

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 31/06, 32/06, 08/07, 09/07, 10/07, 12/07, 17/07, 18/07, 19/07

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

Reg.nr. 31/06, 32/06, 08/07, 09/07, 10/07, 12/07, 17/07, 18/07, 19/07.

Beslissing in de zaak die de voorzitter op de voet van artikel 96 lid 6 van de Wet op het notarisambt (1999)
aan de Kamer heeft voorgelegd,

en op de klachten als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt (1999) van:

Bureau Financieel Toezicht,
gevestigd te Utrecht,
vertegenwoordigd door F.J. Winkel RA, mr. M.F. Beumer en drs. M.J.V. Freijssen RA,

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie,
gevestigd te Den Haag,
advocaat: mr. W. Heemskerk,

Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen,
gevestigd te Zoetermeer,

Argenta Spaarbank N.V.,
gevestigd te Antwerpen (België),
advocaat: mr. J.S. Pen,

Amstelhuys N.V.,
gevestigd te Utrecht,
advocaten: mr. M. Verhoeff en mr. F.R. de Ruijter,

SNS Bank N.V.,
gevestigd te Utrecht,
advocaten: mr. M. Verhoeff en mr. F.R. de Ruijter,

BLG Hypotheekbank N.V.,
gevestigd te Geleen,
advocaten: mr. M. Verhoeff en mr. F.R. de Ruijter,

GMAC RFC Nederland B.V.,
gevestigd te Amersfoort,

< D >,
wonende te < plaatsnaam >,
advocaat: mr. C.P. van den Berg,

< E >,
wonende te < plaatsnaam >,
advocaat: mr. C.P. van den Berg,

< F >,
wonende < plaatsnaam >,
advocaat: mr. C.P. van den Berg,

hierna (tezamen) (ook) te noemen: klagers,

- tegen -

mr. X,
notaris te < plaatsnaam >,
hierna (ook) te noemen: de notaris,
advocaat: mr. C.A.M.J. Raymakers.

1. Het verloop van de procedure (onderzoeksfase)

1.1

Bij brief van 31 oktober 2006 hebben de gemeente Rotterdam, de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (hierna: Stichting Waarborgfonds), Argenta Spaarbank N.V. (hierna: Argenta) en F klachten ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 31/06).

1.2

Bij brief van 31 oktober 2006 hebben de gemeente Rotterdam, de Stichting Waarborgfonds en D klachten ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 32/06).

1.3

Bij brief van 13 februari 2007 heeft de notaris zijn verweerschrift inzake de onder 1.1 en 1.2 genoemde klachten ingediend.

1.4

Bij brieven van 21 februari 2007 hebben de gemeente Rotterdam, de Stichting Waarborgfonds en Argenta klachten ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 8/07) en de panden < > (klachtnummer 9/07). Tevens is de Kamer daarbij verzocht nader onderzoek te verrichten naar de gang van zaken op het notariskantoor.

1.5

Bij brief van 21 februari 2007 hebben de gemeente Rotterdam, de Stichting Waarborgfonds en E klachten ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 10/07).

1.6

Bij brief van 28 februari 2007 heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) een klacht ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 12/07). Voorts heeft de KNB de voorzitter van de Kamer verzocht te onderzoeken of en in hoeverre sprake is geweest van overtreding van de Wid en de Wet Mot.

1.7

Bij brief van 13 maart 2007 heeft het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT) de voorzitter verzocht op grond van art. 96, lid 2 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) een onderzoek te gelasten naar de notaris. Aan dit verzoek heeft het BFT het volgende ten grondslag gelegd:

“ Het BFT heeft de beschikking over gegevens uit het kadaster van onroerend goed transacties, die onderdeel zijn van een zogenaamde ABC-transactie, welke hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over het tijdvak 1 januari 2003 tot en met 30 juni 2006. Uit onze analyse van deze gegevens blijkt dat de notaris veel meer dan gemiddeld ABC-transacties passeert. Voorts is gebleken dat bij een aantal van deze transacties zeer opmerkelijke waardeverminderingen plaatsvinden. De veelheid en het karakter van (de) ABC-transacties acht het BFT risicovol.

Daarnaast heeft het BFT de beschikking over gegevens van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) aangaande (voorgenomen) onroerend goed transacties over het tijdvak 1 januari 2003 tot en met 30 juni 2006 bij notaris mr.X, waarbij mogelijk sprake is van hypotheekfraude.

Het BFT wenst bij deze notaris de genoemde ABC-transacties en de genoemde (voorgenomen) onroerend goed transacties met mogelijke hypotheekfraude te (laten) onderzoeken ten behoeve van de naleving door deze notaris van onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet Melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot).”

1.8

Op 20 maart 2007 heeft op uitnodiging van de voorzitter een bespreking plaatsgevonden waarbij, behalve de voorzitter, aanwezig waren de notaris met zijn raadsman mr. Raymakers, oud-notaris H.R. Okkens en de secretaris van de Kamer. Tijdens dit overleg is afgesproken dat bij de notaris een onderzoek zal worden ingesteld naar ongeoorloofde ABC-transacties en betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude, bij welk onderzoek in ieder geval de volgende panden zullen worden betrokken:

< >

Voorts is afgesproken dat de voorzitter de sectie Wid/Wet Mot van het BFT zal opdragen dit onderzoek uit te voeren. De notaris heeft tijdens deze bespreking het BFT toestemming gegeven om in verband met dit onderzoek alle relevante dossiers te onderzoeken. De notaris heeft voorts tijdens deze bespreking aangegeven dat hij per februari 2006 is gestopt met het passeren van ABC-transacties, waarbij hij voor één cliënt (een goede relatie van de gemeente Rotterdam) een uitzondering heeft gemaakt.

1.9

Bij brief van 5 april 2007 heeft GMAC RFC Nederland B.V. (hierna: GMAC) een klacht ingediend tegen de notaris in verband met een door de notaris gepasseerde akte betreffende het pand < > (klachtnummer 19/07).

1.10

Bij beschikking van 10 mei 2007 heeft de fungerend voorzitter, mr. H.C. Naves, als volgt beschikt:

“De voorzitter:

- Draagt plaatsvervangend voorzitter mr. A.F.L. Geerdes op een onderzoek in te stellen naar

mr. X, notaris te [plaatsnaam] betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties, mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en mogelijke overtreding van de Wet op de Identificatieplicht en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties, in de periode van 1 januari 2003 tot en met 31 december 2006;

- Draagt de sectie Wid/Mot van het Bureau Financieel Toezicht op om het feitelijk onderzoek uit te voeren;

- Bepaalt dat het onderzoek zich beperkt tot een representatieve steekproef, ter prudentie van de sectie Wid/Mot van het Bureau Financieel Toezicht, van de ABC-transacties uit de periode 1 januari 2003 tot en met 31 december 2006, waarbij in ieder geval de [Kamer: onder 1.8] genoemde transacties worden betrokken;

- Bepaalt dat notaris mr. X de met het onderzoek belaste personen toegang verleent tot alle relevante dossiers, die betrekking hebben op de periode van onderzoek van 1 januari 2003 tot en met 31 december 2006;

- Wijst af het meer of anders verzochte.”

1.11

Bij brief van 31 mei 2007 heeft Amstelhuys N.V. (hierna: Amstelhuys) een klacht ingediend tegen de notaris in verband met een door de notaris gepasseerde akte betreffende het pand < > (klachtnummer 17/07).

1.12

Bij brief van 31 mei 2007 heeft de SNS Bank N.V. met haar 100% dochter vennootschap BLG Hypotheekbank N.V. (hierna tezamen: SNS), een klacht ingediend tegen de notaris in verband met door de notaris gepasseerde akten betreffende de panden < > (klachtnummer 18/07).

1.13

Bij beschikking van 3 juli 2007 heeft de fungerend voorzitter, mr. H.C. Naves, als volgt beschikt:

“De voorzitter:

- *Bepaalt dat de onder [Kamer: 1.12] genoemde transacties zullen worden meegenomen in het bij beschikking d.d.10 mei 2007 gelaste onderzoek naar **mr. X**, notaris te [plaatsnaam] betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties, mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en mogelijke overtreding van de Wet op de Identificatieplicht en de Wet Melding Ongebruikelijke Transacties, in de periode van 1 januari 2003 tot en met 31 december 2006;*
- *Wijst af het meer of anders verzochte.”*

1.14

Bij brief van 14 januari 2008 heeft de advocaat van de notaris de plaatsvervangend voorzitter van de Kamer verzocht te beslissen dat medewerkers van het BFT de dossiers van de notaris ten kantore van de notaris onbeperkt mogen inzien, maar dat zij zonder voorafgaande goedkeuring van de notaris niet kunnen worden gekopieerd en/of aan derden verstrekt, alsmede te beslissen of de notaris, gelet op de ingevolge artikel 19 Wet Mot rustende verplichting tot geheimhouding, gehouden is de bedoelde Mot-meldingen thans in kopie aan het BFT te verstrekken.

1.15

Bij beslissing van 22 januari 2008 heeft de plaatsvervangend voorzitter mr. Geerdes als volgt beslist:

“De plaatsvervangend voorzitter:

- *draagt het BFT op het onderzoek uit te voeren op het kantoor van notaris X, met dien verstande dat zij van stukken uit geselecteerde dossiers, welke benodigd zijn voor de motivering van haar conclusies, mag kopiëren en deze mag meenemen. Hieronder worden ook verstaan financiële stukken, (digitale) urenoverzichten en MOT-meldingen die betrekking hebben op de geselecteerde dossiers. Het is het BFT niet toegestaan de in kopie verstrekte stukken zonder toestemming van de notaris andermaal te kopiëren, behoudens ten behoeve van de rapportage in het kader van het onderzoek. De gekopieerde stukken mogen niet aan derden, anders dan de Kamer, ter inzage worden verstrekt;*
- *draagt het BFT op om na het indienen van de uiteindelijke onderzoeksrapportage aan de Kamer van Toezicht te Rotterdam en uiterlijk na het afronden van eventuele hieruit voortvloeiende klachtprocedures, alle gemaakte kopieën over te dragen aan de secretaris van de Kamer van Toezicht te Rotterdam;*
- *wijst af het meer of anders verzochte.”*

1.16

Bij brief van 10 juli 2008 heeft het BFT haar tussentijdse rapportage over het verrichte onderzoek naar mr. Geerdes verzonden. Dit onderzoek en deze tussentijdse rapportage zijn gebaseerd op de opdrachten aan het BFT van 10 mei 2007 en 3 juli 2007 van de fungerend voorzitter mr. Naves. Het BFT heeft daarbij geoordeeld dat de huidige bevindingen van het BFT in deze tussentijdse rapportage er op duiden dat het handelen en/of nalaten van de notaris in de onderzochte dossiers strijdig is met de tuchtnorm van artikel 98, lid 1 Wna. Bij begeleidend schrijven heeft het BFT aangegeven ingeval de fungerend voorzitter van de Kamer in dit voorlopig onderzoek aanleiding ziet de zaak voor te leggen aan de Kamer op grond van artikel 96, lid 6 Wna, zij als klager wenst te worden aange-merkt en dit tussentijdse rapport en het uiteindelijke definitieve rapport dient te worden beschouwd als klacht in de zin van artikel 99 Wna.

1.17

Mr. Geerdes heeft aan de voorzitter van de Kamer bij brief van 20 augustus 2008 het tussentijdse onderzoeksrapport van het BFT toegezonden en zijn bevindingen op grond van deze stukken als volgt geformuleerd:

“op grond van de tussentijdse rapportage – ik verwijs in het bijzonder naar de pagina’s 122 tot en met 133 – is mijn bevinding dat het tot dusverre gepresenteerde feitencomplex relevante aanwijzingen bevat dat sprake is van klachtwaardig handelen in de zin van artikel 98 Wna door notaris X. Ik geef u derhalve in overweging de rapportage reeds thans op grond van artikel 96, lid 6 Wna ambtshalve ter behandeling aan de Kamer voor te leggen.

Nu er reeds klachten zijn ingediend tegen notaris X door verschillende partijen betreffende de panden die besproken worden in de tussentijdse rapportage, geef ik u voorts ter overweging aan te vangen met de verdere behandeling van deze klachten.”

1.18

Bij beschikking van 28 augustus 2008 heeft de voorzitter als volgt beschikt;

“De voorzitter:

- Legt voormelde voorlopige onderzoeksrapportage in de klachtzaken met kenmerk 31/06, 32/06, 08/07, 39/07, 10/07, 18/07 en 19/07 ten aanzien van het handelen en/of nalaten van notaris mr. X voor aan de Kamer van Toezicht teneinde deze te behandelen;

- Bepaalt dat aan klagers alleen afschriften worden verstrekt van die delen van de voorlopige onderzoeksrapportage waarop hun klachten betrekking hebben.”

1.19

Bij brief van 16 oktober 2008 heeft het BFT het definitieve onderzoeksrapport toegezonden aan mr. Geerdes en heeft daarbij als volgt vermeld:

“Op 10 juli 2008 heeft het BFT op verzoek van de Kamer van Toezicht een tussentijdse rapportage uitgebracht (inclusief bijlagen) inzake met name de dossiers waarover reeds klachten waren ingediend.

In deze definitieve rapportage heeft het BFT aan de beschrijving van deze dossiers in hoofdstuk 4 weinig tot niets gewijzigd, zodat die beschrijving inclusief bijlagen onverkort gelden voor deze definitieve rapportage. Het BFT heeft in deze definitieve rapportage wel een hoofdstuk 4a toegevoegd met enkele nadere bevindingen aangaande de in hoofdstuk 4 beschreven dossiers.”

1.20

Mr. Geerdes heeft aan de voorzitter van de Kamer bij brief van 27 oktober 2008 het definitieve onderzoeksrapport van het BFT toegezonden en zijn bevindingen op grond van deze stukken als volgt geformuleerd:

“Het nadere onderzoek bevestigt mijn eerdere bevinding als weergegeven in mijn brief van 20 augustus jl. en ik handhaaf dan ook hetgeen in die brief overigens is gesteld.

Het BFT heb ik bericht dat ik het onderzoek afsluit. Ik ga ervan uit dat ik de mij bij beschikking van 10 mei 2007 gegeven opdracht als afgerond kan beschouwen.”

1.21

Bij beslissing van 30 oktober 2008 heeft de voorzitter de gemeente niet-ontvankelijk verklaard in haar klachten.

1.22

Bij brief van 27 februari 2009 heeft de notaris een nader verweerschrift ingediend.

1.23

Bij brief van 27 februari 2009 heeft de raadsman van de notaris verzocht op grond van artikel 102 Wna door hem nader genoemde getuigen en deskundigen te horen. Dit verzoek is afgewezen.

1.24

Bij brieven van 2 maart 2009 zijn alle partijen uitgenodigd voor de mondelinge behandeling van de klachten door de Kamer.

2. Het (verdere) verloop van de klachtprocedure

2.1

De mondelinge behandeling van de zaak heeft plaatsgevonden tijdens vergaderingen van de Kamer op 7 en 8 april 2009. De notaris heeft verzocht om de behandeling achter gesloten deuren te doen plaatsvinden, waartoe zijns inziens de geheimhoudingsverplichting van artikel 22 Wna noopt. In geval van een openbare behandeling zou volgens de notaris een veelheid van vertrouwelijke dossierinformatie publiek domein worden. Bovendien, zo heeft de notaris aangevoerd, beperkt de geheimhoudingsplicht hem ernstig in zijn mogelijkheden zich tegen de klachten te verdedigen. De notaris heeft erop gewezen dat de media reeds blijken te beschikken over (grote stukken van) het dossier en daarvan gebruik gemaakt hebben om een eenzijdig en sterk gekleurd beeld te schetsen dat niet over-

eenkomt met de werkelijkheid. Dit is schadelijk voor onder meer de cliënten van de notaris die er vanuit moeten kunnen gaan dat op vertrouwelijke basis aan de notaris verstrekte gegevens als zodanig toevertrouwd blijven.

2.2

De Kamer heeft dienaangaande als volgt beslist. Vooropgesteld dient te worden dat de behandeling door de Kamer op grond van art. 101 lid 4 Wna in het openbaar dient te geschieden, tenzij er gewichtige redenen bestaan die rechtvaardigen dat de behandeling geheel of gedeeltelijk met gesloten deuren zal plaatsvinden. Ten aanzien van de behandeling van de klachten van de andere klagers dan het BFT en de KNB oordeelt de Kamer dat dergelijke gewichtige redenen niet aan de orde zijn. Deze klachten zijn immers - mede - geïnitieerd door klagers die direct betrokken waren bij de aan- en/of verkoop van de betreffende onroerende zaken. Door de notaris tuchtrechtelijk aan te spreken, moeten deze klagers geacht worden de notaris van zijn geheimhoudingsverplichting te hebben ontslagen. Dit deel van de klachten is dan ook op 7 april 2009 in het openbaar behandeld. Voor wat betreft de klachten van het BFT en de KNB die betrekking hebben op de overige door het BFT onderzochte transacties, alsmede de klachten over het handelen van de notaris in strijd met de Wid/Wet Mot, zijn, naar het oordeel van de Kamer, genoemde gewichtige redenen wél aanwezig. Dit deel van de klachten is op 8 april 2009 dan ook behandeld achter gesloten deuren.

2.3

Tijdens de (openbare) behandeling op 7 april 2009 zijn verschenen:

- het BFT, vertegenwoordigd door F.J. Winkel RA, sectordirecteur Wid/Mot Toezicht (met ingang van 1 augustus 2008 Wwft Toezicht), mr. M.F. Beumer en drs. M.J.V. Freijssen RA;
 - de KNB, vertegenwoordigd door mrs. W. Heemskerk, R.I. Albers-Dingemans en J. Bootsma;
 - Amstelhuys en SNS, vertegenwoordigd door mrs. M. Verhoeff en F.R. de Ruijter;
 - Argenta, vertegenwoordigd door mr. J.S. Pen;
 - D, E en F, vertegenwoordigd door mr. C.P. van den Berg;
 - de Stichting Waarborgfonds, vertegenwoordigd door dhr. F.M. Schuit;
- alsmede de notaris, bijgestaan door mrs. C.A.M.J. Raymakers, M.J.C. Visser en mr. drs. S.R. van Breukelen.

Namens GMAC is niemand verschenen. GMAC heeft een bericht van verhindering gezonden.

Partijen hebben pleitaantekeningen overgelegd en hun standpunten nader toegelicht. De pleitaantekeningen maken deel uit van het klachtdossier.

2.4

Tijdens de behandeling (achter gesloten deuren) op 8 april 2009 zijn verschenen:

- namens het BFT: F.J. Winkel RA, mr. M.F. Beumer en drs. M.J.V. Freijssen RA;
 - de KNB, vertegenwoordigd door mrs. W. Heemskerk, R.I. Albers-Dingemans en J. Bootsma;
- alsmede de notaris, bijgestaan door mrs. C.A.M.J. Raymakers, M.J.C. Visser en mr. drs. S.R. van Breukelen.

Partijen hebben pleitaantekeningen overgelegd en hun standpunten nader toegelicht. De pleitaantekeningen maken deel uit van het klachtdossier.

2.5

Tijdens de behandeling op 7 april 2009 is gebleken dat de notaris er abusievelijk van is uitgegaan dat behandeling van de klachten van het BFT en de KNB op 8 april 2009 uitsluitend de vijftien panden zou betreffen die ook op 7 april 2009 zijn besproken. De behandeling van 8 april 2009 was echter (mede) gereserveerd voor de klachten van het BFT en de KNB inzake de onroerend goedtransacties van de 22 overige panden die het BFT heeft onderzocht. Op dossierniveau is door de notaris ten aanzien van deze panden geen verweer voorbereid. Na beraad is afgesproken dat op 8 april 2009 de inhoudelijke behandeling beperkt zal worden tot de volgende panden:

< 1, 2 en 3 >

met dien verstande dat de beslissing van de Kamer betreffende het handelen in strijd met de Wet Mot ten aanzien van vorenvermelde panden richtinggevend zal zijn voor het al dan niet alsnog doen van Mot-meldingen door de notaris in de overige dossiers.

3. Inhoud van de klachten

3.1

Wna – waardesprong

In het kader van de opdracht heeft het BFT ter beantwoording van de onderzoeksdoelstellingen de zaaksdossiers van in totaal 37 panden, te weten de 15 door de Kamer aangewezen panden waarover door individuele klagers reeds klachten waren ingediend, alsmede 22 door het BFT zelf geselecteerde dossiers waarin niet reeds door andere partijen klachten waren ingediend, van (het kantoor van) de notaris nader beoordeeld. Het BFT concludeert dat in 36 van de 37 gevallen sprake is van ongeoorloofde ABC-transacties op grond van een onverklaarde waardesprong. Naar de mening van het BFT heeft de notaris ter zake niet voldaan aan zijn zorgplicht, door bij partijen niet te informeren naar de achtergrond van de (ongebruikelijk) hoge waardesprongen, dan wel, in het geval van vage en vermoedelijk onjuiste verklaringen, na te laten nadere vragen te stellen naar het realiteitsgehalte van de verklaringen, gezien de bij de notaris bekend zijnde (overige) informatie. Voor zover aan de verklaringen een verbouwing ten grondslag lag en dienaangaande een factuur is overgelegd, kon die factuur, wat er ook zij van het betrouwbaarheidsgehalte daarvan, volgens het BFT slechts ten dele de waardesprong verklaren. Voorts heeft het BFT in de dossiers informatie aangetroffen die - ten minste - vragen had moeten oproepen bij de notaris. Zo heeft in 25 van de 37 gevallen de taxatie plaatsgevonden door de heer Y van Z Makelaars te < plaatsnaam > (hierna: Z), terwijl de opdrachtgevers (C) wel verschilden. Naar het BFT aanneemt zijn er nog - veel - meer dossiers met taxatierapporten van de heer Y, aangezien het onwaarschijnlijk is dat het BFT in de selectie juist al deze dossiers zal hebben geraakt. Voorts is de bouwkundige keuring veelal verricht door < naam > en zijn de koopovereenkomsten opgesteld door < naam >. Al deze partijen zijn - op enigerlei wijze - gelieerd aan < naam >. In 16 van de 25 onderzochte dossiers met een taxatierapport van Z, zijn de panden op het moment van het onderzoek reeds geveild of op andere wijze gedwongen verkocht. Voorts had het de notaris moeten opvallen dat Z de panden veel te veel vierkante en kubieke meters toekende, zodat naar de mening van het BFT de notaris

wist of behoorde te weten dat er sprake was van hypotheekfraude. Bovendien is het BFT in 7 dossiers koopovereenkomsten tegengekomen die waren voorzien van een paraaf in de vorm van een en dezelfde krul, hetgeen volgens het BFT doet vermoeden dat deze koopovereenkomsten niet door de betreffende personen zijn gesloten, althans niet door hen zijn geparagrafeerd, en hoogst waarschijnlijk niet door hen zijn ondertekend.

3.2

Bijzondere waarschuwingplicht

De hypothecaire financiers stellen zich op het standpunt dat de notaris niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht, meer in het bijzonder aan zijn waarschuwingplicht. Volgens de hypothecaire financiers rust op de notaris de verplichting een ABC-transactie en een ongebruikelijke waardesprong uitdrukkelijk onder hun aandacht te brengen. Zij verwijzen daarbij naar de uitspraak van het Hof Amsterdam dienaangaande van 23 februari 2006 en merken daarbij op dat het feitencomplex dat aan deze uitspraak ten grondslag ligt, dateert uit 2002, waaruit blijkt dat deze bijzondere waarschuwingplicht in elk geval vanaf 2002 op de notaris rustte.

3.3

Hypotheekfraude

Klagers verwijten de notaris dat hij niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht om te voorkomen dat rechten van anderen worden geschaad. Daarbij had hij ook de belangen van de hypothecaire financier in het oog behoren te houden. De notaris dient waardesprongen te beoordelen en koopcontracten en taxatierapporten kritisch te bekijken en zonodig nader onderzoek of navraag te doen. De notaris heeft dit nagelaten.

Het BFT wijst er bovendien op dat de notaris bedacht had moeten zijn op hypotheekfraude in de gevallen dat dezelfde personen C twee panden door middel van een AB-BC transactie kopen binnen korte tijd en er ook nog eens sprake is van dezelfde groep van personen B en dezelfde taxateur. Dit was aan de orde in 12 van de 37 gevallen. Daarnaast meent het BFT dat het voor de notaris zeer noodzakelijk is om bedacht te zijn op hypotheekfraude in de gevallen dat er sprake is van een drietal koopovereenkomsten, te weten AB, BC en AC, aangezien deze AC meestal zal zijn bedoeld om de hypothecaire financier te misleiden. Het BFT concludeert dat in 36 van 37 onderzochte dossiers sprake is van verwijtbare betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude. De notaris had in die gevallen de hypothecaire financier dienen te informeren in verband met in de klacht/het onderzoeksrapport nader omschreven omstandigheden, zoals enorme waardeinstijgingen van het doorverkochte pand zonder afdoende verklaring daarvoor, gebreken die kleven aan de koopovereenkomsten, het feit dat de koopovereenkomst B-C eerder tot stand is gekomen dan koopovereenkomst A-B, de omstandigheid dat kopers C niet in het betreffende pand zijn gaan wonen en/of binnen korte tijd een tweede pand voor eigen bewoning hebben aangekocht, alsmede het mogelijk maken dat het grootste deel van de in depot gelaten bedragen, bestemd voor de verbouw van de panden, naar derden konden worden doorgesluisd. De notaris heeft het zeker niet denkbeeldige risico genomen dat met gebruikmaking van de onder zijn verantwoordelijkheid gepasseerde akten hypotheekfraude werd gepleegd. Het aantal malen dat verschillende personen in korte tijd bijvoorbeeld meerdere panden kopen voor eigen bewoning in achterstandswijken, door middel van ABC-transacties, waarbij steeds gebruik gemaakt wordt van dezelfde taxateur uit < plaatsnaam >, leidt naar de mening van het BFT immers tot een onwaarschijnlijke optelsom van toevalligheden.

Ook de KNB wijst erop dat het gaat om een combinatie van signalen die meebrengt dat bij elk van de onderzochte dossiers bij de notaris alarmbellen hadden moeten laten rinkelen. De KNB concludeert dat er sprake is van hypotheekfraude, waarbij de notaris instrumenteel is geweest.

3.4

Van de 37 door het BFT onderzochte panden, zijn inmiddels 24 panden geveild of gedwongen verkocht. De totale schade daarvan bedraagt circa 1,6 miljoen euro. Het BFT merkt op dat de schade en de omvang van de hypotheekfraude in werkelijkheid nog veel groter zal zijn, gelet op de selectie die het BFT heeft moeten maken uit de door het notariskantoor gepasseerde ABC-transacties.

3.5

Volgens het BFT is er bij de notaris geen kritische opstelling bij verklaringen voor prijsverschillen, zelfs niet nadat de notaris in oktober 2005 door de ringvoorzitter is getipt dat een bende, die actief was met hypotheekfraudes in < plaatsnaam >, de weg naar zijn kantoor had gevonden.

3.6

Wet identificatie bij dienstverlening (Wid)

Het BFT heeft tijdens het onderzoek ook beoordeeld of de Wid juist is nageleefd door het notariskantoor.

Het BFT heeft van meerdere cliënten of vertegenwoordigers van cliënten niet de benodigde identificatiebewijzen in de onderzochte dossiers aangetroffen dan wel zijn cliënten onjuist, dus niet conform de Wid, geïdentificeerd. Daarbij is sprake van het laten opsturen of faxen van kopieën van identiteitsbewijzen (niet in persoon identificeren) en het gebruik maken van niet gewaarmerkte uittreksels. In het algemeen concludeert het BFT dat de notaris zijn cliënten niet voorafgaande aan de dienstverlening identificeert, wat in strijd is met de vigerende regelgeving van de Wid. Het BFT acht het opvallend dat zeer vele personen die per volmacht passeren, dezelfde dag van passeren of van de gefaxte volmacht, volgens de notaris alsnog zijn langs geweest voor identificatie. Het BFT concludeert dat de notaris/het notariskantoor de Wid niet juist naleeft, hetgeen leidt tot tuchtrechtelijke aansprakelijkheid ex artikel 98, lid 1 Wna.

3.7

Wet Melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot)

Met ingang van 1 juni 2003 zijn notarissen onder de werking van de Wet Mot geplaatst. Het niet naleven van de wet Mot (thans de WWFT) levert een economisch delict op. Naar de mening van het BFT heeft - het kantoor van - de notaris in 36 van de 37 onderzochte transacties ten onrechte niet, althans niet tijdig, één of meer Mot-meldingen gedaan. Van de 15 dossiers waarin individuele klagers een klacht hebben ingediend, had de notaris, naar het oordeel van het BFT, in 14 gevallen een Mot-melding moeten doen. Het 15e geval betrof een transactie van vóór 1 juni 2003. In die 14 gevallen, heeft de notaris in 6 gevallen een Mot-melding achterwege gelaten. In de overige 8 gevallen heeft hij wel Mot-meldingen gedaan, maar pas op 10 december 2007, de dag waarop het BFT het onderzoek heeft aangekondigd bij de notaris, of later. Het BFT is van mening dat de notaris de Mot-meldingen te laat, namelijk niet binnen een maand nadat het ongebruikelijke karakter van de transactie duidelijk is geworden, onjuist en onvolledig heeft gedaan. Naar de mening van het BFT hadden deze Mot-meldingen jaren eerder

moeten plaatsvinden en mede moeten gaan over de personen die deze transacties regelden en niet (alleen) over persoon C, zijnde toevallig de persoon die over de notaris een klacht heeft ingediend.

4. Het standpunt van de notaris

Preliminare verweren

4.1

De voorzitter van de Kamer is niet bevoegd om op grond van art. 96, lid 2 Wna een onderzoek te gelasten naar de naleving van de Wid en de Wet Mot. Deze regelgeving wordt niet in art. 96, lid 1 Wna genoemd, zodat een onderzoek ex art. 96, lid 2 Wna geen betrekking kan hebben op de naleving van de Wid en Wet Mot. Bovendien heeft het BFT door de Kamer te verzoeken om het onderzoek aan zichzelf op te dragen, de geheimhoudingsplicht van de notaris omzeild. Het BFT heeft op basis van zijn bevoegdheden uit de Wid en de Wet Mot geen integrale toegang tot notarisdossiers. Het kan niet zo zijn dat het BFT op grond van een beschikking van de (plaatsvervangend) voorzitter van de Kamer ex art. 96, lid 2 Wna, deze integrale inzage alsnog krijgt. Dit druist in tegen het wettelijk systeem.

4.2

Ten aanzien van de klachten van het BFT die zien op het Wna onderzoek, dient het BFT niet-ontvankelijk te worden verklaard als klager. Vereist is dat de klager belanghebbende is. Nu het toezicht op de naleving van de Wna niet is opgedragen aan het BFT, heeft het BFT geen belang bij dit klachtonderdeel. Dit geldt eveneens voor wat betreft het verzoek van het BFT om een onderzoek ex art. 96, lid 2 Wna in te stellen. Ook hier geldt immers dat het BFT niet is aangesteld als toezichthouder op de naleving van de Wna. Het BFT is derhalve ook geen belanghebbende bij de naleving van deze regelgeving. Voorts dient het BFT niet-ontvankelijk te worden verklaard in haar klachten ter zake van de naleving van de Wid en Wet Mot, nu het onderzoek naar de naleving van de Wid en Wet Mot in de onderhavige zaak onrechtmatig is geschied en het BFT ook overigens niet bevoegd was tot het uitvoeren van dit onderzoek.

4.3

De Stichting Waarborgfonds dient niet-ontvankelijk te worden verklaard in haar klachten. Zij was immers geen partij bij de transacties, noch kan zij worden aangemerkt als iemand die een recht ontleent aan de genoemde akten in de zin van artikel 49 Wna. Ook anderszins kan de Stichting Waarborgfonds niet worden aangemerkt als (rechtstreeks) belanghebbende bij onroerendgoedtransacties.

4.4

D, E, en F dienen niet-ontvankelijk te worden verklaard in hun klachten. Zij kunnen niet worden aangemerkt als gedupeerden nu zij zowel de hypothecaire financier, de Stichting Waarborgfonds, als de notaris opzettelijk onjuist lijken te hebben geïnformeerd omtrent het werkelijke doel van de aankoop van de panden.

4.5

Een aantal klachten is op grond van artikel 99, lid 12 Wna verjaard. Voor zover er geen sprake is van verjaring, is gezien het tijdsverloop tussen de transactie, het moment van

de klacht en de zitting, sprake van schending van de redelijke termijn van artikel 6 EVRM.

4.6

In die zaken waarbij een kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris de leverings- en hypotheekakte(n) heeft gepasseerd en waarbij de kandidaat-notaris het onderhavige dossier zelfstandig heeft behandeld, is de notaris niet tuchtrechtelijk aansprakelijk voor het handelen van zijn waarnemer. De kandidaat-notarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid.

4.7

Het uitgangspunt van het Samenwerkingsconvenant Aanpak Malafide Eigenaren Rotterdam d.d. 5 december 2006 dient te zijn dat indien blijkt van een malafide partij of praktijk, daarvan melding dient te worden gemaakt en de betreffende schakel daarop wordt aangesproken. Dit is niet gebeurd, in tegendeel, het lijkt erop dat malafide actoren door de gemeente zijn aangespoord en zelfs gefinancierd om civiele en tuchtrechtelijke procedures tegen de notaris aan te spannen. De gemeente heeft op deze wijze in strijd gehandeld met de beginselen van behoorlijk bestuur en heeft misbruik gemaakt van het procesrecht.

4.8

Ondanks herhaalde verzoeken zijn de notaris, in strijd met artikel 6 EVRM, stukken onthouden betrekking hebbende op de klachtzaken, zoals de gestelde verklaringen van de heren < naam en naam >.

4.9

Het afwijzen van het verzoek van de notaris tot het horen van getuigen is in strijd met artikel 6 EVRM. De notaris is daardoor in zijn verdediging geschaad, omdat hem onvoldoende mogelijkheid is geboden op hoor en wederhoor.

Materiele verweren

De notaris meent dat de hem gemaakte verwijten onterecht zijn, althans geen tuchtrechtelijk laakbaar handelen opleveren en voert daartoe het volgende aan.

4.10

ABC-transacties zijn gangbaar en juridisch volstrekt legitiem. Onduidelijk is waarom deze ABC-transacties thans als "dubieus" worden gezien. De wetgever heeft deze transacties immers geaccepteerd en fiscaal gefaciliteerd. De termijnstelling van zes maanden, zoals opgenomen in art. 13 Wet op Belastingen van rechtsverkeer, bevestigt dat transacties binnen die termijn gangbaar zijn. Tevens spoort dit artikel op commerciële gronden juist aan om in het handelsverkeer binnen die termijn door te leveren.

4.11

De hypothecaire financiers verwijten de notaris dat hij hen niet nadrukkelijk heeft gewezen op de waardesprongen en het feit dat het een ABC-transactie betrof. Dit verwijt is onterecht. Hypothecaire financiers zijn deskundige partijen ter zake van vastgoedtransacties. In vrijwel alle onderhavige gevallen is een hypothecaire lening met NHG verstrekt. Om voor een NHG in aanmerking te komen geldt een groot aantal voorwaarden, waardoor de hypothecaire financier in het bezit dient te zijn van een aanzienlijke hoeveelheid gedetailleerde informatie van de koper, diens financiële positie en het onderpand, voordat een beslissing kan worden genomen omtrent de NHG-aanvraag. Het is

aan de hypothecaire financier om afdoende onderzoek te doen naar de betrouwbaarheid van de door de koper verstrekte informatie, waaronder het taxatierapport en het bouwkundig rapport. Voorts staat de hypothecaire financier ter zake in een sterkere positie dan de notaris, aangezien zij van de koper kan eisen aannemelijk te maken dat aan alle voornoemde voorwaarden is voldaan. Indien de NHG-aanvraag van een koper is gehonoreerd, is de hypothecaire financier dus zelf in het bezit van het taxatierapport en andere informatie omtrent de financiële positie van hypotheekgever en de waarde van het onderpand en is er geen sprake meer van een "actieve waarschuwingsplicht" van de notaris jegens de hypothecaire financier. Bovendien is deze "actieve waarschuwingsplicht" eerst in 2006 erkend door de tuchtrechter in de zaak van het Hof Amsterdam d.d. 23 februari 2006 (LJN AV3044) en dateert derhalve van ná de onderhavige transacties. Een dergelijke verplichting gold niet in 2004/2005, althans was destijds niet bekend in de notariële praktijk. Het toetsen aan deze uitspraak komt derhalve feitelijk neer op een retrospectieve toetsing. Bovendien gold in 2004/2005 dat de notariële geheimhoudingsplicht in de weg stond aan het informeren van koper C en zijn beoogde hypotheeknemer over het prijsverschil met de voorgaande levering (A-B). Indien de notaris constateert dat de hypothecaire financier is overgegaan tot het verstrekken van een lening met NHG, mag de notaris er derhalve op vertrouwen dat de hypothecaire financier reeds afdoende onderzoek heeft verricht naar de betrouwbaarheid van de door de koper overgelegde documenten en gegevens. Datzelfde geldt voor het taxatierapport. Indien dit is uitgebracht door een gecertificeerd makelaar, moet de notaris op de betrouwbaarheid daarvan kunnen vertrouwen. Indien en voor zover deze taxateur/makelaar niet correct handelde, was dit de notaris niet bekend, noch behoefde hij dit te weten. Vanuit de beroepsverenigingen en/of de gemeente en/of de KNB en/of op andere wijze heeft de notaris indertijd ook geen informatie gekregen of signalen ontvangen dat dit het geval zou zijn.

4.12

Voor wat betreft het informeren van partijen stelt de notaris steeds aan zijn informatieplicht jegens partijen te hebben voldaan. De ratio van de informatieplicht is de wilsccontrole bij partijen die de notaris dient uit te voeren. Ten eerste dient een goede controle de rechtszekerheid, aangezien dusdoende de bij notariële akte vastgestelde gegevens ook daadwerkelijk de wens der partijen inhouden. Ten tweede strekt - indien aan de orde - een goede controle van de wil van juridisch onervaren of onkundige partijen ter bescherming van die individuele partijen. De informatieplicht jegens deskundige partijen, zoals de hypothecaire financiers, zal derhalve (veel) minder verstrekkend zijn dan jegens juridisch onkundige partijen. De notaris heeft zich altijd zeer kritisch opgesteld bij transacties met particulier bestaand onroerend goed, met name in < plaatsnaam >, meer specifiek in probleemwijken als < plaatsnaam >. De notaris beoordeelde elke zaak voordat hij deze in behandeling nam en heeft elke zaak die zijn - strenge - toets niet kon doorstaan geweigerd. Om die reden heeft hij de afgelopen jaren vele tientallen malen ministerie geweigerd, bijvoorbeeld wanneer geen afdoende verklaring werd gegeven voor prijsverschillen ten opzichte van recent voorafgaande transporten, wanneer partijen "draalden" met hun identificatie of wanneer niet tijdig waarborgsommen in depot werden gestort. Naast dit soort controles, heeft de notaris steeds in gesprekken voorafgaand aan het verlijden van de transport- en hypotheekakte, de intenties van de kopers getoetst (gaan ze zelf in het pand wonen; hebben ze nog andere woningen in hun bezit; begrijpen ze de verplichtingen uit hoofde van de hypotheekakte?). Wanneer uit dit gesprek omstandigheden bleken die maakten dat de notaris de zaak "niet vertrouwd", heeft de notaris nader onderzoek verricht en/of zijn ministerie geweigerd. Ook bij de

voorbereiding van de door het BFT onderzochte dossiers heeft de notaris deze handelwijze gevolgd. Daaruit heeft de notaris zodanige informatie gekregen van de betrokken partijen, dat hij op grond daarvan meende zijn medewerking niet te kunnen weigeren. In beginsel mag de notaris vertrouwen op de verklaringen van partijen, tenzij hij uit feiten kan vermoeden dat de verklaring onjuist is. Indien echter naast een geloofwaardige verklaring de waarde van het onroerend goed voorts wordt bevestigd in een door een erkend taxateur/makelaar opgesteld taxatierapport en er een - ruim - voldoende hypothecaire lening is verstrekt, veelal met een NHG-garantie, bestaat er voor de notaris geen aanleiding de verklaring van partijen te betwisten. De verwijten lijken uit te gaan van een norm die niet gold ten tijde van het verlijden van de desbetreffende aktes in 2004 en (begin) 2005. De toen binnen het notariaat geldende norm - welke norm naar de mening van de notaris nog steeds geldt - luidt dat de ministerieplicht voorop staat wanneer een afdoende verklaring wordt gegeven voor een prijsverschil met de voorgaande levering en ook overigens geen reden bestaat voor ministerieweigering.

4.13

Ten onrechte wordt de notaris verweten uitkeringen te hebben gedaan uit het bouwdepot. Indien er is uitgekeerd uit het bouwdepot is dit altijd, in overeenstemming met de NHG-voorwaarden, uitsluitend door en onder verantwoordelijkheid van de hypothecaire financier gedaan. De hypothecaire financier dient uitsluitend een depot te verstrekken indien de hypotheekgever kan aantonen - aan de hand van een taxatierapport of een bouwkundig rapport of een door hemzelf opgemaakte specificatie - dat het opnemen van een depot noodzakelijk is. Voorts mag de hypotheekgever uitsluitend tot het uitkeren van een dergelijk depot overgaan, indien de koper/hypotheeknemer aan de hand van facturen heeft aangetoond dat de kwaliteitsverbetering ofwel "verbouwing" is uitgevoerd. De notaris komt ter zake hiervan derhalve geen enkele bevoegdheid of verantwoordelijkheid, toe. Hem valt dan ook geen verwijt te maken ten aanzien van het uitkeren van het depot.

4.14

De door het BFT geconstateerde waardesprongen zijn niet zo opmerkelijk als zij lijken. De onderhavige panden zijn veelal voor een prijs - ver - beneden de marktwaarde aangekocht. Het is een in de praktijk bekend gegeven dat op een onroerendgoedveiling geen reële prijzen tot stand komen, omdat handelaren onderling het prijsniveau bewust - zeer - laag houden. Taxateurs houden rekening met dit lage prijsniveau, wanneer zij ter voorbereiding van een veiling taxeren. Hetzelfde geldt voor gedwongen verkopen (op "verzoek" van geldverstrekkers) aan (eveneens) handelaren. De in de klaagschriften genoemde koopprijzen die tot stand zijn gekomen bij veilingen of gedwongen verkopen (of bij doorverkopen door handelaren in aansluiting daarop) zijn daarmee geen indicatie voor de reële prijs van een woning. Dit geldt ook voor de doorverkoop van woningen 'als pakket' door veilingkopers; ook deze - door handelaren bepaalde - prijzen zijn niet reëel. Ook de WOZ-waarde was in de praktijk, zeker in die tijd, geen goede indicatie van de verkoopwaarde. De in de onderhavige klachten aan (het prijsverschil met) koopsommen in het verleden gerelateerde verwijten zijn reeds daarom ongegrond. Indien een pand - ver - onder de marktwaarde is aangekocht en het ten behoeve van de doorlevering is gerenoveerd en/of is vrijgemaakt van verhuur, kan de waarde van een pand in korte tijd aanzienlijk stijgen.

4.15

De notaris heeft geenszins bewust meegewerkt aan de gesuggereerde hypotheekfrauduleuze praktijken.

Op basis van de koopovereenkomsten waarover de notaris beschikt heeft steeds levering op grond van een geldige en nauwkeurig omschreven titel plaatsgevonden. Dat er andere (valse) koopovereenkomsten in het spel waren, was de notaris niet bekend. De notaris was er evenmin mee bekend dat de geldverstrekkers (wellicht) op basis van deze overeenkomsten leningen hebben verstrekt. De notaris kan geen verwijt worden gemaakt voor het "tussenschuiven" van doorverkopers. Ook de zogenaamde "valse handtekeningen" onder de bij klaagschriften gevoegde overeenkomsten kunnen de notaris niet worden verweten. De notaris is eenvoudigweg op het verkeerde been gezet, net als de geldverstrekker; beiden wisten niet dat per woning twee koopovereenkomsten getekend waren. Afgezien van één koopovereenkomst, is de notaris niet betrokken geweest bij het opmaken van de onderhavige koopovereenkomsten. Deze werden door partijen steeds zelf meegebracht, althans hebben deze via een tussenpersoon/adviseur/bemiddelaar aan de notaris doen toekomen. Voorts hebben partijen ten kantore van de notaris steeds te kennen gegeven achter hun (ver)koop te staan.

De notaris mocht er derhalve op vertrouwen dat er sprake was van volledige wilsovereenstemming. Dat sprake was van valse documenten, althans valse handtekeningen en/of onjuiste verklaringen, is de notaris nimmer gebleken, noch hebben partijen te kennen gegeven dat hiervan sprake zou (kunnen) zijn. Voorts betwist de notaris opzettelijk onjuistheden in de aktes te hebben opgenomen. Voor zover er onjuistheden in de akten bleken te zijn opgenomen, heeft de notaris deze steeds direct na constatering daarvan gecorrigeerd. De suggestie als zou hij "nauwe banden met tussenpersonen" hebben is pertinent onjuist.

4.16

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

Wid/Wet Mot

4.17

De Wid en de Wet Mot zijn voor het notariaat pas in werking getreden op 1 juni 2003. Het notariaat heeft aanzienlijke tijd nodig gehad om zich deze regelgeving eigen te maken. Het notariaat werd in het kader van de wet- en regelgeving, waaronder de indicatoren, opgezadeld met vage en open normen die zij vooral het eerste aantal jaren naar eigen inzicht diende in te vullen en te beoordelen. Hierbij waren slechts enkele aanvullende bronnen, zoals de richtsnoeren uit een folder van het Ministerie van Financiën, beschikbaar.

4.18

Daarnaast lijkt het BFT in zijn onderzoek de normale (en algemeen aanvaarde) praktijkvoering binnen het notariaat te miskennen. Veel van de aan de notaris opgedragen handelingen werden mondeling dan wel online verricht, waarbij geen wettelijke verplichting bestond om schriftelijke vastlegging te verzorgen of te bewaren.

4.19

De notaris had ten tijde van het passeren van de akten geen aanleiding Mot-meldingen te doen. Hij heeft steeds gevraagd naar een verklaring voor de waardesprong en hij heeft deze steeds gekregen. Die verklaringen achtte de notaris - toen - acceptabel. In

de meeste gevallen was er daarnaast sprake van een taxatierapport van een VBO erkend taxateur/makelaar, een bouwkundige rapportage, een hypotheekverstrekking door een gerenommeerde hypotheekbank, een NHG-erstrekking, een afgesloten woonlastenverzekering en had de notaris evenmin anderszins reden om aan de betrouwbaarheid van partijen te twifelen.

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

5.1

Ten aanzien van het verweer dat de voorzitter van de Kamer niet bevoegd is om op grond van art. 96, lid 2 Wna een onderzoek te gelasten naar de naleving van de Wid en Wet Mot, oordeelt de Kamer dat artikel 96 lid 1 Wna de Kamers van Toezicht – als organen bekleed met tuchtrechtspraak – belast met het toezicht op de naleving van bepalingen die betrekking hebben op de beroepsuitoefening van de notaris in brede zin. Hieronder vallen ook diens verplichtingen op grond van de Wid en de Wet Mot.

5.2

Bij de beoordeling van de vraag of het BFT in dit geval – waarin het een opdracht van de voorzitter heeft gekregen voor het verrichten van een onderzoek als bedoeld in art. 96 lid 5 Wna – de bevoegdheid heeft zelfstandig, (mede) op basis van zijn bevindingen in het onderzoek, een klacht tegen de notaris in te dienen, geldt als uitgangspunt dat het BFT de bevoegdheid heeft een klacht op grond van art. 99 Wna in te dienen. Die bevoegdheid wordt begrensd door het algemene vereiste dat een klager belang dient te hebben bij een tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen en/of nalaten van de notaris. Dat het BFT in dit geval een dergelijk belang heeft, is voldoende aannemelijk gelet op de inhoud van de klacht en het feitencomplex waarop de klacht is gebaseerd in relatie tot de toezichthoudende taken inzake het notariaat waarmee de wetgever het BFT heeft belast. Ook de omstandigheid dat het BFT het onderhavige onderzoek heeft verricht, maakt dat het belang heeft bij een beoordeling door de Kamer van een klacht gebaseerd op enig uit dit onderzoek blijkend handelen of nalaten van de notaris. Er zijn onvoldoende redenen om een uitzondering te maken op de bevoegdheid van het BFT een klacht in te dienen in het geval het BFT (eerst) als onderzoeker op de voet van art. 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van onderzoeker en klager zijn blijkens art. 107 lid 1 Wna niet onverenigbaar. Deze bepaling houdt immers in dat het BFT voor wat betreft de mogelijkheid tot het instellen van hoger beroep als klager wordt aangemerkt, indien de zaak door de voorzitter van de Kamer ter behandeling is voorgelegd na een onderzoek op grond van art. 96 lid 2 Wna. Bij dit alles is voorts van belang dat, welke taken het BFT ook vervult in een en dezelfde zaak, de beslissing steeds is voorbehouden aan de (onafhankelijke) Kamer.

5.3

Volgens de toelichting bij artikel 8a van de Uitvoeringsregeling Wid en Wet Mot van 3 september 2003 (in werking getreden op 12 september 2003), is voor het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot door onder anderen notarissen, het BFT aangewezen als de toezichthouder die het meest aansluit bij het werkveld. Bij het Besluit Aanwijzing medewerkers BFT voor het Wid/Wet Mot toezicht van 17 augustus 2005, met terugwerkende kracht in werking getreden per 1 juni 2003, zijn onder anderen de onderzoekers van de sector Wid/Mot toezicht (toezichthouders in de zin van de Algemene wet bestuursrecht), verbonden aan het BFT, door het bestuur van het BFT belast met

de uitoefening van het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot. Deze aanwijzing is sindsdien niet bij enige regeling gewijzigd. Het verweer dat het BFT niet-ontvankelijk moet worden verklaard omdat zij geen belanghebbende is en ook overigens niet bevoegd was tot het uitvoeren van het onderhavige onderzoek, treft dan ook geen doel.

5.4

Ten aanzien van het verweer dat de Stichting Waarborgfonds niet kan worden aangemerkt als (rechtstreeks) belanghebbende bij onroerendgoedtransacties waarbij zij niet als partij is betrokken, oordeelt de Kamer dat in 9 van de onderhavige transacties een hypothecaire lening met NHG garantie is afgesloten. De NHG wordt verstrekt door de Stichting Waarborgfonds en betreft de garantie die kan worden verkregen als een lening wordt afgesloten voor het kopen of verbouwen van een woning, waarmee de Stichting garant staat voor de terugbetaling van het hypotheek(bedrag) aan de geldverstrekker. De Kamer heeft begrepen dat in de periode waarop de klachten betrekking hebben, de hypothecaire financiers door de Stichting waren gemandateerd om over de aanvraag tot een NHG garantie te beslissen, zulks aan de hand van door de Stichting bekend gemaakte voorwaarden. Ter zitting van 7 april 2009 heeft de Stichting verklaard dat pas indien de hypothecaire financier een beroep doet op de garantie, door de Stichting wordt getoetst of inderdaad aan alle voorwaarden voor het verkrijgen van een NHG garantie is voldaan. Blijkt dat achteraf niet het geval te zijn, dan keert de Stichting het gegarandeerde bedrag niet aan de hypothecaire financier uit. Ter zitting van 7 april 2009 heeft de plaatsvervangend voorzitter de Stichting verzocht om aan te geven ten aanzien van welke leningen die in deze klachtprocedure betrokken zijn, een uitkering is gedaan door de Stichting. Bij e-mail van 25 mei 2009 heeft de Stichting deze informatie aan de Kamer doen toekomen. Daaruit blijkt dat slechts ten aanzien van een viertal leningen de Stichting tot uitkering is overgegaan, te weten de leningen die betrekking hebben op de panden:

< >

Naar het oordeel van de Kamer kan de Stichting slechts waar het gaat om deze panden als belanghebbende worden aangemerkt. Voor zover haar klachten betrekking hebben op het handelen en/of nalaten van de notaris inzake de andere panden, geldt de Stichting niet als belanghebbende en dient zij niet-ontvankelijk te worden verklaard.

5.5

Het verweer dat D, E en F niet-ontvankelijk moeten worden verklaard omdat zij niet kunnen worden aangemerkt als gedupeerden, treft geen doel. D, E en F waren direct betrokkenen en derhalve belanghebbenden bij de respectievelijk onder 1.1, 1.2 en 1.5 genoemde transacties en kunnen derhalve in hun klachten over het handelen en/of nalaten van de notaris ter zake worden ontvangen.

5.6

Ten aanzien van het verjaringsverweer oordeelt de Kamer dat voor de aanvang van de vervaltermijn van drie jaren voor het indienen van een klacht, genoemd in artikel 99, lid 12 Wna, doorslaggevend is wanneer klager van het handelen of nalaten van de (kandidaat-)notaris kennis heeft genomen. Dit moment hoeft niet per definitie samen te vallen met het moment dat het (klachtwaardig) handelen of nalaten door de desbetreffende notaris plaatsvindt. Er zijn slechts twee panden waarop het verweer van toe-

passing zou kunnen zijn, te weten de panden < >. In beide gevallen heeft SNS de klacht ingediend op 31 mei 2007 (klachtnummer 18/07), terwijl de betreffende akten zijn gepasseerd op 27 maart 2003 respectievelijk 24 november 2003. SNS heeft dien-aangaande gesteld dat zij pas nadat de hypotheekgevers in gebreke bleven met het doen van de aan SNS verschuldigde betalingen, bekend is geworden met het handelen of nalaten van de notaris. De notaris heeft daartegen aangevoerd dat alle informatie die ten grondslag ligt aan de klacht, is te vinden in de onderliggende akten waarover SNS beschikte en dat het voor haar rekening dient te blijven dat zij daar niet eerder kennis van heeft genomen. Dit verweer treft geen doel. SNS heeft de notaris uitdrukkelijk verzocht haar te informeren als er sprake was van een ABC-transactie. Dat heeft de notaris niet gedaan. Voor SNS was er dus geen reden (extra) aandacht aan de - onderliggende stukken van de - transactie te schenken. Dat zij daardoor pas later, toen zich betalingsproblemen aandienden, het dossier nader is gaan onderzoeken en van het (klachtwaardig) handelen of nalaten van de notaris heeft kennisgenomen, kan de notaris SNS nu niet met succes tegenwerpen. Het verjaringsverweer treft derhalve geen doel.

5.7

Het verweer van de notaris dat hij niet aansprakelijk is in die gevallen waarin niet hij, maar een aan zijn kantoor verbonden (ervaren) kandidaat-notaris de akten heeft gepasseerd, treft geen doel. De tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van de notaris blijft bestaan ingeval een waarnemer op verzoek van de notaris is benoemd teneinde de notaris in de in artikel 28, onderdelen a en b Wna bedoelde gevallen te vervangen. Evenmin ontslaat de benoeming van een waarnemer hem van zijn tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid voor de structuur, de organisatie en het reilen en zeilen van het notaris kantoor.

5.8

Nu de gemeente door de voorzitter bij beslissing van 30 oktober 2008 reeds niet-ontvankelijk is verklaard in haar klachten, zal de Kamer voorbij gaan aan het verweer van de notaris dat de gemeente in strijd heeft gehandeld met het de beginselen van behoorlijk bestuur en met het procesrecht.

5.9

Voor wat betreft het verweer van de notaris ten aanzien van de niet overgelegde verklaringen, dient te worden vooropgesteld dat de Kamer niet beschikt over meer of andere verklaringen dan de notaris. Voorts zal de Kamer bij de beoordeling van de klachten geen acht slaan op wat deze verklaringen volgens (de advocaat van) D, E en F behelzen. Aldus is de notaris niet in zijn verdediging geschaad en is van strijd met artikel 6 EVRM geen sprake. Het verweer treft geen doel.

5.10

Artikel 102 lid 1 Wna bepaalt dat de Kamer getuigen kan horen. Het is ter beoordeling aan de Kamer of al dan niet getuigen worden gehoord. Onjuist is de stelling van de notaris dat het afwijzen van zijn verzoek om tijdens de mondelinge behandeling bepaalde getuigen door de Kamer te doen horen, in strijd is met het beginsel van hoor en wederhoor. De notaris heeft alle gelegenheid gehad om zich tegen de klachten te verweren en heeft van die gelegenheid ook ruimschoots gebruikgemaakt. De notaris is door de Kamer in de gelegenheid gesteld om voorafgaand aan de mondelinge behandeling op schrift gestelde verklaringen van personen die hij als getuigen wenste te doen horen, aan de Kamer toe te zenden. De notaris heeft ook van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Van strijd met artikel 6 EVRM is in verband met dit alles geen sprake.

6. De verdere beoordeling

6.1

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in art. 98 Wna. Een notaris is aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

6.2

De klagers vallen uiteen in verschillende groepen, te weten de hypothecaire geldverstrekkers (SNS, Argenta, Amstelhuys en GMAC), de Stichting Waarborgfonds, de particuliere kopers (D, E, F), de KNB en het BFT. Gelet op al hetgeen de Kamer ter kennis is gekomen en ter mondelinge behandeling nog nader is toegelicht, oordeelt de Kamer als volgt.

De klachten van SNS, Argenta, Amstelhuys en GMAC

6.3

De hypothecaire geldverstrekkers verwijten de notaris dat hij hen niet heeft geïnformeerd dat de in de klachten aangeduide ABC-transacties (met ongebruikelijk grote waardesprongen) hadden plaatsgevonden. De notaris heeft daartegen aangevoerd dat de hypothecaire geldverstrekkers, zeker indien er sprake was van een hypothecaire financiering met NHG, zelf over informatie beschikten waar dit uit bleek. Volgens de notaris is in die omstandigheden van een op hem rustende, bijzondere waarschuwingsplicht geen sprake. De Kamer heeft geconstateerd dat in vrijwel alle onderzochte dossiers waarop de klachten van de hypothecaire geldverstrekkers betrekking hebben, sprake is van een hypothecaire lening met NHG. Op zichzelf is juist dat conform de NHG-voorwaarden de hypothecaire financier in het bezit dient te zijn van een taxatierapport en verwacht mag worden dat hij bekend is met de gegevens uit dit rapport. Dit brengt echter niet mee dat de bewuste waarschuwingsplicht in al die gevallen niet op de notaris rust. Het is immers niet zo dat uit een taxatierapport steeds blijkt dat sprake is geweest van een ABC-transactie met een (ongebruikelijke) waardesprong. Slechts indien die gegevens inderdaad eenduidig uit het taxatierapport blijken, zal in de regel van een waarschuwingsplicht van de notaris jegens de hypothecaire financier geen sprake meer zijn. De notaris zal dus dienen na te gaan of het taxatierapport de bewuste gegevens bevat, alvorens hij besluit de hypothecaire financier niet over een ABC-transactie te informeren en bovendien zal hij van zijn bevindingen daaromtrent aantekening dienen te houden in het dossier. Dat heeft de notaris niet gedaan.

Met betrekking tot hypothecaire financieringen zonder NHG, staat niet vast dat de hypothecaire geldverstrekkers over een taxatierapport beschikten. De notaris wist in die gevallen dus niet of de hypothecaire geldverstrekkers over afdoende gegevens beschikten om zelf te kunnen constateren dat sprake was van ABC-transacties met aanzienlijke waardesprongen. De notaris had de hypothecaire geldverstrekkers daarover moeten informeren.

Waar SNS de notaris zelfs nadrukkelijk heeft verzocht haar te informeren indien sprake was van een ABC-transactie, en de notaris desalniettemin heeft nagelaten die informatie te verstrekken, geldt des te sterker dat sprake is van een klachtwaardig nalaten van de notaris. Uiteraard kan de notaris zich er niet achter verschuilen dat SNS zélf onderzoek had moeten verrichten.

De slotsom is dat de klachten van SNS, Argenta, Amstelhuys en GMAC gegrond zijn. Daaraan doet niet af dat deze hypothecaire financiers (mogelijk) medeschuld hebben, bijvoorbeeld omdat zij in de desbetreffende gevallen lichtvaardig hypothecaire leningen hebben verstrekt voor bedragen die de executiewaarde van de verbonden registergoederen ver te boven gaan. Die (mede)schuld is mogelijk van belang bij de beantwoording van vragen van civielrechtelijke aard over aansprakelijkheid voor de hypotheekschade, maar laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid van de notaris voor een zorgvuldige taakuitoefening in tuchtrechtelijke zin.

De klachten van de Stichting Waarborgfonds

6.4

Voor zover het de panden betreft ten aanzien waarvan de klacht van de Stichting ontvankelijk is, geldt dat het nalaten van de notaris om de hypothecaire financier te informeren over de ABC-transacties met ongebruikelijke waardesprongen, ook jegens de Stichting klachtwaardig is. Ook hier geldt dat het verwijt dat de Stichting eventueel kan worden gemaakt dat zij bij de toetsing of de hypothecaire financier terecht (als haar gemandateerde) heeft geoordeeld dat aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een NHG garantie is voldaan, onvoldoende acht heeft geslagen op de aan haar ter beschikking staande gegevens, mogelijk van belang is voor de civielrechtelijke vraag of de notaris aansprakelijk is voor de schade die de Stichting heeft geleden, maar niet afdoet aan de eigen verantwoordelijkheid van de notaris in tuchtrechtelijke zin.

De klachten van D, E en F

6.5

Ten aanzien van D, E en F is naar het oordeel van de Kamer genoegzaam komen vast te staan dat zij wisten, althans hadden moeten weten, dat zij hebben meegewerkt aan malafide constructies, valse informatie hebben verstrekt en stukken hebben ondertekend die niet in overeenstemming waren met de werkelijke situatie. Het gaat dan naar het oordeel van de Kamer niet aan dat deze personen de notaris verwijten dat hij hen niet voldoende heeft geïnformeerd. De klachten van D, E en F zijn reeds daarom ongegrond.

De klachten van de KNB en het BFT

6.6

Ingevolge art. 21 lid 1 Wna is de notaris verplicht de hem bij of krachtens de wet opgedragen of door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten, behoudens het bepaalde in het tweede lid van deze bepaling. In dat tweede lid is de verplichting van de notaris neergelegd zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

6.7

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

6.8

Van een ABC-transactie (eigenlijk A-B, B-C transactie) wordt gesproken indien een onroerend goed binnen een tijdsbestek van uiterlijk zes maanden - tenminste - twee maal wordt verkocht. Een dergelijke transactie is in beginsel geoorloofd. De wetgever heeft zelfs wettelijke voorzieningen getroffen (in de sfeer van de overdrachtsbelasting) die maken dat beoogd is deze transacties binnen de termijnstelling van zes maanden van artikel 13 Wet op Belastingen, te voltooien. Echter, een ABC-transactie is gevoelig voor fraude zoals hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. Een aanwijzing dat er sprake is van fraude is bijvoorbeeld dat de waarde van het onroerend goed in die korte periode aanzienlijk in waarde is gestegen en/of er blijkt de verklaringen - grondig - is verbouwd binnen een zeer korte periode, dan wel nog voordat de eigendom daadwerkelijk op koper C is overgegaan of dat dezelfde koper (C) binnen korte tijd meerdere onroerende zaken voor eigen bewoning heeft aangeschaft. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt mee dat de notaris nagaat of het prijsverschil (en/of overige aanwijzingen die mogelijk duiden op fraude) op goede gronden verklaarbaar is en dat hij, zonodig, dienaangaande nader onderzoek verricht. De notaris zal daarbij, alvorens zijn diensten te verlenen, partijen om (nadere) inlichtingen dienen te vragen en, indien daartoe aanleiding bestaat, de overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen. De notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier. Indien de verkregen informatie uitblijft of geen redelijke en afdoende verklaring biedt, dient de notaris op grond van art. 21 lid 2 Wna zijn dienst te weigeren. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van de informatie, mag van de notaris een kritische opstelling worden verwacht.

6.9

De vorenomschreven normen geven weer wat van een zorgvuldig handelend notaris mag worden verwacht. De notaris heeft deze normen erkend en aangegeven daarmee ook - reeds in de onderzoeksperiode - bekend te zijn geweest en dat het kantoorbeleid conform deze normen was en strikt werd uitgevoerd. De notaris stelt dienaangaande dat hij zich steeds zeer kritisch opstelde indien zijn medewerking werd verzocht bij ABC-transacties, dat ten behoeve van prijsvergelijking op kantoor een eigen bestand was opgebouwd met de verkoopprijzen van panden in diverse < plaatsnaam > wijken en dat hij zelfs - in 2005 - enkele panden heeft bezocht en een bezoek heeft gebracht aan de loods van < naam > om te verifiëren of de panden daadwerkelijk werden verbouwd. De notaris stelt dat hij in alle onderhavige transacties waarbij hij de akten heeft gepasseerd zich er uitvoerig van heeft vergewist dat de waardesprong afdoende werd verklaard, dat partijen bekend waren met de waardesprong, dat de verbouwingen daadwerkelijk en naar tevredenheid van de koper zijn uitgevoerd en dat de kopers daadwerkelijk de intentie hadden de panden te gebruiken voor eigen bewoning. De

notaris voert voorts aan dat in die zaken waarin hij moedwillig op het verkeerde been is gezet middels oneigenlijke verklaringen en of frauduleuze koopovereenkomsten, hem dit niet kan worden aangerekend.

6.10

Afgezien van het pand < >, is in alle door het BFT onderzochte dossiers sprake van ABC-transacties met aanzienlijke prijsstijgingen variërend van 36% tot 167%. Volgens de notaris is een verklaring voor deze prijsstijgingen er veelal in gelegen dat verkoper A een (grote)vastgoedhandelaar en/of -belegger was die de panden voor niet marktconforme prijzen heeft aangekocht op de veiling, dan wel in een “pakket”, waarna de panden zijn opknappt, soms ontruimd van huurder(s) en vervolgens tegen marktconforme prijzen zijn doorverkocht. Hierdoor, zo begrijpt de Kamer dit verweer, is de prijs in de transactie A-B zoveel lager dan in de transactie B-C. De notaris heeft echter de juistheid van deze stellingen niet - voldoende - aannemelijk gemaakt, althans daarvoor ontbreekt een deugdelijke onderbouwing. Bovendien is aannemelijker dat in de onderhavige gevallen niet zozeer de prijs A-B (te) laag was, maar de prijs B-C te hoog (mede gelet op de prijzen die bij latere veilingen zijn gerealiseerd). Dit verweer treft geen doel.

6.11

Voorts heeft de notaris aangevoerd dat in vrijwel alle gevallen de verklaring van de prijsstijging - mede - lag in een renovatie/verbouwing van de woning. De Kamer is echter van oordeel dat de vaak aanzienlijke prijsstijgingen niet – afdoende – kunnen worden verklaard uit het (vermeend) plaatsgrijpen van de gestelde verbouwingen, waarvan overigens veelal niet of onvoldoende blijkt uit de beschikbare stukken. In enkele gevallen is het zelfs volstrekt onaannemelijk dat er verbouwd zou zijn. Zo zouden verbouwingen geregeld vóór de datum van het passeren van de akte zijn uitgevoerd, terwijl sleutelverklaringen stelselmatig ontbreken. Bovendien was er in veel gevallen reden voor de notaris om nadere vragen te stellen over het realiteitsgehalte van de verbouwingsnota's, bijvoorbeeld wanneer deze dateerden van na de koopovereenkomst B-C, geen BTW vermeldden of kenbare fouten bevatten. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris geen genoegen mogen nemen met de gegeven verklaringen, althans hadden deze hem moeten nopen tot het stellen van nadere vragen of het verrichten van nader onderzoek. Het verweer van de notaris dienaangaande overtuigt onvoldoende. Zo heeft de notaris aangevoerd dat hij enkele panden heeft bezocht teneinde zelf te constateren dat er daadwerkelijk was verbouwd, maar heeft de notaris niet duidelijk gemaakt wanneer hij dit heeft gedaan, welke panden dit betrof en wat hij dan heeft geconstateerd ten opzichte van wat er zich aan informatie in het dossier bevond. Ook het verweer van de notaris dat hij partijen nadrukkelijk heeft gewezen op de waarde-sprong, is betwist en is door de notaris niet - nader - onderbouwd. De zorgvuldigheid vereist dat de notaris aantekening houdt van hetgeen is besproken, zeker in zaken zoals de onderhavige, waarin de notaris - terecht - reden heeft gezien om een verklaring te vragen. De notaris stelt deze aantekeningen wel te hebben gemaakt en aanvankelijk ook in de dossiers te hebben bewaard, maar dat deze in een later stadium bij het opschonen van de dossiers zijn verwijderd. Wat daar ook van zij, het ontbreken van gespreksaantekeningen dient voor rekening en risico van de notaris te blijven. Gelet op al hetgeen aan de Kamer is overgelegd en ter behandeling is toegelicht, heeft de notaris naar het oordeel van de Kamer in vrijwel alle onderzochte gevallen de onder 6.1 weergegeven tuchtnorm geschonden. Tot dit oordeel draagt bij dat de notaris geen consequenties heeft verbonden aan de - uit het onderzoek blijkende - bijkomende sig-

nalen die hem hadden moeten doen beseffen dat deze ABC-transacties niet geoorloofd waren. Op grond van die signalen had de notaris zich vragen moeten stellen als:

- waarom zijn het steeds dezelfde handelaren die regelmatig de medewerking van de notaris vragen bij het passeren van ABC-transacties, waarbij reeds gelet op de prijsstijgingen vraagtekens geplaatst dienen te worden?;
- waarom treedt veelal dezelfde persoon als B op?
- waarom krijgt de notaris in enkele gevallen de instructie de winst die met de doorverkoop B-C wordt gerealiseerd, niet aan B, maar aan derden uit te betalen?;
- waarom koopt C binnen een kort tijdsbestek meer dan één huis voor eigen bewoning?;
- waarom wordt steeds gebruik gemaakt van dezelfde, niet uit de regio afkomstige taxateur?
- waarom worden er betalingen gedaan aan onduidelijke adviseurs?

De slotsom is dat de notaris niet heeft gehandeld overeenkomstig de tuchtrechtelijke normen die hierboven zijn uiteengezet. De klachten van het BFT en de KNB daarover zijn dus gegrond. De klacht van het BFT dat de notaris in enkele gevallen ten onrechte heeft toegestaan dat uitkeringen uit een bouwdepot zijn gedaan, is ongegrond. Het onder 4.13 weergegeven verweer van de notaris komt de Kamer juist voor.

Afzonderlijk behandelde dossiers en de klachten inzake de Mot-meldingen

6.12

Ter zitting van 7 april 2009 is met de notaris, het BFT en de KNB afgesproken dat op 8 april 2009 een drietal dossiers afzonderlijk zullen worden behandeld. De beoordeling van de klachten met betrekking tot deze dossiers kan worden beschouwd als een nadere motivering en concretisering van hetgeen de Kamer onder 6.6 tot en met 6.11 heeft overwogen en beslist. Bovendien is afgesproken dat het oordeel van de Kamer in deze drie dossiers over de klacht van het BFT dat de notaris heeft nagelaten (tijdig) Mot-meldingen te doen, richtinggevend zal zijn voor het al dan niet alsnog doen van Mot-meldingen door de notaris.

Pand 1

Er is sprake van een ABC-transactie met opeenvolgende leveringen op dezelfde dag met een aanzienlijke waardeverhoging. Dit pand is door A op de veiling verkregen. De kwijting dateert van 3 november 2004. Op 19 november 2004 is het pand tweemaal verkocht met een waardeverhoging van bijna 67% (€ 36.000,-). Blijkens de schriftelijke verklaring van B is de waardeverhoging te verklaren door ontruiming en een grondige verbouwing. Echter, uit het taxatierapport, waarin de onderhoudssituatie van het pand niet als matig of slecht is omschreven, staat nadrukkelijk vermeld dat er geen sprake is van verbouwings-, verbeterings- en/of onderhoudswerkzaamheden, dan wel concrete plannen daartoe. Ook uit de koopovereenkomst B-C blijkt niet dat er nog verbouwd moet worden. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat een dergelijk omvangrijke verbouwing (vernieuwen douche, plaatsen van een nieuwe keuken met inbouwapparatuur, vernieuwen van al het tegelwerk, vernieuwen van de WC, het leggen van laminaat, het uitvoeren van diverse schilderwerkzaamheden, stucwerk, het vervangen van alle elektra en het plaatsen van een nieuwe CV) binnen een tijdsbestek van hooguit 16 dagen heeft kunnen geschieden. Er is geen sleutelverklaring. Bijkomende signalen die de notaris hadden moeten opvallen is dat het pand op 29 oktober 2004 (door de heer Y van Z) is getaxeerd conform de prijs van de koopovereenkomst van 12 oktober 2004 en de koopovereenkomst BC dateert van drie dagen vóór de koopovereenkomst AB.

Pand 2

Er is sprake van een ABC-transactie met opeenvolgende leveringen op dezelfde dag met een aanzienlijke waardestijging. Dit pand is door A op de veiling verkregen voor € 63.000,--. De kwijting dateert van 22 april 2005. Nog geen week later, op 27 april 2005, is het pand geleverd aan B voor € 69.000,-- en op dezelfde dag aan C voor een bedrag van € 100.000,--, derhalve een waardesprong van 45% (€ 37.000). Volgens de notaris is de waardesprong verklaard door een verbouwing door B. Het dossier bevat een notitie d.d. 25 april 2005 van B waarin staat dat de woning voor eigen rekening is opgekapt. Het taxatierapport vermeldt dat een verbouwing van € 10.000,-- nog dient aan te vangen. Gelet op de tussenliggende periode is het echter onwaarschijnlijk dat een verbouwing die een dergelijke prijsstijging tot gevolg kan hebben, daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Er is geen sleutelverklaring, bovendien dateert de koopovereenkomst BC van ruim 6 weken vóór de koopovereenkomst AB en bovendien nog van ruim vóór de executieveiling. Voorts dateert het ten behoeve van de BC-(ver)koop opgestelde taxatierapport van ruim 3 weken vóór de AB-(ver)koop en is het taxatierapport (wederom) uitgebracht door de heer Y van Z.

Pand 3

Er is sprake van een ABC-transactie met opeenvolgende leveringen binnen drie weken met een waardestijging van 86% (€ 44.000). Het dossier bevat een verbouwingsfactuur van € 15.000,--, welke de waardesprong moet verklaren. Die verbouwing moet binnen een week hebben plaatsgevonden. Er is geen sleutelverklaring aangetroffen. De in de akte vermelde verbouwwerkzaamheden worden echter niet (geheel) gedekt door de factuur en deze factuur is voorts betaald aan een derde. Bovendien rijst de vraag waarom er een bouwdepot wordt aangehouden als de verbouwing al was afgerond. Voort was het taxatierapport wederom van Z en was de taxatiewaarde vóór verbouwing gelijk aan de koopsom ná verbouwing. In het dossier heeft het BFT een AC-overeenkomst aangetroffen: een duidelijk signaal dat de ABC-transactie waaraan de notaris zijn medewerking heeft verleend, slechts diende om de hypothecaire financier te misleiden. De notaris heeft verklaard dat hij de aanwezigheid van deze AC-overeenkomst destijds niet heeft opgemerkt, waarbij hij heeft verwezen naar de omstandigheid dat de voorbereiding van het passeren van de akte is verricht door een kantoorclerk die hem daarvan niet op de hoogte heeft gesteld. Wat daarvan ook zij, de notaris is zelf verantwoordelijk voor het feit dat dit uit het dossier blijken signaal van mogelijke hypotheekfraude hem is ontgaan.

6.13

De notaris had naar het oordeel van de Kamer in deze dossiers, gelet op alle vorenvermelde omstandigheden, geen genoegen mogen nemen met de verklaringen voor de waardesprong. Hij had in elk dossier om een deugdelijk gedocumenteerde onderbouwing voor het prijsverschil moeten vragen. Bij het uitblijven daarvan had hij zijn dienst moeten weigeren.

Naar het oordeel van de Kamer heeft de notaris in voormelde gevallen ten onrechte een (tijdige) Mot-melding achterwege gelaten. De Kamer acht de klacht van het BFT daarover gegrond.

Wet identificatie bij dienstverlening (Wid)

6.14

Het BFT verwijt de notaris zijn cliënten in de onderzoeksperiode niet (allen) te hebben geïdentificeerd conform de voorschriften van de Wid. De notaris heeft dit bestreden en aangevoerd dat betrokken partijen allen in persoon op zijn kantoor zijn verschenen en zijn geïdentificeerd aan de hand van een geldig legitimatiebewijs. Indien er sprake was van een kopie van het identificatiebewijs dan werd ook dit gecontroleerd. Genoegzaam is komen vast te staan dat enkele voorschriften van de Wid, zoals het voorschrift met betrekking tot het tijdstip waarop de legalisatie moest plaatsvinden, in de praktijk, om praktische redenen, niet consequent werden uitgevoerd. Vanwege deze praktische bezwaren is de Wid uiteindelijk ook aangepast en werd (onder meer) dit voorschrift bij de invoering van de Wwft niet langer gehandhaafd. Ditzelfde geldt voor het gebruik van internetuittreksels. In de onderzoeksperiode werden veel van de aan de notaris opgedragen handelingen mondeling dan wel online verricht, hetgeen resulteerde in niet gewaarmerkte (internet)uittreksels. Dit alles mag dan strikt genomen niet geheel conform de Wid zijn, doch was - ten tijde van de onderhavige transacties - in de notarispraktijk wel gangbaar. Mede gelet op het feit dat de Wid voor het notariaat pas in werking is getreden op 1 juni 2003 en inmiddels is opgegaan in de Wwft, acht de Kamer de handelwijze van de notaris in de onderzoeksperiode strikt genomen weliswaar niet geheel in overeenstemming met de toenmalige wetgeving, maar niet tuchtrechtelijk laakbaar. Deze klacht is ongegrond.

6.15

Maatregel

Op grond van het vorenstaande stelt de Kamer vast dat de notaris de in artikel 98 lid 1 Wna geformuleerde tuchtnorm in ernstige mate heeft overtreden. Uit het onderzoek van het BFT blijkt dat sprake is geweest van een reeks van ongeoorloofde ABC-transacties die door of onder verantwoordelijkheid van de notaris zijn gepasseerd. Volgens het BFT zijn 24 van de 26 panden waarop het onderzoek betrekking heeft, inmiddels op verzoek van de hypotheeknemer geveild of gedwongen verkocht, waarbij het totaalbedrag aan geleend geld dat niet uit de veilingopbrengsten kon worden voldaan, door het BFT wordt gecijferd op € 1.549.670,--. Aannemelijk is dat deze hypotheekschade aanzienlijk lager zou zijn geweest indien de notaris hetzij nadere informatie ter verklaring van het prijsverschil had gevraagd en/of zijn dienst had geweigerd, hetzij de hypotheekcaire financiers had ingelicht over de ABC-transacties en de daarbij gerealiseerde prijsstijgingen. Door niet te handelen zoals van hem mocht worden verwacht, heeft de notaris grootschalige hypotheekfraude mede mogelijk gemaakt, en is hij, zoals de KNB dit heeft verwoord, daarvoor “instrumenteel” geweest.

Door dit tuchtrechtelijk laakbaar handelen en nalaten van de notaris is het vertrouwen in het notariaat ernstig geschonden.

De Kamer heeft kennis genomen van de uitspraak van de notariskamer van het gerechtshof te Amsterdam van 30 juni 2009 (LJN: BJ0677), waarbij een notaris die eveneens verantwoordelijk was voor het passeren van een reeks van ongeoorloofde ABC-transacties en in bovenbedoelde zin “instrumenteel” is geweest bij het plaatsvinden

van hypotheekfraude, de zwaarst mogelijke maatregel van ontzetting uit het ambt opgelegd heeft gekregen.

De Kamer is van oordeel dat in de onderhavige tuchtzaak de zware, maar minder verstrekkende maatregel van schorsing voor de duur van twee maanden, passend en geboden is. Daarbij heeft de Kamer in aanmerking genomen dat niet gebleken is dat de notaris te kwader trouw gehandeld heeft en/of bewust is tekortgeschoten in zijn rol als notaris bij het voorkomen van hypotheekfraude. Niet gebleken is dat de notaris persoonlijk van de fraude heeft geprofiteerd en/of persoonlijk gewin heeft nagestreefd. Daarbij is voorts van belang dat de notaris niet eerder een maatregel opgelegd heeft gekregen naar aanleiding van soortgelijke klachten. De Kamer heeft in haar overwegingen betrokken de ingrijpendheid en duur van de voorafgaande onderzoeken en de klachtprocedure, alsmede de negatieve publiciteit die de notaris in verband daarmee ten deel is gevallen. Van de op te leggen maatregel gaat naar het oordeel van de Kamer voldoende preventieve werking uit. Ten slotte heeft de Kamer overwogen dat bij een schorsing van langere duur het voortbestaan van de praktijk van de notaris in het geding is.

6.16

De Kamer zal het BFT opdragen, conform de beslissing van 22 januari 2008 van plaatsvervangend voorzitter mr. Geerdes, alle gemaakte kopieën over te dragen aan de secretaris van de Kamer.

7. De beslissing

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

verklaart de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen niet-ontvankelijk in haar klachten betrekking hebbende op de volgende woningen:

< >

en **verklaart** de klachten van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen voor het overige gegrond;

verklaart de klachten van D, E en F ongegrond;

verklaart de klachten van SNS, Argenta, Amstelhuys en GMAC gegrond en wel zoals hiervoor onder punt 6.3 overwogen;

verklaart de klachten van het BFT en de KNB gedeeltelijk gegrond en wel zoals hiervoor onder punt 6.6 t/m 6.14 overwogen;

legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van twee maanden;

bepaalt dat de secretaris binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal meedelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;

draagt het BFT op alle ten behoeve van het onderzoek gemaakte kopieën over te dragen aan de secretaris van de Kamer;

wijst af het anders of meer verzochte.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.A. van de Laarschot, R. Veenendaal, R. van der Galiën, R.G.M. Gores en mw. mr. H.M. Kolster, in tegenwoordigheid van de plaatsvervangend secretaris, mw. mr. L.S. Lepelaar.
Uitgesproken ter openbare vergadering op 10 september 2009.

De plaatsvervangend secretaris,
gend voorzitter,

De plaatsvervan-

L.S. Lepelaar

M.A. van de Laarschot

Deze beslissing is verzonden op:

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