

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 07-11, 07-16, 07-22, 08-01

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen

's-Gravenhage

Beslissing van 14 mei 2008 inzake

1. de ambtshalve bedenking onder nummer **07-11** van:

mr. R.J. Paris,

plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

en

2. de klacht onder nummer **07-16** van:

het Bureau Financieel Toezicht,

hierna ook te noemen: het BFT,

gevestigd te Utrecht,

beide tegen

[...],

oudnotaris te [...],

hierna ook te noemen: de notaris,

advocaat mr. S.K. Li,

en

3. de klacht onder nummer **07-22** van:

het BFT,

en

4. de ambtshalve bedenking onder nummer **08-01** van:

mr. Paris voornoemd,

beide tegen

[de notaris] voornoemd,

advocaat mr. S.K. Li.

1. De procedure

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

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

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

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

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

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

Het BFT heeft op 21 november 2006 over dit onderzoek gerapporteerd na raadpleging van het Kamerlid Van Wijk. De opmerkingen van het Kamerlid Van Wijk zijn verwerkt in de rapportage. De bevindingen uit het onderzoek duiden er volgens het BFT op dat

het handelen en/of het nalaten van de notaris en van de [nader te noemen] kandidaat-notaris, als zodanig werkzaam bij de notaris, in de in het rapport vermelde gevallen strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98 lid 1 Wna. Het BFT heeft hieraan nog het volgende toegevoegd. Indien de voorzitter van de Kamer op grond van het onderzoek van de plaatsvervangend voorzitter aanleiding ziet de zaak op basis van artikel 96 lid 6 Wna aan de Kamer voor te leggen, verzoekt het BFT de voorzitter om als klager te worden aangemerkt; in dit geval is het rapport tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna.

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

Bij brief van 16 februari 2007 heeft mr. S.K. Li, als advocaat van de notaris, op het rapport van 21 november 2006 van het BFT gereageerd.

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

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

Op 7 april 2007 is [de notaris] op eigen verzoek ontslag uit het ambt van notaris verleend.

Op 23 april 2007 heeft het BFT – in de lijn van zijn aankondiging van 21 november 2006 – een zelfstandige klacht tegen de notaris ingediend. Deze klacht is de hier behandelde klacht met nummer 07-16.

Aanvankelijk lag het in de bedoeling van de Kamer om de ambtshalve bedenking [klacht nr. 07-11] en de klacht van het BFT [klacht nr. 07-16] op de zitting van 16 mei 2007 te behandelen. Ter zitting heeft de Kamer de behandeling op verzoek van de notaris aangehouden, nu hij blijkens een aan de Kamer overgelegd bericht over zijn medische toestand niet in staat was om te verschijnen.

Naar aanleiding van een telefonische signalering van notaris [...] te [...] als waarnemer van het vacante protocol van [de notaris] is het Bureau Financieel Toezicht [BFT] bij brief van 8 mei 2007 verzocht om krachtens de aan de plaatsvervangend voorzitter gegeven onderzoeksopdracht bij de beslissingen van 7 april 2006 en 22 mei 2006 van de toenmalige voorzitter van de Kamer, mr. H.F.M. Hofhuis, een onderzoek te verrichten naar een mogelijk verdachte ABC-transactie betreffende een pand aan [pand 2].

Het BFT heeft zijn rapportage op 11 mei 2007 uitgebracht; daarnaast heeft het in zijn rapportage kennelijk voldoende aanleiding gezien om terzake direct bij de Kamer een klacht [klachtnummer 07-22] in te dienen, die behandeld zou kunnen worden in het kader van de behandeling van de klachten onder nummers 07-11 en 07-16 tegen de notaris.

Bij brief van 25 oktober 2007 heeft de advocaat van de notaris op laatstgenoemd rapport gereageerd.

Naar aanleiding van het rapport en onder verwijzing naar voormelde reactie van de advocaat heeft de plaatsvervangend voorzitter op 9 januari 2008 zijn ambtshalve bedenking tegen de notaris aan de huidige voorzitter van de Kamer, mr. F.C. Bakker, voorgelegd.

De voorzitter heeft deze ambtshalve bedenking op 14 januari 2008 [klacht nr. 08-01] ter behandeling aan de Kamer voorgelegd.

De mondelinge behandeling van de ambtshalve bedenkingen en van de klachten heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 13 februari 2008. Daarbij waren aanwezig:

- [1]F.J. Winkel RA, directeur sector Wid/Mot van het BFT, [2]mr. M.H.M. de Haan en [3]N.W.A. Vos RA, allen namens het BFT, sector Wid/Mot Toezicht;
- [1]de advocaat van de notaris, [2][...], broer van de notaris, en [3]mr. drs. [...];
- [1]mr. H.J. van Weeghel, bestuurslid van het KNB, en [2]mr. R. Wisse, secretaris praktijkuitoefening van het KNB, beiden als informant namens de KNB.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan in afschrift gehecht de op de zitting overgelegde pleitaantekeningen van klager BFT en van de advocaat van de notaris.

2. De feiten

De notaris was voorheen gevestigd te [...] en is vervolgens onder gelijktijdige verlening van eervol ontslag op zijn verzoek als notaris te [...] met ingang van [...] benoemd tot notaris te [...], onder toewijzing aan hem van het protocol van oudnotaris [...]. Op zijn verzoek is hem per Koninklijk besluit van [...] ontslag uit het ambt verleend met ingang van [...]. Bij beslissing van [...] heeft fungerend voorzitter mr. R.J. Paris met ingang van de datum van voormeld ontslag notaris [...] te [...] benoemd tot waarnemer van het vacante protocol van inmiddels oud-notaris [de notaris]. Bij besluit van de Staatssecretaris van Justitie van 18 oktober 2007 is het vacante protocol toegewezen aan notaris [de tot dan waarnemer van het vacante protocol] voornoemd.

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

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

Het BFT heeft voor de eerste opdracht van de plaatsvervangend voorzitter zijn bevindingen gestoeld op zeventwintig door het BFT onderzochte dossiers van de notaris. Deze dossiers betreffen ABC-transacties die in de periode 1 juni 2003 tot en met 31

december 2005 hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden. In deze dossiers is met name sprake geweest van een substantiële prijsstijging en/of -daling en/of deelname van bepaalde tussenpersonen, in het kader van de naleving van de wettelijke voorschriften van en verordeningen krachtens de Wna, alsmede in het kader van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder de naleving van de Wid en de Wet Mot.

Uit deze dossiers heeft het BFT de relevante kopieën bij het eerste rapport gevoegd. Bij de behandeling ter zitting heeft de Kamer zich uit proceseconomisch oogpunt beperkt tot de hierna te bespreken dossiers, ten aanzien waarvan de notaris in verhouding tot de overige dossiers de meeste normschendingen wordt verweten.

Daarnaast heeft het BFT voor de tweede opdracht van de plaatsvervangend voorzitter zijn bevindingen gestoeld op het dossier van de notaris betreffende de ABC[D]-transacties voor [pand 2].

Ook uit dit dossier heeft het BFT de relevante kopieën bij het tweede rapport gevoegd. De Kamer heeft ook dit dossier ter zitting behandeld.

Het volgend dossier is mede behandeld door de kandidaat-notaris, toentertijd werkzaam bij de notaris, als hoofd van de onroerendgoedafdeling van het kantoor van de notaris.

1. *[pand 3], bijlage 16 van het BFTrapport van 21 november 2006 in samenhang met*

[pand 4], bijlage 15 van het BFTrapport AB transactie [pand 3]

Op 20 februari 2004 heeft notaris [X] te [...] de leveringsakte gepasseerd voor [pand 3]. Het pand is verkocht voor € 51.000. Verkoper is geweest [...] en koper [...].

BC transactie [pand 3]

Op 17 oktober 2005 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor [pand 3]. Het pand is verkocht voor € 115.000. Verkoper is geweest [koper AB: pand 3] en koper [koper BC: pand 3]. Volgens de akte is de koopprijs door koper gestort. Verkoper [koper AB: pand 3] diende bij deze transactie € 114.968 te ontvangen. Blijkens de administratie van de notaris is van dit bedrag € 63.026 overgemaakt aan notaris [X] en € 51.942 aan [makelaar BC: pand 3], makelaar van [...] en broer van verkoper [koper AB: pand 3]. Voor de beantwoording van de vraag van de onderzoekers van het BFT naar het verloop van het betalingsverkeer inzake deze transactie verwees de notaris naar onder meer de kandidaatnotaris.

De kandidaatnotaris heeft hierop tegenover de onderzoekers als volgt verklaard:

“De heer [makelaar BC: pand 3] heeft in opdracht van de heren [B] en [koper BC: pand 3] opdracht gegeven om een deel van de opbrengst van [pand 4] te gebruiken voor de aankoop van [pand 3], wat niet zo raar is want de heer [koper BC: pand 3] verkoopt [pand 4] en ontvangt dan geld en hij koopt daarmee [pand 3] weer aan. Hij doet dit met geld dat hij reeds bij de aankoop van [pand 4] van de heer [B] geleend heeft. De heer [B] verkoopt [pand 3] aan de heer [koper BC: pand 3] en leent hem daarbij op basis van de hypotheek die had moeten worden afgelost op [pand 4] weer geld voor [pand 3]. Het restant van de opbrengst van [pand 4] is teruggestort naar de heer [B] als aflossing van de hypotheek op de woning aan [pand 4]. Deze betalingsopdracht is gegeven naar aanleiding van mijn vraag in de fax van 14 oktober 2005; hierop is geantwoord gekomen maar waar dat antwoord gebleven is weet ik niet; zit waarschijnlijk bij de financiële gegevens van het dossier die ook niet aanwezig zijn.”

In voormeld faxbericht, dat deel uitmaakt van het dossier, vraagt de kandidaatnotaris aan [makelaar BC: pand 3] om opgave van de rekening van zijn broer [koper AB/verkoper BC: pand 3], opdat zij het saldo van diens afrekening naar hem kan overmaken. Voorts vraagt zij waarheen zij het restant van de overdracht [pand 4] kan overboeken. In twintig maanden is het pand 125% in prijs gestegen. De WOZwaarde van het pand is € 75.000 volgens een aantekening in het dossier. De onderzoekers van het BFT hebben geen verklaring in het dossier aangetroffen voor deze prijsstijging. Inzake de levering van [koper AB/verkoper BC: pand 3] aan [koper BC: pand 3] ontbreken alle kadastrale recherches in het dossier. Van de prijsstijging van 125% is geen melding gedaan aan het door de Wet Mot aange-
wezen Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer.

Het volgend dossier is deels behandeld door de kandidaat-notaris, als waarnemer van de notaris, en deels door de notaris.

2. [pand 5], bijlage 14 van het BFTrapport AB transactie

Als waarnemer voor de notaris heeft de kandidaatnotaris op 28 juli 2004 om 15.46 uur de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 46.000. Verkoper is geweest [...] en koper [ook koper AB: pand 3] voormeld. [koper] heeft het verschuldigde bedrag van € 49.852,47 op 28 juli 2004 overgemaakt op de derdengeldenrekening van de notaris.

BC transactie

Op 8 november 2004 om 16.30 uur heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 110.000. Verkoper is geweest [koper AB] en koper [...]. In artikel 3 van de koopovereenkomst van 3 september 2004 tussen verkoper en koper is onder meer bepaald dat de betaling plaatsvindt via het kantoor van de notaris en dat koper verplicht is het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte door creditering van de bank van de notaris. De notaris verklaart in de leveringsakte dat de koopprijs is voldaan door storting op een rekening van de notaris. Deze verklaring wordt niet ondersteund door de administratie van de notaris. Uit de administratie blijkt dat op 9 november 2004, één dag na het passeren van de leveringsakte, een bedrag van € 4.460,75 per kas is voldaan onder de naam [achternaam verkoper BC] met bijbehorend zaaknummer. Uit het dossier blijkt niet door wie dit bedrag is betaald. Het bedrag is het verschil tussen het door koper verschuldigde bedrag van € 117.212,17 en het bedrag van € 112.751,42 dat verkoper dient te ontvangen. Op vragen van de onderzoekers van het BFT over het betalingsverkeer, antwoordt de notaris:

“Zonder uitdrukkelijke andere opdracht, verloopt het betalingsverkeer zoals aangegeven in en op de nota's van afrekening. Op die afrekeningen schrijf ik ook altijd zelf op naar welke rekening het saldo moet en op wiens naam die rekening staat. Ik zie niet in waarom het in deze zaak anders zou zijn gegaan.”

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

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

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

Het volgend dossier is uitsluitend behandeld door de kandidaat-notaris, als waarnemer van de notaris.

3. *[pand 6], bijlage 7 van het BFTrapport AB transactie*

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

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

BC transactie

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

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

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

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

De volgende vier dossiers zijn grotendeels door de notaris behandeld.

4. *[pand 1] bijlage 9 van het BFTrapport AB transactie*

Op 16 januari 2004 heeft notaris [Y] te [...] de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Uit het dossier blijkt niet wat de verkoopprijs is geweest. Verkoper is geweest [...] en koper [...].

BC transactie

Op 6 september 2004 heeft notaris [Y] voornoemd de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 65.000. Verkoper is geweest [koper AB] en koper [...].

CD transactie

Op 26 november 2004 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 90.000. Verkoper is geweest [koper BC] en koper [...]. De prijsstijging van 38,4% in één dag wordt niet onderbouwd met bescheiden uit het dossier. Een taxatierapport ontbreekt in het dossier. Op de afrekening van koper noch verkoper zijn er kosten in rekening gebracht voor een mogelijk verrichte taxatie. In het dossier is alleen een eerste kadastrale recherche aangetroffen, verricht op 18 oktober 2004. Uit het dossier blijkt niet van herrecherche en narecherche.

De notaris en de kandidaat-notaris geven desgevraagd aan het BFT aan dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar de prijsstijging van het pand. De reden van de prijsstijging is niet bekend bij de notaris. Volgens de kandidaat-notaris heeft de notaris tijdens

het passeren gevraagd of er nog veel aan de woning gedaan moest worden. Hierop is geantwoord dat dit niet het geval was, omdat de woning geheel opgeknapt zou zijn. Omdat het een waardestijging van € 25.000 betrof, is er geen reden geweest om verder te vragen. Omdat er een hypotheek geregeld is voor de aankoop van het pand, is verondersteld dat er een taxatie verricht zal zijn.

De notaris geeft verder aan dat hij niet weet waarom partijen bij hem zijn gekomen, maar dat zijn tarieven concurrerend waren. Het BFT merkt op dat notaris [Y] ongeveer € 200 duurder is dan de notaris.

De contacten met koper zijn grotendeels verlopen via [na te noemen vennootschap]. Directeur van deze vennootschap, die sinds 16 november 2004 in staat van faillissement verkeert, is [Z]. Op de vraag van het BFT naar de rol van [Z] bij deze transactie antwoordt de notaris: *“Onbekend. Ik ken maar een hr [achternaam Z], dus ik hoop dat ik de juiste hr [achternaam Z] als cliënt heb weggestuurd.”* Op dezelfde vraag geeft de kandidaat-notaris als antwoord: *“De heer [achternaam Z] gaf aan de hypotheek voor [koper CD] geregeld te hebben. Dit was voor zover ik het mij kan herinneren de heer [Z].”* Op de vraag of er onderzoek is verricht naar [Z] en de rechtspersoon die [Z] vertegenwoordigt verwijst de notaris naar het dossier. De kandidaat-notaris antwoordt met: *“Nee. De heer [achternaam Z] was geen partij bij deze transactie, slechts tussenpersoon, derhalve is er geen onderzoek gedaan naar de heer [achternaam Z]. Ik was er mij niet van bewust dat ik ook onderzoek moet doen naar tussenpersonen.”*

In het dossier is een faxbericht van 22 februari 2006 aangetroffen van [...] advocaten te [...] met het verzoek om stukken uit het dossier. Het gaat vooral om de koopovereenkomst en de brieven die het notariskantoor heeft verstuurd aan [meergenoemde vennootschap]. De reden is dat mogelijk een vervalste handtekening van koper op de koopovereenkomst staat en dat er door een ander persoon geleverd is dan de aan koper bekende cliënt. De kandidaat-notaris heeft op 27 februari 2006 aan dit verzoek voldaan.

5. [pand 7], bijlage 6 van het BFTrapport AB transactie

Op 14 januari 2004 heeft notaris [Y] te [...] de leveringsakte gepasseerd voor dit pand. Het pand is verkocht voor € 110.000. Verkoper is geweest [...] en koper [...].

BC transactie

Op 25 maart 2004 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 140.000. Verkoper is geweest [koper AB, ook verkoper AB, pand 6] en koper [de bij transactie pand 1 genoemde vennootschap]. De leveringsakte is gepasseerd met een gefaxte volmacht van [...], optredend als bestuurder van verkoper [...]. Uit het dossier blijkt niet dat deze volmacht is gelegaliseerd. De vertegenwoordigingsbevoegdheid van [voormelde bestuurder] blijkt niet uit het dossier. Van verkoper [...] bevindt zich een niet gewaarmerkt uittreksel d.d. 19 januari 2004 van de Kamer van Koophandel in het dossier. Uit dit uittreksel blijkt dat [naam van een vennootschap, anders dan van voormelde bestuurder] bestuurder en enig aandeelhouder is. [...] is bij het passeren als directeur van koper in persoon verschenen. In het dossier bevindt zich een niet gewaarmerkt uittreksel d.d. 19 januari 2004 van de Kamer van Koophandel betreffende koper [...]. Uit dit uittreksel blijkt dat [voormelde aandeelhouder] enig aandeelhouder en bestuurder is.

CD transactie

Op 25 maart 2004 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand. Het pand is verkocht voor € 225.000. Verkoper is geweest [koper BC] en koper [...]. De [naam bank] heeft aan koper een hypotheek voor een bedrag van € 247.500 verstrekt zonder een Nationale Hypotheek Garantie.

De prijsstijging van 60,7% in één dag wordt niet onderbouwd met bescheiden uit het dossier. Een taxatierapport ontbreekt in het dossier. De kadastrale herrecherche is niet in het dossier aangetroffen.

De notaris en de kandidaat-notaris geven desgevraagd aan het BFT aan dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar de prijsstijging van het pand - onder de veronderstelling dat het pand wel zal zijn opgeknapt - en evenmin koper en hypotheekverstrekker hebben gewezen op de prijsstijging. De prijsstijging vond niet in één dag, maar in de loop van enkele maanden plaats, aldus de notaris. De waarde van het pand is niet getaxeerd, omdat de [naam bank] als hypotheekverstrekker de panden over het algemeen ook nog zelf taxeert, aldus de kandidaat-notaris en de notaris.

6. *[pand 8] en [pand 9] te [...], bijlage 20 van het BFTrapport AB transactie*

Op 31 december 2003 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor de twee panden. Verkoper en koper zijn bij volmacht verschenen. De panden zijn samen verkocht voor € 170.000. De koopovereenkomst is van 12 mei 2003. Verkoper is geweest [...] en koper [...].

De volmachten van verkoper en koper ontbreken in het dossier. In het dossier zit een niet gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel van de verkoper. Verder ontbreekt in het dossier een kopie van het identiteitsbewijs van [...], de vertegenwoordiger van verkoper.

BC transactie

Op 31 december 2003 heeft de notaris de leveringsakte gepasseerd voor deze twee panden. Verkoper en koper zijn bij volmacht verschenen. De panden zijn samen verkocht voor € 260.000. De koopovereenkomst is van 13 november 2003. Verkoper is geweest [koper AB] en koper [...].

De gefaxte volmachten van verkoper en koper zijn niet gelegaliseerd. Uit het dossier blijkt niet van herrecherche. In het dossier ontbreekt een kopie van het identiteitsbewijs van koper.

De prijsstijging van 52,9% binnen zes maanden wordt niet onderbouwd met bescheiden uit het dossier. Een taxatierapport ontbreekt in het dossier. De notaris en de kandidaat-notaris geven desgevraagd aan het BFT aan dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar de prijsstijging van de panden en evenmin koper hebben gewezen op de prijsstijging.

7. *[pand 2] BFTrapport van 11 mei 2007 AB transactie*

Blijkens een zich in het dossier bevindend uittreksel van 29 september 2006 uit het Kadaster was/is het pand op 28 september 2006 eigendom van de Stichting [...]. Uit het dossier blijkt niet van een daaropvolgende levering aan de hierna te noemen [...] als mogelijke koper van het pand.

BC transactie

In het dossier bevindt zich een koopovereenkomst van 14 december 2005 tussen [voormelde mogelijke koper AB] als verkoper en [...], wonende te Monaco, als koper. De koopprijs van het pand bedraagt € 910.000. Partijen zijn overeengekomen om de leveringsakte door de notaris te laten passeren op uiterlijk 31 november 2007 of zoveel eerder indien partijen zulks nader overeenkomen. Daarnaast dient koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen op 1 januari 2006, maar uiterlijk vóór 31 maart 2006, als waarborgsom een bedrag van € 86.000 te storten op de derdengeldenrekening van de notaris. “[andere naam dan van koper]” [kennelijk de koper] heeft dit bedrag op 21 maart 2006 overgemaakt op de derdengeldenrekening van de notaris. Vervolgens is dit bedrag op 23 maart 2006 overgemaakt naar de derdengeldenrekening van [kennelijk notaris mr. [...]] “achternaam van hierna te noemen gedefundeerde notaris A” te [...], waarbij kennelijk bedoeld wordt de derdengeldenrekening van

notaris [B], de opvolger van de op [...] gedefungeerde notaris [A]. In het dossier is geen verklaring gevonden voor deze overboeking. De enige kadastrale recherche in het dossier is van 29 september 2006. Uit het dossier blijkt niet dat de partijen zijn geïdentificeerd volgens de Wid. Op 29 september 2006 zijn eveneens opgevraagd een online - niet gewaarmerkt - uittreksel van verkoper en van koper, alsmede de WOZ-waarde van het pand [€ 525.000].

CD transactie

In het dossier bevindt zich een koopovereenkomst van 14 juni 2006 tussen voornoemde [koper BC] als verkoper en [...], als koper. De koopprijs van het pand bedraagt € 1.650.000. In het dossier ontbreekt een verklaring voor deze prijsstijging. Partijen zijn overeengekomen om de leveringsakte door de notaris te laten passeren op uiterlijk 31 november 2007 of zoveel eerder indien partijen zulks nader overeenkomen. Daarnaast dient koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van haar verplichtingen op 19 juni 2006, maar uiterlijk vóór 30 juni 2006 als waarborgsom een bedrag van € 650.000 te storten op de derdengeldenrekening van de notaris. Koper [...] heeft dit bedrag op 20 juni 2006 overgemaakt naar de derdengeldenrekening van de notaris. Vervolgens is dit bedrag op 29 juni 2006 doorgestort naar de rekening van verkoper [...] te Monaco.

3. De relevante regelgeving

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

Wet op het notarisambt [Wna]

Artikel 17

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

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

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

Artikel 21 lid 2

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

Artikel 23 lid 2 aanhef en onderdeel b

2. In ieder geval is het de notaris verboden:

...

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

Artikel 24

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.

Artikel 43 lid 1

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

- a. de voornamen, de naam en de plaats van vestiging van de notaris en de datum en de plaats van het verlijden van de akte;
- b. de gegevens van de verschijnende personen en van de partijen;
- c. het slot.

Artikel 51

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

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

Bij Algemene maatregel van bestuur van 24 februari 2003 is bepaald dat de Wid en Wet Mot met ingang van 1 juni 2003 van toepassing zijn op vrije beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen.

Wet identificatie dienstverlening [Wid]

Artikel 2

1. De instelling is verplicht de identiteit van een cliënt vast te stellen voordat zij aan die cliënt een dienst verleent.

Indien de cliënt een natuurlijke persoon is die onbekwaam is de met de dienst verband houdende rechtshandeling te verrichten, kan de instelling volstaan met het vaststellen van de identiteit van degene die daarbij als de wettelijke vertegenwoordiger optreedt.

Indien de instelling bij de vaststelling van de identiteit overeenkomstig de artikelen 3 en 4 in redelijkheid kan twifelen aan de juistheid van de verstrekte gegevens, verleent zij geen dienst dan nadat zij door het inwinnen van nadere informatie voldoende zekerheid heeft verkregen omtrent de identiteit van de cliënt.

...

Artikel 3

1. Indien de cliënt een natuurlijke persoon is, wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een document als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht dan wel een ander document dat door Onze Minister is aangewezen.

...

Artikel 4

1. In afwijking van artikel 3 kan een instelling de identiteit van een cliënt die niet in persoon verschijnt, vaststellen door een afschrift van één van de in artikel 3, eerste lid, genoemde documenten, dan wel het officiële nummer van dit document te verlangen, indien met de transactie geen contant geld gemoeid is en de eerste betaling die met de dienst verband houdt wordt gedaan ten gunste of ten laste van een rekening van de cliënt bij een instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, onder 1° of 2°, met zetel in een van de lidstaten, die beschikt over een vergunning van de bevoegde autoriteit van die lidstaat om haar bedrijf te mogen uitoefenen, of in een staat die door Onze Minister is aangewezen.

...

Artikel 6

De instelling is verplicht de volgende gegevens vast te leggen op een zodanige wijze dat deze toegankelijk zijn:

- a. de geslachtsnaam, de voornamen, de geboortedatum, het adres en de woonplaats dan wel plaats van vestiging van de cliënt en van degene te wiens name het depot of de rekening wordt gesteld, van degene die toegang tot het safe-loket zal hebben of degene te wiens name een uitbetaling of transactie wordt verricht, alsmede van hun vertegenwoordigers;
- b. de aard, het nummer en de datum en plaats van uitgifte van het document met behulp waarvan de identiteitsvaststelling heeft plaatsgevonden, behoudens indien artikel 4, derde lid, van toepassing is;
- c. de aard van de dienst; en
- d. ...

Wet melding ongebruikelijke transacties [Wet Mot]

Artikel 9

1. Een ieder die beroeps- of bedrijfsmatig een dienst verleent, is verplicht een daarbij verrichte of voorgenomen ongebruikelijke transactie onverwijld te melden aan het meldpunt.
2. Een melding bevat, voor zover mogelijk, de volgende gegevens:
 - a. de identiteit van de cliënt;
 - b. de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt;
 - c. de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;
 - d. de omvang en bij een dienst bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, sub 7°, de bestemming en de herkomst van de bij de transactie betrokken gelden, effecten, edele metalen of andere waarden;
 - e. de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt;
 - f. bij een dienst als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, sub 9°: een omschrijving van de desbetreffende zaken van grote waarde;
 - g. aanvullende, bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen, gegevens.
3. Degene die een dienst als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder a, verleent is verplicht de gegevens, bedoeld in het tweede lid, op toegankelijke wijze te bewaren gedurende vijf jaar na het tijdstip van het doen van de melding.

Administratieverordening

Artikel 5

1. De notaris dient er voor te zorgen dat intern maatregelen worden genomen die waarborgen dat:
 - de gelden waarvoor in de te passeren akten wordt gekwiteerd te zijner beschikking staan dan wel [zich er van te vergewissen dat deze] zijn voldaan;
 - de door de behandelaar[s] aan de opdracht bestede uren worden vastgelegd;

· de uitgaande declaraties/nota's van afrekening zijn gecontroleerd op rekenkundige juistheid en juiste tariefstoepassing, inclusief prijsafspraken.

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

Verordening beroeps- en gedragsregels

Artikel 3

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

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

Artikel 4

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

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

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

Artikel 5

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

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

4. De ambtshalve bedenking onder nummer 07-11

De plaatsvervangend voorzitter formuleert de volgende bedenkingen tegen de notaris. De notaris heeft de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 21 november 2006 en gerecapituleerd in dat rapport op pagina 39 en 40.

5. De klacht van het BFT onder nummer 07-16

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

Ten aanzien van de door de Kamer behandelde dossiers naar aanleiding van dit rapport spitst de klacht van het BFT zich meer in het bijzonder toe op het volgende.

[pand 3], bijlage 16 van het BFT-rapport van 21 november 2006

in samenhang met

[pand 4], bijlage 15 van het BFTrapport

1. De notaris had zijn dienst moeten weigeren of nader onderzoek moeten doen, voordat hij tot passeren overging. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 Wna.
2. Er is sprake van een prijsstijging van het pand van 125% in twintig maanden.
3. Uit het dossier blijkt niet dat de kadastrale recherches zijn verricht. Hiermee heeft de notaris gehandeld in strijd met artikel 3 Verordening beroeps- en gedragsregels.
4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 5], bijlage 14 van het BFTrapport

1. De notaris had zijn dienst moeten weigeren of nader onderzoek moeten doen, voordat hij tot passeren overging. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 Wna.
2. De WOZ-waarde van het pand bedraagt € 47.646, terwijl in een tijdsbestek van tweeëneenhalve maand een prijsstijging plaatsvindt van 139% [van € 46.000 naar € 110.000].
3. De notaris heeft de leveringsakte op 8 november 2004 - met als verkoper [... BC transactie] en koper [... BC transactie] - gepasseerd zonder dat het resterend bedrag van de koopsom ad € 4.460,75 op de dag van passeren op de derdengeldenrekening van de notaris was gestort. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met de artikelen 23 lid 2 onderdeel b Wna en 5 Administratieverordening.
4. Uit het dossier blijkt niet dat er herrecherche is verricht. Hiermee heeft de notaris gehandeld in strijd met artikel 3 Verordening beroeps- en gedragsregels.
5. De nota's van afrekening geven geen reëel beeld van het onduidelijk verlopen betalingsverkeer. De notaris heeft aan de onderzoekers van het BFT geen afdoende verklaring hiervoor gegeven.
6. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 6], bijlage 7 van het BFTrapport

1. De kandidaatnotaris had niet haar medewerking moeten verlenen aan de transactie tussen [verkoper BC transactie] en [koper BC transactie] en had daarom haar dienst moeten weigeren. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 Wna.
2. Zij heeft koopster [... BC transactie] en de hypothecaire financier niet geïnformeerd over de prijsstijging van 33,8 %. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met de artikelen 17 en 43 lid 1 Wna en 4 en 5 Verordening beroeps en gedragsregels.
3. Zij heeft de leveringsakte op 4 augustus 2004 - met als verkoper [... BC transactie] en koopster [... BC transactie] - gepasseerd zonder dat de koopsom op de dag van passeren op de derdengeldenrekening van de notaris was gestort. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met de artikelen 23 lid 2 onderdeel b Wna en 5 Administratieverordening.
4. Zij heeft zich niet gehouden aan de bewaringsvoorschriften. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 51 lid 1 Wna.
5. De kandidaat-notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft zij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 1] bijlage 9 van het BFTrapport

1. De notaris had zijn dienst moeten weigeren of nader onderzoek moeten doen, voordat hij tot passeren overging. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 21 lid 2 Wna.
2. Hij heeft koper [... CD transactie] en de hypothecaire financier niet geïnformeerd of gewaarschuwd over de prijsstijging van 38,4 % in één dag. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met de artikelen 17 en 43 lid 1 Wna en 4 en 5 Verordening beroeps en gedragsregels.
3. Uit het dossier blijkt niet dat er herrecherche en narecherche is verricht. Hiermee heeft de notaris gehandeld in strijd met artikel 3 Verordening beroeps- en gedragsregels.
4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 7], bijlage 6 van het BFTrapport

1. De notaris heeft koper [... CD transactie] en de hypothecaire financier niet geïnformeerd of gewaarschuwd over de prijsstijging van 60,7 % in één dag. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met de artikelen 17 en 43 lid 1 Wna en 4 en 5 Verordening beroeps en gedragsregels.
2. Uit het dossier blijkt niet dat er herrecherche is verricht. Hiermee heeft de notaris gehandeld in strijd met artikel 3 Verordening beroeps- en gedragsregels.
3. Uit het dossier blijkt niet dat [... optredend als bestuurder van verkoper bij BC transactie] in persoon en als gevolmachtigde van verkoper [... BC transactie] is geïdentificeerd als bedoeld in de Wid.
4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.

[pand 8] en [pand 9], bijlage 20 van het BFTrapport

1. Uit het dossier blijkt niet dat er herrecherche is verricht. Hiermee heeft de notaris gehandeld in strijd met artikel 3 Verordening beroeps- en gedragsregels.
2. Uit het dossier blijkt niet dat [...], als vertegenwoordiger van verkoper [...], en koper [...] in de A-B transactie zijn geïdentificeerd als bedoeld in de Wid. Voorts ontbreekt in het dossier een kopie van het identiteitsbewijs van koper [...] in de B-C transactie. De klacht van het BFT onder nummer 07-22 op grond van zijn rapport van 11 mei 2007 Het BFT verwijt de notaris dat hij de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden heeft door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 11 mei 2007.

[pand 2] BFTrapport van 11 mei 2007

1. De notaris had gezien het ongebruikelijk karakter van de transacties nader onderzoek moeten doen.
2. Er is sprake van een prijsstijging van het pand van 81,32% [van € 910.000 naar € 1.650.000].
3. De notaris heeft partijen bij aanvang van zijn dienstverlening tijdig noch juist geïdentificeerd als bedoeld in de Wid.
4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Hiermee heeft hij in strijd gehandeld met artikel 9 Wet Mot.
6. De ambtshalve bedenking onder nummer 08-01
De plaatsvervangend voorzitter formuleert de volgende bedenkingen tegen de notaris. De notaris heeft de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 11 mei 2007.
7. Het verweer van de notaris ten aanzien van de bedenkingen en de klachten

De advocaat van de notaris heeft de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van het BFT en daarmee de resultaten van het door het BFT verrichte onderzoek bestreden.

Op advies van zijn nieuwe accountant, door het BFT aangeraden, heeft de notaris, omdat het kantoor te weinig verdiende, gekozen voor een tariefsverlaging in de hoop dat hiermee meer klanten konden worden aangetrokken. Hiermee werd weliswaar de beoogde omzetverhoging gerealiseerd, maar kreeg de notaris ook een geheel ander soort klantenbestand. Het omgaan met deze nieuwe klanten vergde voor de notaris een navigeren tussen hetgeen praktisch haalbaar en wettelijk toegestaan was. Mede vanwege de mondigheid van deze nieuwe klanten betekende het weigeren van een dienst door de notaris dat hij het risico zou lopen om een klacht bij de Kamer van Toezicht te krijgen of een procedure wegens discriminatie.

Het uitbetalen op de dag van passeren is volgens de notaris niet bij wet verboden. Als bijvoorbeeld een akte 's morgens getekend wordt en op dezelfde dag nog bij het Kadaster wordt aangeboden, kan de narecherche ook nog dezelfde dag plaatsvinden, waarna ook op die dag kan worden uitbetaald. Dat in enkele dossiers de [na]recherche ontbreekt, wil nog niet zeggen dat deze niet heeft plaatsgevonden.

Het zijn partijen die een waarborgsom of bankgarantie overeenkomen. Partijen zijn daarom in beginsel ook vrij om hiervan af te wijken. Een notaris is pas nalatig in zijn zorg voor naleving van de storting van een waarborgsom of bankgarantie, als zou blijken dat één van de partijen daardoor benadeeld zou zijn. Uit geen van de onderzochte dossiers blijkt dat een partij daarover zou hebben geklaagd of dat er een partij zou zijn benadeeld.

Uit geen van de onderzochte dossiers is gebleken dat er voor een Mot-melding een objectieve indicator is overtreden. Met betrekking tot de subjectieve indicatoren heeft de notaris bij de casuïstische afweging in gemoede en te goeder trouw gemeend dat er geen sprake is van een ongebruikelijke transactie, waardoor de noodzaak voor een Mot-melding ontbreekt.

Pas sinds 1 juni 2003 is de Wid van toepassing voor bepaalde diensten van de notaris, waaronder het passeren van onroerendgoedakten. Het BFT meent zijn gelijk aan te moeten tonen met betrekking tot feiten of omstandigheden die pas na de onderzoeksperiode, op 2 maart 2006, bij het publiek bekend zouden moeten zijn.

Het notariskantoor heeft een online verbinding met de handelsregisters van de Kamer van Koophandel. Via deze verbinding worden standaard alle uittreksels van met name rechtspersonen opgevraagd.

Bij het passeren van de akten is het standaard bij het kantoor van de notaris dat hij de originele legitimatiebewijzen van de partijen vraagt en controleert. Van deze legitimatiebewijzen zit dan reeds een kopie in het dossier en anders wordt er ter comparitie een kopie van het legitimatiebewijs gemaakt. Dat er in voorkomende gevallen geen kopie van de legitimatiebewijzen in het dossier is terug te vinden, is mogelijk te wijten aan een combinatie van omstandigheden.

Daarnaast heeft [...], broer van de notaris, namens de notaris - kort samengevat - het volgend aanvullend verweer gevoerd gericht op de volgende transacties.

*[pand 3], bijlage 16 van het BFTrapport van 21 november 2006
in samenhang met*

[pand 4], bijlage 15 van het BFTrapport

De notaris is niet in zijn zorgplicht tekortgeschoten. Gebleken noch door het BFT gesteld is waar en wanneer de notaris:

- zijn zorgplicht heeft veronachtzaamd;

- heeft nagelaten vooraf te informeren, de zakelijke inhoud van de akte mee te delen, voldoende toe te lichten en de akte [beperkt] voor te lezen;
- partijen voldoende voor te lichten.

Er is geen reden voor een Mot-melding. Er is geen sprake van onduidelijke en ondoorzichtige of ongebruikelijke transacties. Gezien de diverse transacties is het betaalverkeer niet ongebruikelijk te noemen en er is voldoende helderheid rond de financiering.

De recherches zijn gedaan. De notaris hanteert een standaardwerkwijze voor de recherche, de herrecherche en de narecherche. Er werd altijd een narecherche verricht. Artikel 3 Verordening beroeps- en gedrageregels vereist niet dat de recherches moeten worden bewaard en in het dossier gedeponneerd. Een later onderzoek in augustus 2007 heeft aangetoond dat de recherches wel aanwezig zijn, dus is er ten tijde van het onderzoek van het BFT kennelijk een achterstand geweest in het opbergwerk.

De kandidaat-notaris heeft onderzoek gedaan, waaruit bleek dat de prijsstijging niet ongewoon was. Er is geen schending van de zorgplicht. De eerste verkoper, [verkoper AB], heeft te goedkoop verkocht. Het BFT vermeldt dat de WOZ-waarde € 75.000 was, terwijl toch algemeen bekend is, dat - zeker in die tijd - deze waarde stelselmatig te laag was. Nu de woning nog is opgeknapt is de prijsstijging in ruim anderhalf jaar niet spectaculair te noemen, mede omdat de prijsontwikkeling in die periode vrij fors is geweest.

Er is geen reden om dienst te weigeren. Het financieren van de koper door de verkopende partij komt vaker voor. De toegepaste verrekeringen in het betalingsverkeer zijn helder en goed inzichtelijk. Er is geen sprake van een niet onderbouwde prijsstijging.

[pand 5], bijlage 14 van het BFTrapport

De kandidaat-notaris heeft onderzoek gedaan, waaruit bleek dat de prijsstijging niet bijzonder was. Het moet ervoor worden gehouden dat de eerste verkoper, [AB transactie], het pand [veel te] goedkoop heeft verkocht. De kandidaat-notaris verklaart desgevraagd aan het BFT dat zij aan [verkoper BC] heeft gevraagd naar de reden van de prijsstijging, waarop [verkoper BC] heeft geantwoord dat het pand toen hij het kocht in zeer slechte staat van onderhoud was en dat er door hem een heleboel verbouwd is. Volgens de kandidaat-notaris worden er wel eens meer panden uit die buurt overgedragen en komen de prijzen wel redelijk overeen met de betreffende verkoopprijs. Van de WOZ-waarde is de peildatum niet bekend, noch is bekend wanneer de taxatie voor de WOZ-waarde heeft plaatsgehad. Algemeen is bekend, dat pas de laatste jaren de WOZ-waarde in de richting gaat van de werkelijke waarde. Dat het pand volgens het BFT in januari 2005 verkocht is voor € 115.000 maakt duidelijk dat de eerdere prijzen [ook] reëel waren.

Niet is komen vast te staan dat er geen herrecherche is gedaan. Voor het overige wordt hiervoor verwezen naar het verweer met betrekking tot [pand 3].

Er is geen duidelijke reden waarom de notaris zijn dienst had moeten weigeren. Er is geen sprake van een spectaculaire prijsstijging en er behoefde geen verdenking te zijn van het gebruik van een stroman.

Er is geen reden voor een Mot-melding. Er is geen sprake van onduidelijke en ondoorzichtige of ongebruikelijke transacties. De koper en de verkoper mogen onderling verrekennen.

De notaris erkent alsnog dat de gang van zaken rond het betalingsverkeer fout is gelopen. De akte is gepasseerd zonder dat er geld is overgemaakt. Het saldo van € 4.460,75 is op de dag ná het passeren van de akte per kas door een onbekende betaald. Hij kan voor het één noch het ander een verklaring geven.

[pand 6], bijlage 7 van het BFTrapport

De kandidaat-notaris heeft onderzoek gedaan, waaruit bleek dat de prijsstijging niet ongewoon was. Er is daarom geen reden geweest voor het informeren van de koper en de financier over de prijsstijging en voor het doen van een Mot-melding. De zorgplicht is niet geschonden.

Er was geen sprake van een lening door de notaris, nu ten aanzien van de betaling reeds een bevestiging van de [naam bank] was ontvangen en de notaris op het moment van het passeren van de akte de bevestiging had dat de gelden tot zijn beschikking stonden.

Er is geen duidelijke reden waarom de notaris zijn dienst had moeten weigeren, nu er geen sprake is van een spectaculaire prijsstijging en er geen verdenking behoefde te zijn van het gebruik van een stroman. Volgens het BFT is de koper per 8 februari 2007 nog steeds eigenaar.

In het dossier zijn twee [niet ondertekende] afschriften van akten aangetroffen. De notaris kan niet uitsluiten dat hier mogelijk een fout is gemaakt met betrekking tot de bewaringsvoorschriften.

[pand 1], bijlage 9 van het BFTrapport

De notaris heeft uit zijn onderzoek kunnen concluderen dat er geen spectaculaire prijsstijging was. Tijdens het passeren van de akte heeft hij gevraagd naar de toestand van de woning. Daarop is geantwoord dat de woning geheel opgeknapt zou zijn. De prijsstijging van € 25.000 is hiermee heel wel te verklaren. 2004 was een periode met flinke stijgingen van de huizenprijzen.

Niet is komen vast te staan dat er inderdaad geen herrecherche is gedaan. Voor het overige wordt hiervoor verwezen naar het verweer met betrekking tot [pand 3].

Er is geen duidelijke reden waarom de notaris zijn dienst had moeten weigeren. Voor het overige wordt hiervoor verwezen naar het verweer met betrekking tot [pand 6].

Er was geen aanleiding voor een Mot-melding. De prijsstijging kan verklaard worden. Het is niet aannemelijk dat er met een stroman is gewerkt; er is geen vermoeden van fiscale fraude en er is dus ook geen verhoogd risico van hypotheekfraude.

[pand 7], bijlage 6 van het BFTrapport

De kandidaat-notaris heeft kennelijk onderzoek gedaan. Zij geeft op vragen van het BFT aan dat koper [BC transactie] een afspraak had met verkoper [BC transactie], namelijk dat [koper BC]. al mag beginnen met opknappen van de panden en op zoek mag gaan naar een koper. [koper BC] zal waarschijnlijk niet alles hebben kunnen financieren; daarom moest er eerst verbouwd worden en een koper worden gevonden voordat de koopakte kon worden opgemaakt en alles notarieel kon worden afgewerkt. Deze gang van zaken schijnt in de handel vaker voor te komen. Een potentiële koper kan de financiering vaak ook pas rond krijgen na de verbouwing. Er was dus wel sprake van opknappen van de panden, wat de prijsstijging verklaarde.

Niet is komen vast te staan dat er inderdaad geen herrecherche is gedaan. Voor het overige wordt hiervoor verwezen naar het verweer met betrekking tot [pand 3].

De notaris geeft toe dat op grond van de Wid onzorgvuldig en onjuist is gehandeld met de identificatie van [...] als bestuurder van verkoper [BC transactie], hoewel het BFT vermeldt dat ten aanzien van [verkoper BC] in het dossier [pand 6] wel juist is geïdentificeerd. Het BFT heeft tijdens zijn onderzoek hierover geen schriftelijke vragen aan de notaris gesteld; dit punt komt pas in de rapportage voor het eerst aan de orde. Daarom is thans niet meer eenvoudig na te gaan of de beweringen van het BFT kloppen.

[pand 8] en [pand 9] te [...], bijlage 20 van het BFTrapport

Niet kan worden vastgesteld dat de notaris niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht. [...], namens [verkoper AB], en [koper BC] zijn professionele onroerendgoedhandelaren. [koper AB] is een relatie van [verkoper AB]. De notaris is in dit geval de enige zonder

deskundigheid ten aanzien van de waarde van de onroerende zaken. Van de notaris mag daarom niet verwacht worden dat hij de handelaren zou moeten voorlichten over hun beroepsmatige zaken.

De notaris geeft toe dat op grond van de Wid onzorgvuldig en onjuist is gehandeld. Op het kantoor wordt standaard gewerkt met niet gewaarmerkte internetuittreksels van de Kamer van Koophandel. [...], de vertegenwoordiger van verkoper bij de A-B transactie, en [...], koper bij de B-C transactie, zijn goede bekenden van het kantoor, althans van de kandidaat-notaris. Het BFT heeft tijdens zijn onderzoek hierover geen schriftelijke vragen aan de notaris gesteld; dit punt komt pas in de rapportage voor het eerst aan de orde. Daarom is thans niet meer eenvoudig na te gaan of de beweringen van het BFT kloppen.

Niet is komen vast te staan dat er inderdaad geen recherches zijn gedaan. Voor het overige wordt hiervoor verwezen naar het verweer met betrekking tot [pand 3].

[pand 2] BFTrapport van 11 mei 2007

De notaris heeft onderzoek gedaan. Daaruit is het volgende naar voren gekomen. De eerste verkoper is de Stichting [...]. De stichting zag geen mogelijkheden voor het ontwikkelen van een appartementengebouw. De stichting - met een geheel andere doelstelling - zou niet zelfstandig een dergelijk gebouw hebben kunnen ontwikkelen om vervolgens de appartementen te verkopen. Van het begin af aan is duidelijk geweest dat [...], koper bij de B-C transactie, het schoolgebouw kocht om er appartementen in te realiseren, waardoor de waarde van de onroerende zaak fors zou toenemen. Dit verklaart de winst die [koper BC] maakte. Aan de notaris was meegedeeld dat de toestemming om de appartementen in het schoolgebouw te realiseren intussen was verleend. [...], directeur van [...] en koper bij de C-D transactie, zag mogelijkheden voor de bouw van de appartementen. Nu de toestemming voor appartementen er ligt, is de bestemming tot schoolgebouw verdwenen. [voormelde koper CD] hoopt een sloopvergunning te verkrijgen om vervolgens een geheel nieuw appartementengebouw te realiseren met een aantal garages. Volgens [voormelde koper CD] is de sloopvergunning aangevraagd.

Er is geen sprake van een ongebruikelijke transactie, dus de notaris behoefde geen Mot-melding te doen. Het zien van de mogelijkheden, het daarnaar handelen en daarmee de kans creëren om [grote] winsten te maken is een kenmerk van de handel; niet valt in te zien wat daar ongebruikelijk aan is. De door het BFT opgeworpen vraag over fiscale ontduiking is geregeld in artikel 4 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen [AWR]. De belastinginspecteur zal het zeker niet ontgaan dat er winst lijkt te vallen in het buitenland en heeft hier zijn eigen verantwoordelijkheid. Overigens is gesteld noch gebleken dat de fiscale woonplaats van [koper BC, tevens verkoper CD] in Monaco is gelegen.

Er is geen sprake van niet tijdige en niet juiste identificatie van partijen. Partijen zijn reeds jaren bekenden van het kantoor en reeds eerder geïdentificeerd. De notaris valt niets te verwijten.

8. De beoordeling van de bedenkingen en van de klachten **8.1. De positie van het BFT als toezichthouder**

De Kamer stelt voorop dat het BFT diverse wettelijke toezichthoudende taken heeft. Op grond van artikel 110 Wna is het BFT, als zelfstandig bestuursorgaan, belast met toezicht op de naleving van de daar vermelde bepalingen van de Wet op het notarisambt, de verordeningen bedoeld in de artikelen 18 lid 2 en 24 lid 3 Wna en de ministeriële regeling bedoeld in artikel 25 lid 7 Wna. Daarnaast is het BFT aangewezen als toezichthouder voor de naleving van de Wid en de Wet Mot door notarissen [zie de artikelen

8a Wid en 17b Wet Mot en het daarop gebaseerde artikel 8a Uitvoeringsregeling Wid en Wet Mot].

8.2. De klachtmogelijkheid voor het BFT

De advocaat van de notaris betwist de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van het BFT als onderzoeker bij het door de plaatsvervangend voorzitter opgedragen onderzoek, gezien het belang van het BFT om zelf als klager op te treden. In wezen is hier de vraag aan de orde of het BFT ontvankelijk is als [zelfstandige] klager, in die zin dat het BFT in de gegeven omstandigheden - waarin het een opdracht van de plaatsvervangend voorzitter had gekregen voor het verrichten van een onderzoek als bedoeld in artikel 96 lid 5 Wna - de bevoegdheid heeft [ook] zelfstandig, [mede] op basis van zijn bevindingen in een dergelijk onderzoek, een klacht tegen de notaris in te dienen. De Kamer beantwoordt deze vraag bevestigend. Zij neemt hierbij tot uitgangspunt dat deze klachtbevoegdheid in algemene zin voor het BFT bestaat, en ook voor het gehele terrein waarop aan het BFT toezichthoudende taken zijn toegekend. Er zijn geen redenen om op dit algemene uitgangspunt een uitzondering te maken indien het BFT, zoals hier, eerst als onderzoeker op de voet van artikel 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van toezichthouder en van klager zijn blijkens artikel 112 lid 3 Wna niet onverenigbaar. Er is geen dwingende reden om over de combinatie van de hoedanigheden van onderzoeker en van klager anders te oordelen. Voor een uitleg *a contrario* - artikel 112 lid 3 Wna spreekt alleen over de rol van het BFT als toezichthouder, niet over die van onderzoeker - is onvoldoende grond. De wetsgeschiedenis geeft steun aan de mogelijkheid van ook deze laatste combinatie. Opmerking verdient nog dat ook artikel 107 lid 1 Wna voorziet in de mogelijkheid van een zelfstandig optreden als klager [in beroep] voor het BFT na een onderzoek op basis van artikel 96 lid 2 Wna in verbinding met lid 5 van ditzelfde artikel. 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.

8.3. De rol van de notaris bij de overdracht van onroerende zaken

De Kamer is van oordeel dat de notaris in het algemeen een sleutelpositie inneemt bij de handel in onroerend goed en daarmee ook bij het tegengaan van malafide onroerendgoedtransacties. De notaris is in dit verband verplicht om bij onroerendgoedtransacties de identiteit van zijn cliënten volgens de voorschriften van de Wid nauwkeurig te controleren, vast te stellen en deze identiteitgegevens op toegankelijke wijze vast te leggen in het dossier van de transactie. De bij een transactie verkregen informatie die in verband met de door de Minister van Justitie aangewezen indicatoren wijzen op een door de Wet Mot bedoelde ongebruikelijke transactie dient hij te melden bij het door de Wet Mot aangewezen Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, de Financial Intelligence-Unit Nederland [FIU-NL], te Zoetermeer. Van de notaris wordt verwacht dat hij zich bewust is van deze sleutelrol en daarnaar handelt.

8.4. De tuchtnorm

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

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

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

Het vorenstaande brengt voor de notaris verplichtingen mee, onder meer de zorg voor een adequate organisatie van zijn bureau en het op peil zijn en houden van zijn kennis van de voor het ambt geldende regelgeving.

8.5. De transacties afzonderlijk bezien [pand 3], bijlage 16 van het BFTrapport van 21 november 2006
in samenhang met
[pand 4], bijlage 15 van het BFTrapport

De Kamer is van oordeel dat er teveel signalen waren, die erop wezen dat met deze transacties iets mis was en tot gevolg hadden dat de notaris als eindverantwoordelijke de regie in handen had moeten nemen en houden.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang bezien:

- de prijsstijging in twintig maanden van 125% in de BC transactie van 17 oktober 2004, waarbij [pand 3] is verkocht voor € 115.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 51.000 in de AB transactie;
- ten tijde van de B-C transactie had het pand een WOZwaarde van € 75.000, volgens een aantekening in het dossier;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van de prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale recherches.

Melding op grond van artikel 9 Wet Mot is verplicht als naar het oordeel van degene die de diensten verleent, in dit geval de notaris, onder meer de volgende zogeheten subjectieve indicator van toepassing is. Het betreft transacties die door de situatie als ongebruikelijk en als mogelijk verband houdend met witwassen kunnen worden aangemerkt; situaties die voor de notaris als beroepsbeoefenaar, op basis van ervaringsregels, buiten de normale gang van zaken vallen zonder dat daarvoor een geloofwaardige verklaring is. Het Ministerie van Financiën heeft voor bepaalde beroepsgroepen, waaronder het notariaat, in het kader van de toepassing van de Wet Mot algemene richtsnoeren, “guidelines”, gegeven. De notaris dient in deze gevallen - aandachtsgebieden met voorbeelden van voormelde situaties - alert te zijn op de mogelijkheid van witwassen.

In dit geval is van belang:

- voorbeeld 2 onder G van de “guidelines”, “Ongebruikelijke transacties met betrekking tot onroerende zaken en overige registergoederen”: “De onroerende zaken worden of zijn in korte periode meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges,

terwijl daarvoor geen voor de beroepsbeoefenaar acceptabele verklaring kan worden gegeven.”

Naar het oordeel van de Kamer voldoet de BC transactie - gelet op voormelde niet reëel onderbouwde prijsstijging - aan de kwalificatie zoals omschreven in deze indicator. Het had daarom op de weg van de notaris gelegen om de transactie onverwijld te melden aan het door de Wet Mot aangewezen Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, [thans:] de Financial Intelligence Unit Nederland [FIU-NL], te Zoetermeer. Door dit in dit geval niet te doen, heeft de notaris zijn meldplicht geschonden.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom in dit onderdeel en in zoverre gegrond.

[pand 5], bijlage 14 van het BFTrapport

Ook hier is de Kamer van oordeel dat er teveel signalen waren, die erop wezen dat met deze transacties iets mis was, waardoor de notaris als eindverantwoordelijke de regie in handen had moeten nemen en houden.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang gezien:

- de prijsstijging in minder dan drie maanden van 139% in de BC transactie van 8 november 2004, waarbij het pand is verkocht voor € 110.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 46.000 in de AB transactie;
- ten tijde van de B-C transactie had het pand een WOZwaarde van € 47.646, volgens een aantekening in het dossier;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van de prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale recherches;
- het niet hebben gemeld van de transactie aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, waarbij de Kamer verwijst naar het vorenoverwogene inzake [pand 3] en waarbij van belang is de eerder genoemde subjectieve indicator, namelijk voorbeeld 2 onder G van de “guidelines”.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom in dit onderdeel en in zoverre gegrond.

[pand 6], bijlage 7 van het BFTrapport

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

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

Hoewel van een uitzondering als bedoeld in voormeld artikel geen sprake is geweest, heeft de kandidaatnotaris voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte volstaan

met de telefonische mededeling van de [naam bank], financier van koopster [...], aan haar dat de koopsom is voldaan, terwijl de koopsom pas de dag na het passeren dus niet tijdig op de derdengeldenrekening van de notaris blijkt te zijn gestort.

Wat er ook zij van voormeld handelen van de kandidaat-notaris, de Kamer is van oordeel dat er teveel signalen waren, die erop wezen dat met deze transacties iets mis was en tot gevolg hadden dat de notaris als eindverantwoordelijke de regie in handen had moeten nemen en houden, zulks tot handhaving van de voor het notariaat geldende wettelijke voorschriften.

Naar het oordeel van de Kamer voldoet de BC transactie - gelet op voormelde niet reëel onderbouwde prijsstijging - aan de kwalificatie zoals omschreven in na te melden subjectieve indicatoren.

In dit geval zijn van belang:

- eerdergenoemd voorbeeld 2 onder G van de "guidelines";
- voorbeeld 1 onder I van de "guidelines", specifiek geldend voor notarissen: "De cliënt is niet woonachtig of werkzaam in het werkgebied van de betreffende notaris en behoort niet tot de cliëntenkring van de betreffende notaris, maakt gebruik van een de betreffende notaris onbekende tussenpersoon of schakelt de betreffende notaris in voor een dienst waarvoor ook een notaris uit de regio van de cliënt ingeschakeld had kunnen worden, een en ander terwijl daarvoor geen voor de notaris acceptabele verklaring kan worden gegeven."

Het had daarom op de weg van de notaris gelegen om de transactie onverwijld te melden aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties. Door dit in dit geval niet te doen, heeft de notaris zijn meldplicht geschonden.

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

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

[pand 1], bijlage 9 van het BFTrapport

De Kamer is van oordeel, dat de notaris bij de C-D transactie is tekortgeschoten in de uitoefening van zijn ambt.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang bezien:

- de prijsstijging in één dag van 38,4% in de C-D transactie van 26 november 2004, waarbij het pand is verkocht voor € 90.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 65.000 in de B-C transactie;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van deze prijsstijging;
- het niet hebben geïnformeerd of gewaarschuwd van koper en hypothecaire financier van deze prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale herrecherche en narecherche;
- het niet hebben gemeld van de transactie aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, waarbij de Kamer verwijst naar het vorenoverwogene inzake [pand 3] en

waarbij van belang zijn de volgende subjectieve indicatoren, namelijk voorbeeld 2 onder G en voorbeeld 1 onder I van de "guidelines".

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom in dit onderdeel en in zoverre gegrond.

[pand 7], bijlage 6 van het BFTrapport

De Kamer is van oordeel, dat de notaris bij de B-C transactie en de C-D transactie is tekortgeschoten in de uitoefening van zijn ambt.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang gezien:

- het bij de B-C transactie niet op de juiste wijze hebben voldaan aan zijn identificatieplicht krachtens de Wid;
- de prijsstijging in één dag van 60,7% in de C-D transactie van 25 maart 2004, waarbij het pand is verkocht voor € 225.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 140.000 in de B-C transactie;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van deze prijsstijging;
- het bij de C-D transactie niet hebben geïnformeerd of gewaarschuwd van koper en hypothecaire financier van deze prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale herrecherche;
- het niet hebben gemeld van de transactie aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, waarbij de Kamer verwijst naar het vorenoverwogene inzake [pand 3] en waarbij van belang zijn de volgende subjectieve indicatoren, namelijk voorbeeld 2 onder G en voorbeeld 1 onder I van de "guidelines".

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom in dit onderdeel en in zoverre gegrond.

[pand 8] en [pand 9] te [...], bijlage 20 van het BFTrapport

De Kamer is van oordeel, dat de notaris bij de A-B transactie en de B-C transactie is tekortgeschoten in de uitoefening van zijn ambt.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang gezien:

- het bij beide transacties niet op de juiste wijze hebben voldaan aan zijn identificatieplicht krachtens de Wid;
- de prijsstijging binnen zes maanden van 52,9% in de B-C transactie van 31 december 2003, waarbij de panden gezamenlijk zijn verkocht voor € 260.000, ten opzichte van de verkoopprijs van € 170.000 in de A-B transactie;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van deze prijsstijging;
- het ontbreken in het dossier van de kadastrale herrecherche;
- het niet hebben gemeld van de transactie aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, waarbij de Kamer verwijst naar het vorenoverwogene inzake [pand 3] en waarbij van belang is de volgende subjectieve indicator, namelijk voorbeeld 2 onder G van de "guidelines".

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom in dit onderdeel en in zoverre gegrond.

[pand 2] BFTrapport van 11 mei 2007

De Kamer is van oordeel, dat de notaris bij de voorbereiding van de B-C transactie en de C-D transactie is tekortgeschoten in de uitoefening van zijn ambt.

Dit betreft de navolgende omstandigheden, in samenhang bezien:

- het bij beide transacties niet op de juiste wijze hebben voldaan aan zijn identificatieplicht krachtens de Wid;
- de stijging van 81,3% van de koopprijs van € 910.000 bij de voorgenomen B-C transactie naar € 1.650.000 bij de voorgenomen C-D transactie;
- het ontbreken in het dossier van enige verklaring dan wel onderbouwing van deze prijsstijging;
- het niet hebben gemeld van de voorgenomen C-D transactie aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, waarbij de Kamer verwijst naar het vorenoverwogene inzake [pand 3] en waarbij van belang zijn de volgende subjectieve indicatoren, namelijk voorbeeld 2 onder G en voorbeeld 7 onder E, "Ongebruikelijke transacties met betrekking tot het financiële verkeer": "Betaling door middel van een (onbekende) derde of overmaking van geld indien de identiteit van de rekeninghouder, de gerechtigde tot de rekening en/of de toekomstige investeerder (ten behoeve van wie het geld wordt overgemaakt) niet dezelfde is."

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom en in zoverre gegrond.

8.6. Vermoeden van [meewerken aan] oplichting of fiscale fraude

De Kamer kan geen oordeel geven over het door het BFT aangevoerde vermoeden in de verschillende klachtonderdelen dat de notaris bij de transacties heeft meegewerkt aan oplichting of fiscale fraude. Zulks is ter beoordeling door de strafrechter.

De klachten en bedenkingen zijn daarom in deze onderdelen en in zoverre ongegrond.

8.7. De transacties in het algemeen

In de onderhavige zaken komt de Kamer tot het oordeel dat de notaris in ernstige mate is tekortgeschoten in zijn uitoefening van het ambt van notaris. Dit uit zich onder meer in het meermalen niet door de notaris hebben voldaan aan de voor het notariaat geldende voorschriften, alsmede aan zijn zorgplicht voor een adequate organisatie van zijn kantoor - mede gelet op de gebrekkige dossiervoering - en ten slotte in het niet in eigen hand hebben kunnen houden van de regie van zijn personeel.

Uit het door een notaris gehouden dossier moet kunnen blijken welke stappen hij volgens wettelijke voorschriften heeft genomen in de uitvoering van zijn ambtelijke werkzaamheden, opdat te allen tijde op eenvoudige wijze zijn rechten en verplichtingen kunnen worden gekend. De door de Kamer behandelde dossiers getuigen echter van het tegendeel.

Van een notaris wordt voorts verwacht dat hij de organisatie van zijn kantoor in overeenstemming brengt en houdt met de eisen van het ambt. Hij is en blijft hiervoor verantwoordelijk, tenzij er sprake is van overmacht. Het laatste is echter gebleken, noch aannemelijk gemaakt.

De Kamer gaat ook voorbij aan het verweer van de notaris van onbekendheid met de recente wetgeving, met name de Wid en de Wet Mot. Van een notaris wordt verwacht dat hij op de hoogte is van de voor het ambt geldende regelgeving en zich op de hoogte houdt en blijft houden van wetswijzigingen die van belang zijn voor het uitoefenen van zijn ambt.

8.8. De maatregel

Ingevolge artikel 98 lid 4 Wna blijven notarissen die niet meer als zodanig werkzaam zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten gedurende de tijd dat zij als zodanig werkzaam waren.

Ook aan hen kunnen derhalve de in artikel 103 Wna genoemde maatregelen worden opgelegd. Dit is slechts anders indien het een maatregel betreft die zich uit zijn aard er niet voor leent om alsnog te worden opgelegd, te weten de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt of van ontzetting uit het ambt.

De Kamer overweegt dat de ernst en het aantal van de vastgestelde schendingen van de aangehaalde tuchtnorm dermate zwaarwegend zijn, dat zij op zichzelf bezien een zwaardere maatregel rechtvaardigen dan die van waarschuwing of berisping - namelijk van schorsing in de uitoefening van het ambt of van ontzetting uit het ambt -, ware het niet dat de notaris inmiddels is gedefungeerd. Gelet op zijn huidige hoedanigheid van oud-notaris komt de Kamer daarom niet toe aan een toemeting van één van de maatregelen in de zwaarste categorie genoemd in artikel 103 Wna. De Kamer zal daarom de maatregel van berisping aan de oud-notaris opleggen, als de zwaarste maatregel die in deze voor de Kamer als tuchtrechtelijk college nog resteert.

9. De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de klacht van het BFT met betrekking tot [pand 6] in zoverre ongegrond zoals hiervoor sub 8.5. is overwogen en verklaart de ambtshalve bedenkingen en de klachten van het BFT in zoverre ongegrond zoals hiervoor sub 8.6. is overwogen;

verklaart de ambtshalve bedenkingen en de klachten voor het overige gegrond;

legt de oud-notaris de maatregel van berisping op;

bepaalt dat de opgelegde maatregel, nadat deze beslissing in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, zal worden tenuitvoergelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de oud-notaris per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.G. Kok, 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 **14 mei 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.