten een ander adres heeft gebruikt dan het adres waar zij volgens het GBA is ingeschreven, namelijk hetzelfde adres als dat waar [...] van [rechtspersoon 1] woont. Het BFT acht het dan ook mogelijk dat [B] bij deze transacties als stroman is opgetreden voor [...] van [rechtspersoon 1] dan wel [rechtspersoon 1] en verwijft de notaris dat hij heeft nagelaten de transacties als ongebruikelijk aan het Meldpunt te melden.

3.83. De notaris stelt hiertegenover dat het niet aan hem is om te oordelen over het al dan niet uitschrijven van een courtagenota; dit is aan de partijen zelf.

3.84. De Kamer verwijft voor de rol van [B] naar hetgeen de Kamer heeft overwogen in de onderdelen 3.13-15, 3.54-56 en 3.76 van deze beslissing inzake de casus [pand 2]. Ook in de casus [pand 16] gaat het om de vermelding van een onjuist woonadres van [B] in de leveringsakten: vermeld is [adres 1], terwijl zij blijkens de GBA-gegevens sinds 12 juni 2003 aan het adres [adres 2] woonde, hetzelfde woonadres als dat van haar partner [...] van [rechtspersoon 1], terwijl [...] van [rechtspersoon 1] - als onweersproken - de koopovereenkomsten heeft opgesteld. Ook in deze casus had de notaris naar het oordeel van de Kamer kunnen vermoeden dat [B] als mogelijke stroman zou zijn opgetreden en dat het daarom een ongebruikelijke transactie betreft. Het voorgaande had daarom voor de notaris aanleiding moeten zijn om de transactie aan het Meldpunt te melden.

De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel gegrond.

Casus [pand 2]

3.85. Op grond van hetgeen de Kamer in het voorgaande heeft geconcludeerd ten aanzien van dit dossier - zie de onderdelen 3.13-15, 3.54-56 en 3.76 van deze beslissing - komt zij tot het oordeel dat hier (tevens) sprake was van een naar aard en uitvoering ongebruikelijke transactie, die notaris [II] had behoren te melden. De notaris heeft, buiten de reeds besproken onderdelen van zijn verweer, geen feiten of argumenten aangevoerd die de Kamer tot een ander oordeel kunnen leiden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus gegrond.

*(9.3) Ongebruikelijke transactie met betrekking tot het financiële verkeer*

Casus [pand 10]

3.86. Voor de behandeling van andere aspecten van dit dossier verwijft de Kamer naar de onderdelen 3.57-61 van deze beslissing. Het BFT verwijft notaris [I] dat hij niet aan zijn meldplicht heeft voldaan, ofschoon in deze zaak aanwijzingen bestonden voor een ongebruikelijke transactie. Deze aanwijzingen betreffen het volgende. De betaling van de koper aan de verkoper omvatte een bedrag van € 20.000 en is geschied buiten de notaris om, terwijl partijen aanvankelijk hadden afgesproken dat betaling via de notaris zou lopen. Bovendien waren partijen met gebruikmaking van een zogenoemde Groninger akte overeengekomen de betaling op te schorten. Het had de notaris duidelijk moeten zijn dat de kopende partij niet over financiële middelen kon beschikken. Bij een reguliere onroerendgoedtransactie is het gebruikelijk dat de betaling via de notaris verloopt. Een betaling in contanten buiten de notaris om moet als afwijkend worden beschouwd, mede gelet op richtsnoer E1 (ook al in de versie van 2003).

3.87. Gelet op hetgeen de notaris hierover in zijn verweer zoals samengevat in onderdeel 3.60 van deze beslissing heeft aangevoerd, komt de Kamer tot het oordeel dat er voor de notaris aanvaardbare redenen waren om in te stemmen met de afwijkende betaling. Gelet hierop waren er voor hem onvoldoende redenen om de transactie als ongebruikelijk te melden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

Casus [pand 2]

3.88. De bedenking en de klacht op dit punt betreffen het al eerder (in de onderdelen 3.13-15 en 3.54-56 van deze beslissing) vermelde gegeven van de uitbetaling van € 2.500 - uit de opbrengst van transactie B-C, zijnde de levering door [...] van [rechtspersoon 1] aan zijn partner [C] - aan [D].

3.89. Notaris [II] heeft geen verklaring gegeven voor (het ontbreken van onderzoek van hem naar) deze betaling aan partij D. De Kamer acht dit gegeven op zichzelf niet klachtwaardig. Het lag - gegeven de wetenschap die de notaris toen had - niet op zijn weg navraag te doen naar de rechtsverhouding tussen [...] van [rechtspersoon 1] en [D]. Dit wordt niet anders door het feit dat de Kamer andere elementen in de ABCD-transactie waarvan deze uitbetaling (door partij B) een onderdeel was, opmerkelijk of ongebruikelijk heeft bevonden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

*(9.4) Waardestijging met verklaring (verbouwing)*

Casus [pand 17]

3.90. Ten overstaan van notaris [II] is op 25 februari 2004 een akte verleden waarbij het appartementsrecht met de woning op dit adres is overgedragen door [A] aan [kopers B]. De daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst dateerde van 26 januari 2004 en vermeldt een koopsom van € 340.000. De verkoper [A] had het appartementsrecht verkregen op 19 september 2003 voor een koopsom van € 217.500. Er was dus sprake van een waardestijging van € 122.500 (ofwel 56,3%).

3.91. Notaris [II] heeft betoogd dat de verkoper hem had verklaard dat in de tussentijd werkzaamheden aan het appartement zijn uitgevoerd. Blijkens een door de koper medeondertekende brief (fax), die zich in het dossier bevindt, is de woning volledig gerenoveerd en zouden (voor rekening van de verkoper) nog verdere werkzaamheden plaatsvinden. Het betrof waarschijnlijk een grootschalige verbouwing, die de waarde-sprong - in een tijdvak van een kleine zes maanden, gerekend van de aankoop door [A] tot de overdracht aan [kopers B] - voldoende verklaart. Tot het verrichten van een nader onderzoek was hij naar zijn mening niet verplicht.

3.92. De Kamer concludeert dat de notaris in dit dossier niet klachtwaardig heeft gehandeld. Op de notaris rustte, volgens de toen geldende maatstaven, geen verdergaande onderzoeksplicht. Gelet op de beschikbare informatie van verkoper en kopers was er geen voldoende grond voor melding van deze transactie als ongebruikelijk. De bedenking en de klacht zijn op dit punt dus ongegrond.

Casus [pand 18]

3.93. De bedenking en de klacht betreffen de akte van levering van het appartement die op 10 februari 2005 door notaris [II] is gepasseerd. Partijen waren [rechtspersoon 6] (verkoper B) en [...] (kopers C). De koopsom bedroeg € 295.000. De voorafgegane koopovereenkomst is van 27 januari 2005. Het appartement was door verkoper (toen koper B) op 16 augustus 2004 verkregen voor € 195.000 bij akte van levering, gepasseerd door notaris [...], uit een nalatenschap waartoe [...] (verkoper A) de enige gerechtigde was.

3.94. Het BFT acht de waardestijging met 51,30% in ruim vijf maanden ongebruikelijk hoog en de verklaring die de notaris heeft gegeven voor de waardestijging en voor het hebben plaatsgevonden van de verbouwing tot een bedrag van € 47.600, niet acceptabel. Daartoe neemt het BFT onder meer in aanmerking dat de naam [X], vermeld op de factuur van [naam op de factuur] voor de verbouwingskosten, onbekend is bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel en dat de omschrijving van de verrichte werkzaamheden zodanig globaal is dat deze nauwelijks als onderbouwing van het in rekening gebrachte bedrag kan dienen. Dit maakt het voor het BFT onwaarschijnlijk en daarom ongeloofwaardig dat deze factuur kan dienen ter verklaring van een deel van de waardestijging. Bovendien is [naam op de factuur] in het handelsregister ingeschreven als de persoon achter een eenmanszaak voor onderhoudswerk van geringe aard, met één werkzame persoon. Het is daarom voor het BFT niet aannemelijk dat deze eenmanszaak een zo grote verbouwing tot een bedrag van € 47.600 in vijf maanden verricht en dat hier gesproken kan worden van werkzaamheden van geringe aard. De notaris had daarom deze transactie als ongebruikelijk moeten melden, aldus het BFT.

3.95. De notaris verwijst in zijn verweer naar de vermelding op genoemde factuur van de naam van [naam op de factuur] met diens werkelijke nummer van inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Op de factuur zijn de aan het pand verrichte werkzaamheden gedetailleerd vermeld. Deze werkzaamheden lijken de te betalen som te rechtvaardigen. Het is niet ondenkbaar dat een dergelijke verbouwing in een periode van vijf à zes maanden door (of althans onder leiding van) een persoon zou kunnen geschieden. Bovendien zijn de deskundige kopers (zelf vastgoedhandelaar respectievelijk makelaar) kennelijk bereid meer te betalen, omdat zij in feite de woning van hun burens hebben gekocht en daardoor het gehele pand konden verkrijgen. Dit alles is volgens de notaris - in tegenstelling tot hetgeen het BFT meent - niet onlogisch. De kopers zijn na de verbouwing in het gekochte betrokken en zij wonen er nog steeds.

3.96. De Kamer is van oordeel dat de notaris een voldoende plausibele verklaring voor de waardestijging gegeven heeft. Voor een nader onderzoek van hem bestond onvoldoende reden. De bedenking en de klacht zijn daarom in dit onderdeel ongegrond.

#### *(9.5) Waardestijging zonder verklaring*

Casus [pand 19]

3.97. Op 1 september 2005 heeft notaris [II] de akte van levering van het appartementsrecht (transactie B-C) gepasseerd met als verkoper [rechtspersoon 7] en als koper [rechtspersoon 8] en een verkoopprijs van € 117.500 (koopovereenkomst van 18 juli 2005). Het appartement was door verkoper B op 20 mei 2005 via levering ten overstaan van een andere notaris verkregen voor € 90.000.

3.98. De bedenking en de klacht betreffen de waardeestijging in twee maanden met € 27.500 (30,6%), waarvoor de notaris tijdens het vooronderzoek geen in de ogen van het BFT acceptabele verklaring heeft kunnen geven. Het BFT verbindt hieraan de conclusie dat de notaris daarom deze transactie als ongebruikelijk aan het Meldpunt moeten melden.

3.99. De notaris verwijst in zijn verweer naar de nota van afrekening met betrekking tot de voorgaande levering (transactie A-B), waaruit blijkt dat reeds op 2 februari 2005 een waarborgsom is betaald voor de levering op 18 juli 2005. De waardeestijging dient daarom te worden beschouwd over een periode van ruim zes (in plaats van twee) maanden. Zijns inziens moet bovendien rekening worden gehouden met een ten minste 5% lagere winstmarge, nu de verkoper aan de vereniging van eigenaren een bedrag van € 5.000 heeft afgedragen wegens onderhoud.

3.100. Gezien het tijdsverloop en de omvang van de waardeestijging is er naar het oordeel van de Kamer geen voldoende aanleiding voor de notaris geweest om de transactie als ongebruikelijk te melden. Andere bijzondere omstandigheden zijn niet gebleken. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

#### Casus [pand 7]

3.101. Aan de orde is de vraag of zich in dit dossier - ook besproken in de onderdelen 3.43-46 van deze beslissing - een waardeestijging heeft voorgedaan van zodanige omvang dat de notaris de transactie als ongebruikelijk had behoren te melden. Het betreft een levering van een appartementsrecht op 16 december 2005, ten overstaan van notaris [II], door [A] aan [B] voor een koopsom van € 119.500. De daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst dateert van 29 november 2005. Van de hypothecaire geldlening voor de kopers is een deel groot € 16.000 in depot gehouden door de desbetreffende hypotheekbank. Genoemde [A] had het appartementsrecht op 15 september 2005 verkregen voor een bedrag van € 85.000 door tussenkomst van een andere notaris. Het staat vast dat de WOZ-waarde van het appartementsrecht € 105.000 bedroeg.

3.102. Het BFT acht deze waardeestijging (van ongeveer 40,6% binnen drie maanden) ongebruikelijk hoog, zodat in zijn visie de notaris hiervan melding had moeten maken. In het notariële dossier zijn - behoudens de onder 3.43 besproken uitbetaling aan een derde, te weten [...] - geen aantekeningen of andere geschriften aangetroffen die een verklaring voor de waardeestijging kunnen vormen. Een verbouwing door [A] is volgens het BFT onaannemelijk, gelet op het bouwdepot ten behoeve van de koper.

3.103. De Kamer acht het optreden van de notaris op dit punt niet klachtwaardig. De waardeestijging was, gelet ook op de WOZ-waarde, niet zodanig uitzonderlijk dat reeds daardoor de transactie als mogelijk verdacht had te gelden. De positie van genoemde [derde] roept vragen op, maar deze vragen waren, in elk geval ten tijde van het optreden van de notaris in dit dossier, niet zo klemmend dat hij tot melding had dienen over te gaan. Het gegeven dat een koper verbouwingen laat uitvoeren sluit niet uit dat de verkoper ook zelf kosten heeft gemaakt met het oog op de doorverkoop. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel ongegrond.

#### *(9.6) Waardeestijging door toedoen van professionele partijen*

## Casus [pand 12]

3.104. Dit dossier is deels besproken in de onderdelen 3.66-69 van deze beslissing. Het BFT stelt dat notaris [II] deze transactie had moeten melden aan het Meldpunt, gelet op de ongebruikelijk hoge waardestijging van het pand met € 33.800 (54,3%), de aard van de transactie (er was een professionele partij bij betrokken) en de uitvoering daarvan (het pand was door de verkoper verkregen via een veiling). Het BFT verwijst hiervoor mede naar de richtsnoeren D2 en G2.

3.105. De notaris voert hiertegen aan dat de hypotheekhouder, [hypotheccair financier 3], zelf in het kadaster heeft kunnen zien wie de vorige eigenaar was, wanneer er was geleverd en welke koopsom was overeengekomen, nu tussen de eerste en de tweede levering vier maanden waren verstreken. De ervaring leert dat een dergelijke gerenommeerde hypotheekhouder vrijwel altijd een taxatierapport laat opstellen of om een recent taxatierapport vraagt. De notaris is er daarom van uitgegaan dat de hypotheekhouder de koopsom passend heeft gevonden. Bovendien brengt een veiling aanzienlijk minder op dan een onderhandse verkoop. Aangezien een veiling hoge kosten meebrengt is het volgens de notaris reëel om uit te gaan van een netto-opbrengst en niet te rekenen met brutobedragen, zoals het BFT hier heeft gedaan.

3.106. De Kamer oordeelt als volgt. De notaris had geen concrete aanwijzingen voor de veronderstelling dat de hypotheekhouder op de hoogte is geweest van de waardestijging. Opmerking verdient hierbij dat uit de stukken niet blijkt dat het een hypotheek met een Nationale Hypotheek Garantie betreft. Afgezien van dit een en ander behoort de notaris een eigen afweging te maken. De waardestijging was in dit geval dusdanig hoog dat de mogelijkheid van enige vorm van witwassen reëel was. Melding van de transactie was daarom nodig, ook in de periode waarin deze transactie zich heeft voorgedaan. Gegeven de waardesprong is niet relevant dat het hier om brutobedragen ging. De Kamer komt tot de slotsom dat de bedenking en de klacht op dit onderdeel gegrond zijn.

## Casus [pand 20]

3.107. Op 22 juni 2005 heeft notaris [II] de akte van levering van dit pand gepasseerd met als verkoper [A] en als koper [B]. De verkoopprijs bedroeg € 95.500. Het pand was op 21 december 2004 door de verkoper verkregen op de veiling voor een bedrag van € 65.100.

3.108. Het BFT verwijst notaris [II] dat hij, gegeven de ongebruikelijk hoge waardestijging van het pand met € 30.400 (46,7%), de aard van de transactie (de verkoper [A] was als vermoedelijk professionele partij bij de transactie betrokken) en de uitvoering ervan (het pand was door de verkoper verkregen via de veiling), de transactie aan het meldpunt had moeten melden. Het BFT verwijst hiervoor naar de richtsnoeren D2 en G2.

3.109. De Kamer komt tot hetzelfde oordeel als in de casus [pand 12] overwogen. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus gegrond.

### *(9.7) Waardestijging overig*



## Casus [pand 21]

3.110. Op 19 september 2005 heeft notaris [II] de akte van levering van het appartementsrecht (transactie B-C) gepasseerd met als verkoper [rechtspersoon 9] (verkoper B) en als koper [...] (koper C). De verkoopprijs heeft € 113.000 bedragen (ingevolge een koopovereenkomst van 8 augustus 2005). Het appartement was door verkoper B op 20 mei 2005 via levering bij een andere notaris verkregen voor € 45.000.

3.111. Het BFT acht de door de notaris bij het vooronderzoek gegeven verklaring voor de ongebruikelijk hoge waardestijging met € 68.000 (151%) in een periode van – in de visie van het BFT – twee maanden niet acceptabel. De notaris had daarom de transactie aan het Meldpunt moeten melden.

3.112. De notaris daarentegen gaat uit van een periode van vier (in plaats van twee) maanden voor de waardestijging, gegeven de leveringsdata. De akte van levering bij de voorafgaande transactie A-B vermeldt expliciet dat in het verkochte brand heeft gewoed en dat de koper (de verkoper bij de transactie B-C) de door de brand veroorzaakte schade op zijn kosten casu quo ten laste van de vereniging van eigenaren dient te herstellen. De notaris heeft, zo stelt hij, ervan mogen uitgaan dat de brandschade was hersteld en dat het pand hierdoor een aanzienlijke waardevermeerdering had ondergaan. Bovendien is conform de eis van de hypothecaire financier van koper C een taxatierapport opgesteld. De notaris mocht aannemen dat deze financier, gelet op de inmiddels verstreken periode van vier maanden sinds de voorgaande levering, de eerdere levering en de verkoopprijs kende. Volgens hem was de waardestijging hiermee afdoende verklaard en was de transactie is niet ongebruikelijk.

3.113. Hoewel niet is komen vast te staan dat de notaris zelf kennis heeft genomen van de inhoud van het taxatierapport, heeft de notaris naar het oordeel van de Kamer in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de financier van koper C voldoende was geïnformeerd door het aan koper C of diens financier uitgebrachte taxatierapport en op de hoogte had kunnen zijn van het aanzienlijke prijsverschil in vergelijking met de op 20 mei 2005 betaalde koopsom. Bovendien is de waardestijging redelijkerwijs verklaarbaar, gezien de door verkoper B aanvaarde verplichting om de brandschade te herstellen. De bedenking en de klacht zijn op dit onderdeel dus ongegrond.

### *(9.8) Cliënt niet afkomstig uit regio*

## Casus [pand 22] te [buiten de regio]

3.114. Op 9 november 2005 heeft notaris [II] de akte van levering van het appartementsrecht (transactie B-C) gepasseerd met als verkoper (partij B) [rechtspersoon 10] en als koper (partij C) [...]. De verkoopprijs heeft € 79.000 bedragen en berustte op een koopovereenkomst van 13 oktober 2005. Het appartement was op 23 mei 2005 door verkoper verkregen op de veiling voor een bedrag van € 60.000.

3.115. Bij de beoordeling van het dossier is het BFT gebleken dat alle partijen gevestigd zijn te [buiten de regio] of in de directe omgeving daarvan. Het BFT acht het daarom, en mede gegeven de ligging van het appartement in [buiten de regio], opmerkelijk dat partijen voor de levering hebben gekozen voor deze notaris. Tijdens het vooronderzoek

kon de notaris hiervoor geen verklaring geven. Gelet op de richtsnoer onder I van de lijst van subjectieve indicatoren, had de notaris deze transactie volgens het BFT moeten melden aan het Meldpunt.

3.116. De notaris heeft, zoals hij naderhand in zijn verweer heeft verklaard, in het feit dat partijen uit een andere regio kwamen dan die van de notaris, geen aanleiding gezien voor een melding. Hij heeft hierbij gewezen op het feit dat de tussenpersoon die de kopende partij heeft geadviseerd over de hypotheek, zelf cliënt was van het notariskantoor en de koper kennelijk daarom naar de notaris had verwezen voor de transactie.

3.117. De Kamer beoordeelt deze, op zichzelf niet weersproken, redengeving van de notaris voor het achterwege gebleven zijn van een melding van de transactie als alleszins aannemelijk en aanvaardbaar. Zij komt dus tot de conclusie dat de bedenking en de klacht op dit onderdeel ongegrond zijn.

4. De slotsom 4.1. Uit het voorgaande blijkt dat ten aanzien van de beide notarissen een ruim aantal van de bedenkingen en desbetreffende klachten ongegrond zijn. Anderzijds zijn zeven bedenkingen en klachten over het optreden van notaris [I] en eveneens zeven bedenkingen en klachten over notaris [II] gegrond. Deze hebben betrekking op vijf respectievelijk vier dossiers (casus). Ten aanzien van beiden levert het door de Kamer in deze beslissing verrichte onderzoek het beeld op dat zij in meerdere dossiers onnauwkeurig en slordig te werk zijn gegaan en zich nonchalant en gemakzuchtig hebben getoond ten opzichte van de geldende regelgeving. Beiden zijn in één geval niet voldoende alert geweest voor het gevaar van inschakeling van een stroman, en ook hebben zij zich elk in één geval de belangen van een derde onvoldoende aangehouden. Hun werkwijze leidt tot het gevaar dat het notariaat zich leent voor ongebruikelijke, mogelijk criminele transacties. Hierbij tekent de Kamer direct aan dat er geen enkele aanwijzing is voor enige betrokkenheid van de notarissen zelf bij mogelijk criminele handelingen. Voor zover zij zijn tekortgeschoten in de naleving van de verplichtingen van hun ambt, hebben zij dit naar de bevinding van de Kamer niet te kwader trouw gedaan.

4.2. De Kamer acht het niet nodig de in het voorgaande niet besproken dossiers, met de daaraan ontleende bedenkingen en verwijten, nader te behandelen. De wel besproken casus zijn geselecteerd als (naar het oordeel van het BFT) representatief en voldoende ernstig voor de desbetreffende verwijten. Niet te verwachten is dat een breder onderzoek wezenlijk andere feiten aan het licht zal brengen. In de gedragingen van de notarissen die reden hebben gegeven tot de gegrondverklaring van de desbetreffende bedenkingen en klachten neemt de Kamer een patroon waar, dat niet wordt beïnvloed door het precieze aantal overtredingen. In het verlengde hiervan neemt de Kamer aan dat een dergelijk onderzoek niet zal leiden tot een andere maatregel dan hierna wordt opgelegd. Aan deze maatregelen liggen overigens geen andere verwijten ten grondslag dan die welke hier gegrond zijn bevonden. In zoverre ondervinden de notarissen geen nadeel van het feit dat de Kamer zich bij de bepaling van de maatregelen heeft beperkt tot de in deze beslissing besproken casus, voor zover hun daarin een verwijt wordt gemaakt. Anders gezegd: ten aanzien van de niet besproken casus krijgen zij het voordeel van de twijfel.

4.3. De aan de notarissen te maken verwijten zijn, tezamen en in onderling verband gezien, dusdanig ernstig dat zij een maatregel, tegen elk van beiden, rechtvaardigen.

Ten aanzien van de aard van de op te leggen maatregelen overweegt de Kamer het volgende. Het notarisambt brengt mee dat een notaris de regelgeving ten aanzien van zijn praktijkvoering nauwgezet naleeft. Het notariaat ontleent zijn bijzondere plaats in het rechtsverkeer aan het vertrouwen dat de betrokken partijen en de samenleving als geheel moeten hebben in de naleving van dwingende voorschriften de praktijkvoering betreffende. De bij beide notarissen waargenomen slordigheden en nonchalance verdragen zich hiermee niet. De aard en het aantal van de gegrond verklaarde klachten brengen de Kamer tot het oordeel dat niet met een berisping kan worden volstaan, maar dat een schorsing in de ambtsuitoefening geboden is. Bij de duur van de op te leggen schorsing houdt de Kamer rekening met het onder 3.3 vermelde gegeven dat niet is gebleken van klachten over het optreden van de notarissen in een van de hier besproken gevallen.

4.4. Gelet op dit een en ander acht de Kamer voor elk van de notarissen een schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twee weken gerechtvaardigd en geboden. De aan notaris [II] te maken verwijten zijn in totaliteit wat zwaarder dan de verwijten die de Kamer ten opzichte van notaris [I] gegrond acht. Niettemin is er onvoldoende reden voor een verschil in de aan hen op te leggen maatregelen. De Kamer neemt hierbij in aanmerking dat haar is gebleken (i) dat alle verwijten in belangrijke mate te maken hebben met de wijze waarop in de onderzochte periode op het kantoor van de notarissen werd gewerkt, (ii) dat de beide notarissen daarvoor in gelijke mate verantwoordelijk zijn en (iii) dat het kennelijk in zekere zin toevallig was of een bepaald dossier op naam van de ene dan wel de andere notaris werd behandeld.

## 5. De beslissing

De Kamer:

1. verklaart de bedenking en de klacht jegens notaris [I] ten aanzien van de twaalf behandelde dossiers in zeven onderdelen gegrond zoals vermeld in de onderdelen 3.12, 3.20, 3.24, 3.33, 3.37, 3.75 en 3.80 van deze beslissing;  
legt notaris [I] de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van twee weken;  
bepaalt dat de secretaris, binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal mededelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;  
verklaart de bedenking en de klacht voor het overige ongegrond;
2. verklaart de bedenking en de klacht jegens notaris [II] ten aanzien van de tien behandelde dossiers in zeven onderdelen gegrond zoals vermeld in de onderdelen 3.15, 3.56, 3.76, 3.84, 3.85, 3.106 en 3.109 van deze beslissing;  
legt notaris [II] de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van twee weken;  
bepaalt dat de secretaris, binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal mededelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;  
verklaart de bedenking en de klacht voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. H.F.M. Hofhuis, voorzitter, R. van der Galiën, G.P. van Ham, J.Z. Moree en J. Smal, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, in het openbaar uitgesproken op **10 september 2008**.

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