

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 03/09

### Kamer van toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Dordrecht

KvT Klachtnummer: 03/09

Datum: 3 november 2009

Beslissing op de klacht van:

**BUREAU FINANCIËEL TOEZICHT,**

gevestigd te Utrecht,

klager,

gemachtigden: mr. D.S. Kolkman en mr. M.H.M. De Haan,

tegen :

**MR. [de notaris],**

notaris te [plaats],

verweerder,

gemachtigde: mr. J.M.A.H. van der Ploeg.

Partijen worden hierna aangeduid als 'het BFT' en 'de notaris.'

### 1. Verloop van de procedure

1.1. De kamer beslist op de volgende processtukken en/of proceshandelingen:

- de brieven van de KNB en het BFT van 27 respectievelijk 28 september 2007 met het verzoek op grond van artikel 96 lid 2 Wna een onderzoek te gelasten naar de notaris;
- de beschikking van de voorzitter van de kamer van 12 oktober 2007 waarbij de voorzitter de plaatsvervangend voorzitter opdraagt een onderzoek in te stellen naar de notaris en de sectie Wid/Mot van het BFT opdraagt het onderzoek feitelijk uit te voeren;
- de brief van de plaatsvervangend voorzitter van 28 mei 2009 waarin aan de voorzitter wordt aangeboden de eindrapportage van het BFT van 27 mei 2009, tevens klachtschrijven;
- het verweerschrift van de notaris van 19 augustus 2009;
- de mondelinge behandeling van 22 september 2009;

- de pleitnota van het BFT.

## **2. Feiten**

2.1. Op 12 oktober 2007 heeft de voorzitter van de kamer de volgende beslissing genomen:

*“- draagt plaatsvervangend voorzitter mr. T. Zuidema op een onderzoek in te stellen naar mr. [de notaris], notaris te [plaats], betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties en mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude in de periode van 1 januari 2003 tot 1 januari 2007, waarbij specifieke transacties met een verhoogd risico die tijdens het onderzoek naar voren komen, eveneens betrokken kunnen worden; - draagt de sectie Wid/Mot van het Bureau Financieel Toezicht op om het feitelijk onderzoek uit te voeren.”*

2.2. Het BFT heeft onderzoek gedaan naar mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties op het kantoor van de notaris en mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude in de periode 1 juni 2003 tot 1 januari 2007. Het BFT heeft zestien transacties geselecteerd en geanalyseerd. Hierbij zijn vragen gesteld aan de notaris.

2.3. In dertien van de zestien transacties heeft de notaris de akten gepasseerd, in één van de zestien transacties heeft een kandidaat-notaris, die op het kantoor van de notaris werkzaam is, mede de akten als waarnemer van de notaris gepasseerd en twee van de transacties zijn uiteindelijk niet doorgegaan.

2.4. Naar aanleiding van het onderzoek heeft het BFT zijn bevindingen gerapporteerd aan de plaatsvervangend voorzitter, die het rapport vervolgens aan de voorzitter heeft voorgelegd. De voorzitter heeft op grond van het rapport aanleiding gezien de zaak voor te leggen aan de kamer.

## **3. Klacht**

3.1. Op basis van het uitgevoerde onderzoek stelt het BFT dat de notaris in de onderzochte dossiers op de volgende wijze tekort is geschoten in zijn ambtelijke plichten:

de notaris had in vijf gevallen dienst moeten weigeren; de notaris heeft in alle zestien dossiers zijn notariële zorgplicht/onderzoeksplicht geschonden; de notaris heeft in zes gevallen niet zorg gedragen voor naleving van het storten van een overeengekomen waarborgsom of het afgeven van een bankgarantie; de notaris had in acht gevallen de hypotheekverstrekker moeten informeren over de prijsstijging en/of de voorwaarden voor de financiering; de notaris heeft in vier gevallen de Wet identificatie bij dienstverlening (hierna: Wid) geschonden, door in twee gevallen geen gebruik te maken van een gewaarmerkt uittreksel van de Kamer van Koophandel en in twee gevallen gebruik te maken van een niet gelegaliseerde volmacht terwijl partijen niet eerder in persoon zijn geïdentificeerd; de notaris heeft in veertien gevallen in strijd gehandeld met de Wet melding ongebruikelijke transacties (hierna: MOT) .

## **4. Verweer**

4.1. De notaris voert aan dat hij in twee gevallen dienst had geweigerd, indien hij de handelwijze van de betrokken malafide (ver)kopers, makelaars en hypotheekadviseurs had kunnen doorzien.

In drie gevallen betwist de notaris dat hij op grond van de destijds aanwezige kennis zonder meer dienst had moeten weigeren.

4.2. De notaris is van mening dat hij achteraf gezien, namelijk nu er van de KNB en het BFT duidelijke richtlijnen zijn, meer inhoudelijke vragen had moeten stellen en zo het patroon van handelingen had moeten doorgronden en dat hij, indien de antwoorden op zijn vragen daartoe aanleiding zouden geven, zijn notariële dienst had moeten weigeren. De notaris stelt dat toen hij in de zomer van 2005 bij toeval doorkreeg dat er onregelmatigheden plaatsvonden bij de betrokkenen, hij uit eigen beweging is gestopt met de zogenaamde Rotterdamse transacties.

4.3. De notaris erkent het door het BFT gestelde over de waarborgsom/bankgarantie en voert aan dat hij zijn werkproces daarop heeft aangepast.

4.4. Wat betreft de hypotheekverstrekkers voert de notaris aan dat deze ook een eigen verantwoordelijkheid hebben.

4.5. De notaris erkent het door het BFT gestelde over de Wid. Wat betreft de volmachten voert de notaris aan dat het gebruik van een niet gelegaliseerde volmacht destijds nog bij de meeste kantoren voorkwam.

4.6. Tot slot erkent de notaris dat hij, achteraf gezien, in de door het BFT genoemde gevallen een MOT-melding had moeten doen. De notaris is daartoe op 12 augustus 2009 alsnog overgegaan.

## **5. Beoordeling van het geschil**

5.1. Ten aanzien van de eerste klacht is de kamer van oordeel dat de door het BFT gestelde en door de notaris niet betwiste omstandigheden, de notaris - ook naar de in de onderzoeksperiode geldende maatstaven - tot een nader onderzoek hadden behoren te brengen. Deze omstandigheden tezamen wettigen immers alleszins het vermoeden dat hier sprake zou kunnen zijn van witwassen en/of hypotheekfraude. Bovendien heeft het BFT onweersproken aangevoerd dat de KNB in 1996 indicatoren heeft opgesteld teneinde notarissen alert te laten zijn bij ABC-transacties, terwijl de notaris ter zitting heeft erkend dat in het Notariaat Magazine van eind 2004/begin 2005 gewaarschuwd is voor mogelijke fraude bij ABC-transacties en meer specifiek is ingegaan op het Rotterdamse Alijdaproject en de fraudeproblematiek in die stad. Ook in de onderzoeksperiode had de notaris dus van de inhoud van deze waarschuwingen op de hoogte kunnen en moeten zijn en daarnaar moeten handelen door vragen te stellen en/of nader onderzoek te doen in gevallen als hier aan de orde. De notaris erkent dat hij dit heeft nagelaten. Met deze passieve houding heeft de notaris zichzelf in de positie gebracht dat hij geen afweging kon maken of hij al dan niet zijn dienst moest weigeren. Door desondanks over te gaan tot het passeren van de akten heeft de notaris gehandeld in strijd met de verplichtingen die op grond van de Wna op hem rusten. Deze klacht is gegrond.

5.2. Wat betreft de klacht dat de notaris zijn zorgplicht/onderzoeksplicht heeft geschonden, overweegt de kamer het volgende. De notaris erkent dat in de onderzochte dossiers te weinig is doorgevraagd, terwijl steeds, direct of indirect, dezelfde partijen en/of constructies bleken voor te komen die aanleiding gaven of hadden moeten geven tot nader onderzoek althans het stellen van vragen. Gelet op hetgeen in 5.1. is overwogen, valt het de notaris te verwijten dat hij in de onderhavige dossiers een te passieve houding heeft aangenomen.

Bovendien brengen de eisen van het ambt voor de notaris de verplichting mee tot een adequate organisatie van zijn kantoor en daaronder valt een zodanige instructie van zijn medewerkers dat ook door hen mogelijk risicovolle en/of ongebruikelijke transacties in een vroegtijdig stadium kunnen worden herkend. De passieve houding van de notaris heeft derhalve tevens gevolgen voor de (werkwijze van) de medewerkers van het kantoor. Het is de kamer ambtshalve bekend dat de kandidaat-notaris/waarnemer op het kantoor van de notaris op zeer vergelijkbare wijze heeft gehandeld in evenzoveel andere dossiers. Pas in de zomer van 2005 kwam de notaris bij toeval achter onregelmatigheden in een transactie waarna hij besloot te stoppen met de 'Rotterdamse transacties'. De notaris heeft ook na deze constatering geen aanleiding gezien om alsnog onderzoek te verrichten naar eerder op zijn kantoor gepasseerde 'Rotterdamse transacties'. De houding van de notaris is dan ook onvoldoende actief geweest. Ook deze klacht is gegrond.

5.3. De notaris erkent dat hij erop had moeten toezien dat de partijafpraak tot het stellen van een bankgarantie of het storten van een waarborgsom werd nageleefd. De klacht is dan ook gegrond.

5.4. Alhoewel ook op een hypotheekverstrekker de verantwoordelijkheid rust om op prijs-stijgingen van onroerende zaken te letten, heeft de notaris een eigen verantwoordelijkheid op dit gebied. In de onderzochte dossiers hadden de prijsstijgingen aanleiding voor de notaris moeten zijn om de bank hierover in te lichten. Dit heeft hij nagelaten, zodat de notaris ook op dit punt tekort is geschoten in zijn notariële zorgverplichting. De klacht is gegrond.

5.5. De notaris betwist niet dat hij geen gewaarmerkte uittreksel van vennootschappen heeft opgevraagd en daarmee de Wid niet heeft nageleefd. Sinds het opgaan van de Wid per 1 augustus 2008 in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: WWFT) is het opvragen van een gewaarmerkt uittreksel niet langer een vereiste en kan volstaan worden met de door de notaris voordien al toegepaste handelwijze (online opvragen). Het BFT heeft aangevoerd dat het heeft aangedrongen op het schrappen van het vereiste van een gewaarmerkt uittreksel, omdat fraude met het online opvragen van een uittreksel vrijwel uitgesloten is. Gelet op deze omstandigheden is de kamer van oordeel dat dit deel van de klacht weliswaar gegrond is, maar op zichzelf niet de oplegging van een maatregel rechtvaardigt.

5.6. De klacht dat de notaris gebruik heeft gemaakt van niet gelegaliseerde volmachten zonder dat partijen eerder in persoon zijn geïdentificeerd, is gegrond. De kernfunctie van het notariaat is het waarborgen van zekerheid. Door akten te passeren zonder dat de identiteit van partijen op correcte wijze is vastgesteld, heeft de notaris hiermee in strijd gehandeld. Dat wellicht ook andere notarissen destijds op een dergelijke manier handelden, neemt niet weg dat de notaris tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

5.7. De notaris erkent dat hij, achteraf gezien, in de door het BFT genoemde dossiers een MOT- melding had moeten doen. De notaris heeft dit uiteindelijk op 12 augustus 2009, ruim twee maanden na ontvangst van het rapport van het BFT, alsnog gedaan. Nu de notaris ter zitting heeft erkend dat het BFT hem in augustus 2008 in het kader van het onderzoek vragen heeft gesteld over de noodzaak van de MOT-meldingen en dat zijn kandidaat-notaris in het kader van een tegen hem ingesteld onderzoek in oktober 2008 diverse MOT- meldingen heeft gedaan, wordt hem extra aangerekend dat hij in de onderhavige dossiers niet toen aanleiding heeft gezien de MOT-meldingen te doen. De klacht is gegrond.

5.8. De aan de notaris gemaakte en gegrond bevonden verwijten zijn, tezamen en in onderling verband gezien, dusdanig ernstig dat zij een maatregel rechtvaardigen. De aard en het aantal van de gegrond verklaarde klachten, evenals de lengte van de periode waarop deze zien, brengen mee dat schorsing in de ambtsuitoefening geboden is. Het feit dat de notaris de eindverantwoordelijke op zijn kantoor is en dat ook zijn kandidaat-notaris/waarnemer blijkbaar de ruimte kreeg om op vergelijkbare wijze te handelen, rekent de kamer de notaris zwaar aan. De kamer heeft - met het BFT - de overtuiging dat de notaris subjectief te goeder trouw heeft gehandeld. Dat ten aanzien van de notaris eerder tuchtrechtelijke klachten gegrond zijn verklaard, is niet gebleken. Al deze feiten en omstandigheden wegend, acht de kamer de duur van een op te leggen schorsing in de ambtsuitoefening van één maand passend.

## **6. Beslissing**

De kamer van toezicht:

verklaart de klachten gegrond;

legt de notaris hiervoor de tuchtrechtelijke maatregel op van schorsing in de uitoefening van zijn ambt voor de duur van één maand;

bepaalt dat de secretaris nadat deze uitspraak in kracht van gewijsde is gegaan, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal meedelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt.

Deze beslissing is genomen door mr. R.J. Verschoof, voorzitter, en mr. B.C. Vink, mr. W. van Ringelesteijn, mr. G.F.E. van Ree, mr. F. Hoppel, leden, in tegenwoordigheid van de secretaris en uitgesproken in het openbaar op 3 november 2009.