

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-34 en 08-35

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen

's-Gravenhage

Beslissing d.d. 11 februari 2009 inzake

de ambtshalve bedenking onder nummer **08-34** van:

mr. R.J. Paris,

plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

en

de klacht onder nummer **08-35** van:

Bureau Financieel Toezicht,

hierna ook te noemen: het BFT,

gevestigd te Utrecht,

tegen

[...],

voorheen kandidaat-notaris te [...],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaten mrs. L.H. Rammeloo en H.E. Bast te Amsterdam.

1. De procedure

Bij brief van 22 september 2006 heeft F.J. Winkel RA, sectordirecteur Wid/Mot Toezicht van het BFT, namens het bestuur van het BFT aan de Kamer van Toezicht verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten naar toenmalig notaris [...] te [...]. Het BFT wenst bij de notaris de in deze brief bedoelde ABCtransacties - die hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over de jaren 2003 tot en met 2005 - te (laten) onderzoeken op de naleving door de notaris van onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet op het notarisambt (Wna) en van de overige notariële beroepsvereisten, waaronder die zoals geregeld bij de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot).

Ingevolge artikel 96 lid 2 Wna is de voorzitter van de Kamer verplicht in geval van een verzoek van het bestuur van het BFT een dergelijk onderzoek te gelasten in verband met de uitoefening van voormeld toezicht. De toenmalige voorzitter, mr. H.F.M. Hofhuis, heeft op 26 september 2006 een onderzoek gelast naar de mogelijke betrokkenheid

van de notaris bij onoorbare ABCtransacties met de door het BFT aangevoerde vraagstelling als onderwerp. Daarbij heeft de voorzitter de uitvoering van het onderzoek opgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter, met bepaling dat de uitvoerder van het onderzoek bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht.

Bij brief van 16 oktober 2006 heeft de plaatsvervangend voorzitter opdracht gegeven aan het bestuur van het BFT tot een onderzoek met de vraagstelling als vermeld in de aan hem gegeven last tot onderzoek.

Het BFT heeft op 24 oktober 2007 over dit onderzoek gerapporteerd. De bevindingen uit het onderzoek duiden er volgens het BFT op dat het handelen en/of het nalaten van de notaris in de in het rapport vermelde gevallen strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98 lid 1 Wna. Het BFT heeft hieraan nog het volgende toegevoegd. Indien de voorzitter van de Kamer op grond van het onderzoek van de plaatsvervangend voorzitter aanleiding ziet de zaak op basis van artikel 96 lid 6 Wna aan de Kamer voor te leggen, verzoekt het BFT om als klager te worden aangemerkt; in dit geval is het rapport tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna. De klachten en inzichten, zoals verwoord in het rapport, kunnen dan nog - afhankelijk van de reactie van de notaris op het rapport van het BFT (in de onderzoeksfase dan wel bij de behandeling door de Kamer) - leiden tot een (op onderdelen) gewijzigde klachtformulering.

Bij brief van 26 november 2007 aan de plaatsvervangend voorzitter heeft het BFT aangegeven dat het als feitelijk uitvoerder van het onderzoek namens de plaatsvervangend voorzitter en gebruikmakend van diens bevoegdheden als genoemd in de beslissing van 26 september 2006 van toenmalig voorzitter mr. Hofhuis aanleiding heeft gezien in enkele - in de brief genoemde - gevallen, naast de ABC-transacties, het onderzoek uit te breiden.

Bij brieven van 11 december 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter notaris [...] - onder toezending van de rapporten van 24 oktober 2007 en 27 november 2007, met bijlagen, van het BFT - in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

De plaatsvervangend voorzitter heeft in antwoord op voormelde brief van 26 november 2007 van het BFT in zijn brief van 12 december 2007 aan het BFT - in kopie aan notaris [...] - bevestigd dat de door het BFT genoemde uitbreiding in lijn is geweest met de bedoeling van de plaatsvervangend voorzitter - in aanmerking nemend dat de plaatsvervangend voorzitter diverse malen over de opdracht, met inbegrip van de uitbreiding heeft gesproken tijdens het onderzoek - en dat deze uitbreiding derhalve valt onder zijn onderzoeksopdracht aan het BFT.

Aangezien in voormeld rapport van 24 oktober 2007 naar voren kwam dat (1) notaris [A] te [...], als toenmalig kandidaat-notaris in dienst van notaris [...], en (2) [...], als kandidaat-notaris in dienst van notaris [...], bij enkele van de in het rapport genoemde transacties betrokken zijn geweest, heeft de plaatsvervangend voorzitter bij brieven van 17 december 2007 - onder toezending van het gehele onderzoeksrapport - notaris [A] en kandidaat-notaris [...] in de gelegenheid gesteld om op het rapport te reageren.

De plaatsvervangend voorzitter heeft vervolgens het verzoek van notaris [...] bij diens brieven van 3 januari 2008 om een minnelijke schikking ten aanzien van beide onder-

zoeken afgewezen bij brief van 11 januari 2008 op de in laatstgenoemde brief vermelde gronden.

Notaris [...] heeft bij brieven van 3 januari 2008, 29 maart 2008 en 5 april 2008, met bijlagen, inhoudelijk gereageerd op het rapport van 24 oktober 2007 en bij brief van 29 maart 2008 op het rapport van 27 november 2007.

Van notaris [A] is geen reactie op het rapport van 24 oktober 2007 ontvangen, ook niet nadat zij daartoe bij brief van 11 maart 2008 was gerappelleerd. Daarom heeft de plaatsvervangend voorzitter notaris [A] bij brief van 21 mei 2008 bericht dat haar reactietermijn op voormeld rapport - als ongebruikt - is afgesloten.

Kandidaat-notaris [...] heeft bij brief van 1 februari 2008, met bijlage, gereageerd op het rapport van 24 oktober 2007.

Naar aanleiding van het rapport en onder verwijzing naar voormelde reacties van de advocaten heeft de plaatsvervangend voorzitter op 14 augustus 2008 zijn ambtshalve bedenking tegen de kandidaat-notarissen en tegen de notaris aan de voorzitter voorgelegd.

De voorzitter heeft deze ambtshalve bedenking op 19 augustus 2008 ter behandeling aan de Kamer voorgelegd.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 10 december 2008.

Daarbij waren aanwezig:

- mr. M.F. Beumer, drs. M.J.V. Freijssen RA en F.J. Winkel RA, allen namens het BFT, sector Wid/Mot Toezicht;
- de kandidaat-notaris met zijn advocaat.

Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan in kopie gehecht de door klager ter zitting overgelegde pleitaantekeningen.

2. De feiten

De kandidaat-notaris is in juli 2001 gestart als kandidaat-notaris in Voorburg. Van september 2002 tot en met juli 2003 is hij kandidaat-notaris geweest in Hengelo. In deze twee jaren is hij overwegend werkzaam geweest in de personen- en familierechtpraktijk. De kandidaat-notaris is van juli 2003 tot november 2008 in dienst geweest bij notaris [...]. Op 27 januari 2005 heeft de kandidaat-notaris zijn beroepsopleiding ex artikel 33 Wna met goed gevolg afgerond.

Op het kantoor van notaris [...] was in de periode juli 2003 tot november 2004 kandidaat-notaris [A] de enige kandidaat-notaris met waarnemingsbevoegdheid. De kandidaat-notaris is op 24 februari 2005 benoemd tot waarnemer in de zin van artikel 29 lid 1 Wna. Hij heeft tot 27 september 2007 stage gelopen zoals bedoeld in artikel 31 Wna.

Gedurende het dienstverband van de kandidaat-notaris was uitsluitend de notaris bevoegd tot het beheer en de beschikking over de derdengeldrekening van het kantoor. De kandidaat-notaris was hiertoe niet gemachtigd.

De werkzaamheden van een 'behandelaar' op het kantoor van notaris [...] zien voornamelijk op het opstellen van de conceptakte, het plannen van het transport, het uitnodigen van partijen, het opstellen van volmachten en de nota's van afrekening en het toesturen van de conceptakte aan partijen. Voorts stelt de behandelaar de staat van uitgaven en ontvangsten op voor de boekhouding. De te verrichten handelingen vóór en ná het opstellen en versturen van de conceptakte, zoals het inboeken en het aanmaken van een dossier en het controleren of betalingen zijn ontvangen, worden door de administratie uitgevoerd.

Wat betreft de werkzaamheden van de waarnemer van notaris [...] moest de waarnemer voor het passeren van de akte bij de administratie het dossier en de rechestukken ophalen en de staat van uitgaven en ontvangsten controleren. De waarnemer ging vervolgens met partijen de nota's van afrekening bespreken en de rekeningnummers noteren. De procedure van uitbetaling werd uitgelegd en daarna werden de legitimatiebewijzen gevraagd en gecontroleerd met de comparitie in de akte. Vervolgens werd de akte beperkt voorgelezen, uitgebreid toegelicht en ondertekend. Na passeren ging het dossier naar de administratie terug.

Als waarnemer van de notaris is de kandidaat-notaris bij de volgende zes transacties betrokken.

1. *[pand 1], dossiernummer 24232, onderdeel uitmakend van de groep [groep 1] van het BFT-rapport.*

A-B transactie [pand 1]

Op 4 maart 2003 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1]. Het pand is verkocht voor € 90.756,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper de besloten vennootschap [...] B.V.

B-C transactie [pand 1]

Op 6 juni 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1]. Het pand is verkocht voor € 37.500,-- in verhuurde staat. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper [...]. In het dossier is geen schriftelijke koopovereenkomst aanwezig.

2. *[pand 2], dossiernummers 24631, 24632, 24659 en 26105, onderdeel uitmakend van de groep [groep 2] van het BFT-rapport.*

A-B transactie [pand 2]

Op 21 juni 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris voor [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 52.000,--. De verkopers zijn geweest [...] en [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 2 juni 2005 en de aankoop van het pand is bedoeld als belegging. [koper B] heeft in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap [...] B.V. het pand aangekocht. In de leveringsakte treedt hij op als privépersoon. Voorts staat in de leveringsakte dat de volledige koopprijs van € 52.000,-- op de rekening van de notaris is gestort. Uit een kwitantie blijkt dat [koper B] een bedrag van € 1.500,-- contant aan de verkopers heeft voldaan. [...] en [...] woonden sinds 14 januari 1999 niet meer in het pand (bijlage 61). Daarnaast hebben zij in de periode van 4 december 1997 en 7 mei 1998 evenmin in het pand gewoond.

B-C transactie [pand 2]

Op 21 juni 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 52.000,--. De verkoper is geweest [koper B] en de koper [...]. De koopovereenkomst is van 3 juni 2005 en de aankoop van het pand is bedoeld als belegging. [koper B] heeft in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap [...] B.V. het pand verkocht. In de leveringsakte treedt hij op als privépersoon. De achterliggende gedachte van de aard en uitvoering van deze transactie is, gezien de gelijkblijvende verkoopprijs, onduidelijk gebleven, omdat de kandidaat-notaris niets daarover aan partijen heeft gevraagd.

C-D transactie [pand 2]

Op 21 juni 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 52.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 10 juni 2005. De achterliggende gedachte van de aard en uitvoering van deze transactie is, gezien de gelijkblijvende verkoopprijs, onduidelijk gebleven, omdat de kandidaat-notaris niets daarover aan partijen heeft gevraagd.

D-E transactie [pand 2]

Op 13 december 2005 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 95.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 14 oktober 2005. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 82,7% in minder dan vijf maanden. De inhoud van een aan de bank verzonden e-mailbericht is niet bewaard gebleven.

3. *[pand 3], dossiernummers 24487, onderdeel uitmakend van de groep [groep 3] van het BFT-rapport.*

A-B transactie [pand 3]

Op 5 februari 2003 heeft notaris [X] de leveringsakte gepasseerd voor de panden [...], [...] en [pand 3]. De panden zijn verkocht voor € 181.512,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V. De koopovereenkomst is van 24 januari 2003. Het pand [pand 3] was ten tijde van de aankoop verhuurd.

B-C transactie [pand 3]

Op 21 juni 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 3]. Het pand is verkocht voor € 110.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 6 mei 2005. Aan de heer [...] wordt een bedrag van € 7.500,-- betaald ter zake van een winstdeling. Hij was blijkens het dossier niet bij de transactie betrokken. De besloten vennootschap [makelaar] B.V. brengt een makelaarscourtage in rekening bij [koper C]. [makelaar] B.V. is gevestigd op hetzelfde adres als de verkopende partij [verkoper B] B.V. en de besloten vennootschap [...] B.V. [verkoper B] B.V. is niet geïnformeerd over het feit dat de waarborgsom niet was gestort of dat geen bankgarantie was afgegeven.

4. *[pand 4], dossiernummers 24711, onderdeel uitmakend van de overige dossiers van het BFT-rapport.*

C-D transactie [pand 4]

Op 14 juli 2004 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4]. Het pand is verkocht voor € 255.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V. De koopovereenkomst is van 12 april 2004.

D-E transactie [pand 4]

Op 5 juli 2005 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4]. Het pand is verkocht voor € 280.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 5 mei 2005. Het pand is op dezelfde dag doorverkocht bij notaris [Y] voor een bedrag van € 345.000,--.

Voorts is de kandidaat-notaris als behandelaar van de dossiers bij de volgende transacties betrokken.

1. *[pand 5]*

A-B transactie [pand 5]

Op 20 juni 2003 heeft notaris [Z] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5]. Het pand is verkocht voor € 45.000,--. De verkoper is geweest de heer [...] en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V. De koopovereenkomst is van 17 mei 2003.

B-C transactie [pand 5]

Op 22 oktober 2003 te 11.15 uur heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5]. Het pand is verkocht voor € 61.260,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper [...]. De koopovereenkomst is van 4 september 2003.

C-D transactie [pand 5]

Op 22 oktober 2003 te 11.20 uur heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5]. Het pand is verkocht voor € 80.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 4 september 2003. De aan de leveringsakte gehechte volmachten zien op het adres [pand 5]B. In de kantlijn is daar [pand 5] van gemaakt.

2. *[pand 6]*

B-C transactie [pand 6]

Op 15 december 2003 te 16.50 uur heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6]. Het pand is verkocht voor € 150.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 11 november 2003.

C-D transactie [pand 6]

Op 15 december 2003 te 16.55 uur heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6]. Het pand is verkocht voor € 200.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 30 oktober 2003. De WOZ-waarde bedroeg in 2003 € 52.184. Op 31 januari 2005

is het pand verkocht voor een bedrag van € 74.000,--. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de aanvankelijke prijsstijging van 33,33% en de daarop volgende zeer aanzienlijke prijsdaling van 63%. De koopovereenkomst voor de C-D transactie is van een eerdere datum dan de koopovereenkomst voor de B-C transactie. De conceptakte is op de dag van het transport aan [koper D] toegezonden

3. [pand 7]

B-C transactie [pand 7]

Op 22 augustus 2003 heeft notaris [W] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 7]. Het pand is verkocht voor € 26.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 1 april 2003.

C-D transactie [pand 7]

Op 31 december 2003 heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 7]. Het pand is verkocht voor € 42.000,-. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 10 oktober 2003. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van ongeveer 61,5% in zes maanden.

D-E transactie [pand 7]

Op 25 februari 2004 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 7]. Het pand is verkocht voor € 110.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 30 januari 2004. De WOZ-waarde van dit pand per 2003 en 2004 bedroeg € 10.890,--. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 162% in ongeveer vier maanden.

4. [pand 8]

A-B transactie [pand 8]

Op 6 februari 2004 te 10.10 uur heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8]. Het pand is verkocht voor € 118.000,--. De verkopers zijn geweest [...] en [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 20 januari 2004.

B-C transactie [pand 8]

Op 6 februari 2004 te 10.15 uur heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor notaris voor [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8]. Het pand is verkocht voor € 142.500,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 24 november 2003. De executieveilingen op 11 april 2006 en op 28 november 2006 zijn beide geannuleerd. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 20,8%. Verkoper [...] is niet geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom dan wel het ontbreken van een bankgarantie. Er heeft een constante betaling plaatsgevonden van de derdengeldrekening van de notaris aan een cliënt zonder dat uit het dossier blijkt wat de reden daarvoor was.

5. [pand 9]

A-B transactie [pand 9]

Op 18 november 2003 heeft notaris [U] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9]. Het pand is verkocht voor € 40.000,--. De verkoop heeft plaatsgevonden door middel van een veiling. De koper is de besloten vennootschap [...] B.V.

B-C transactie [pand 9]

Op 19 januari 2004 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9]. Het pand is verkocht voor € 65.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 7 januari 2004. Uit het dossier blijkt niet dat de verkoper is geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van een bankgarantie door [koper C].

C-D transactie [pand 9]

Op 9 februari 2004 heeft kandidaat-notaris [A], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9]. Het pand is verkocht voor € 110.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...] De koopovereenkomst is van 12 december 2003. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 69% in minder dan een maand. Er zijn gelden overgemaakt naar niet bij de transactie betrokken partijen zonder dat daarvoor een onderbouwing in het dossier zit.

6. *[pand 10]*

A-B transactie [pand 10]

Op 12 maart 2002 heeft notaris [V] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 10]. Het pand is verkocht voor € 49.916,--. De verkopers zijn geweest [...] en [...] en de koper is de familie [...]. De koopovereenkomst is van 23 oktober 2001.

B-C transactie [pand 10]

Op 14 april 2004 te 10.30 uur heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 10]. Het pand is verkocht voor € 70.000,--. De verkoper is geweest de familie [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 4 februari 2004.

C-D transactie [pand 10]

Op 14 april 2004 te 10.35 uur heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 10]. Het pand is verkocht voor € 82.000,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 13 februari 2004. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 17,1% in minder dan negen dagen. De WOZ-waarde bedroeg € 52.184,--. Er heeft een betaling plaatsgevonden naar een niet bij de transactie betrokken partij met als onderbouwing winstdelingsnota. De rekening waarnaar het geld is overgeboekt behoort toe aan een zevenjarige.

3. **De ambtshalve bedenking**

De bevindingen omtrent de kandidaat-notaris in het betreffende rapport van het BFT zijn naar de mening van de plaatsvervangend voorzitter dermate ernstig dat zij voorgelegd dienen te worden aan de Kamer van Toezicht. Hij verwijst in het bijzonder naar de recapitulatie als hoofdstuk 5 opgenomen in het rapport d.d. 24 oktober 2007.

De plaatsvervangend voorzitter formuleert de volgende bedenking tegen de kandidaat-notaris:

schending van de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 24 oktober 2007.

4. De klacht van het BFT

Het BFT verwijt de kandidaatnotaris dat hij de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm geschonden heeft door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 24 oktober 2007.

De kandidaat-notaris heeft van de onderzochte dossiers bij zes dossiers als waarnemer de akte verleden en bij vijftien dossiers opgetreden als dossierbehandelaar. Het BFT acht de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk, omdat hij onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het behandelen van deze dossiers. In de visie van het BFT heeft de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris bij het behandelen van bepaalde onderzochte dossiers – in de kern samengevat – als volgt tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

[pand 1]

De akte is gepasseerd ondanks het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst tussen de besloten vennootschap [...] B.V. en [...].

[pand 2]

Er is tweemaal een akte gepasseerd op grond van een ongeldige overdrachtstitel. [koper B] koopt en verkoopt in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap [...] B.V., terwijl hij bij de beide leveringen optreedt als privépersoon. Er worden onjuistheden in de akte van levering tussen [...] / [...] en [koper B]vermeld, nu [koper B] een bedrag van € 1.500,-- contant aan de verkopers heeft voldaan, terwijl in de akte staat vermeld dat de volledige koopsom op de rekening van de notaris is gestort. Er is toegestaan dat [...] aan [...] een winstdeling uitbetaalt, terwijl er bij deze transactie geen winst wordt gemaakt op de verkoop van het pand. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een ongebruikelijk hoge winstmarge zonder dat daar een acceptabele verklaring voor is en het feit dat de verkoper al geruime tijd niet meer in de woning verblijft. Er wordt gebruik gemaakt van een stroman. Een ander maakt in feite de dienst uit.

[pand 3]

1. Er zijn gelden uitbetaald aan niet bij de transactie betrokken partijen ([...] BV) waardoor er mogelijk misbruik wordt gemaakt van de derdengeldrekening van de notaris.
2. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de transactie met een winstdeling.
3. Er is geen poging ondernomen om de overeengekomen waarborgsom te innen.
4. Er is geen tolk ingeschakeld waar dat wel noodzakelijk lijkt;

[pand 4]

De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de prijsstijging van 138% in anderhalf jaar tijd, zonder dat daar enige onderbouwing voor is gegeven. Er is sprake van ongebruikelijke hoge winstmarges bij opeenvolgende transacties zonder acceptabele verklaring betreffende een in slechte staat verkerend bedrijfspand. Er is geen acht geslagen op het gebruik van een stroman; [...] was de stroman voor [...].

In de visie van het BFT heeft de kandidaat-notaris als behandelaar van de dossiers voor de notaris bij bepaalde onderzochte dossiers – in de kern samengevat – als volgt tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld.

[pand 5]

De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een ongebruikelijk hoge winstmarge zonder een acceptabele verklaring. Er is geen acht geslagen op de onjuiste verklaring van de notaris in de akte en het ontbreken van een beslagrecherche, toestemming van de gemeente, de juiste volmachten, de juiste koopovereenkomst, de toestemming van de geldverstrekker, de juiste nota van afrekening en de juiste gemeentelijke gegevens.

[pand 6]

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 33,33%, terwijl de koopovereenkomst van [...] elf dagen ouder is dan de eerdere koopovereenkomst. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong. Er wordt geen verklaring gegeven voor het feit dat partijen een koopovereenkomst sluiten zonder dat een waarborgsom betaald of bankgarantie gesteld hoeft te worden. Er is nagelaten te controleren of het pand wellicht verhuurd werd. De koper heeft nooit in het pand gewoond. Er is geen acht geslagen op het gebruik van een stroman en een katvanger. Een derde, [...], verricht de feitelijke werkzaamheden, maar ontvangt daarvoor geen vergoeding. De informatieplicht jegens [...] is geschonden door te late toezending van de conceptakte.

[pand 7]

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 61,5% in minder dan drie maanden, terwijl de straat in een wijk ligt waar veiligheidsproblemen zijn en drugsoverlast is. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong. Geen verklaring wordt gegeven voor het feit dat partijen een koopovereenkomst sluiten zonder dat een waarborgsom betaald of bankgarantie gesteld hoeft te worden. Er is geen acht geslagen op het gebruik van een stroman. Een derde, [...], verricht de feitelijke werkzaamheden, maar ontvangt daarvoor geen vergoeding. Er is geen acht geslagen op het feit dat op de akte van rectificatie het tijdstip ontbreekt.

[pand 8]

1. Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 20,8% in minder dan een maand.
2. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong.
3. De verkoper [...] is niet geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van een bankgarantie.
4. Er is sprake van een onvoldoende onafhankelijke houding ten opzichte van de in dit dossier betrokken personen en bemiddelaars.
5. Er is geen Mot-melding gedaan, terwijl er een objectieve meldindicator was, te weten; contante uitbetaling van een bedrag groter dan € 15.000,-- via de derdengeldrekening van de notaris.

[pand 9]

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijgingen van respectievelijk 40,8% en 69,2 % in enkele maanden. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong. De verkoper [...] B.V. is niet geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van een bankgarantie. Er is sprake van een onvoldoende onafhankelijke houding ten opzichte van de in dit dossier betrokken personen en bemiddelaars. Er zijn gelden overgemaakt aan een niet bij de transactie betrokken partij zonder daarvoor een onderbouwing te geven.

[pand 10]

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 17% in minder dan negen dagen. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong, de gebruikmaking van een winstdelingsnota en het ontbreken van een woonvergunning ondanks de voorwaarde hiertoe van de hypothecair financier. De uitbetaling van de winstdelingsnota geschiedt op de bankrekening van een zevenjarig kind. Partijen zijn niet geïnformeerd over het reservefonds van de VvE. [...] treedt op voor meerdere partijen.

5. Het verweer van de kandidaat-notaris ten aanzien van de bedenking en de klacht

De kandidaat-notaris stelt zich op het standpunt dat de ambtshalve bedenking en de klacht niet-ontvankelijk zijn. Hij voert daartoe drie argumenten aan. In de eerste plaats is de wijze waarop het dossier van het BFT en de inhoud van de klacht en de bedenking tot stand zijn gekomen bezwarend voor hem. Het BFT heeft geen rekening gehouden met het feit dat de waarneming door de kandidaat-notaris slechts een 'lichte waarneming' betrof, zoals bedoeld in artikel 29A sub a Wna. Vervolgens laat het BFT na de klachten te specificeren naar de desbetreffende overtreder, laat staan deze zorgvuldig te motiveren op grond waarvan de betrokkenheid van de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk laakbaar is. Voorts is de kandidaat-notaris niet betrokken bij de totstandkoming van het rapport, terwijl dat wel is gebeurd bij de notaris en de andere kandidaat-notaris. Hij heeft op deze wijze een klacht niet kunnen voorkomen.

In de tweede plaats is artikel 6 EVRM geschonden, nu de kandidaat-notaris onvoldoende verweermogelijkheden heeft. Hij is reeds vanaf maart 2008 niet meer feitelijk werkzaam op het kantoor en hij heeft ook als waarnemend notaris nooit volledige inzage gehad of kunnen hebben in de dossiers. Daarnaast heeft de kandidaat-notaris pas eind augustus 2008 vernomen dat ook hij betrokken werd in een tuchtrechtelijke procedure. Na zijn schriftelijke reactie van 1 februari 2008 heeft hij tot 22 augustus 2008 niets meer vernomen.

In de derde plaats is de 3-jaarstermijn van artikel 99 lid 12 Wna overschreden. De klacht en de bedenking zijn van 22 augustus 2008 zodat het handelen van de kandidaat-notaris van vóór 22 augustus 2005 niet meer ter beoordeling kan staan. Alle door de kandidaat-notaris als waarnemer van de notaris verleden akten dateren van voor 22 augustus 2005.

De werkzaamheden die de kandidaat-notaris ter waarneming van de notaris verrichtte komen op basis van artikel 29A Wna voor rekening en risico van die notaris. De kandidaat-notaris is uitsluitend op zijn handelwijze aan te spreken indien hij de zaak als ervaren kandidaat-notaris zelfstandig behandelt en zich tegen de cliënt uitdrukkelijk als behandelaar van de zaak heeft gemanifesteerd. De grondslag voor de klacht en de bedenking is de open norm van artikel 98 lid 1 Wna, op grond waarvan de (kandidaat-

)notaris slechts verwijt treft als het handelen duidelijk niet voldoet aan de standaard in de beroepspraktijk. Daarbij zal vanzelfsprekend moeten worden beoordeeld naar de standaard ten tijde van het plegen van de verweten handelingen.

Op de kandidaat-notaris rust geen enkele tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid, vanwege zijn toenmalige gebrek aan ervaring, het gebrek aan verantwoordelijkheid voor de onderzochte dossiers en het feit dat hij zich niet heeft gemanifesteerd als behandelaar richting de cliënt. Daarnaast speelt de structuur dan wel de organisatie van het kantoor een rol, alsmede het gebrek aan begeleiding van de kandidaat-notaris door de notaris.

De kandidaat-notaris heeft ten aanzien van de verscheidene door hem verrichte of behandelde transacties gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

6. De beoordeling van de bedenking en de klacht

6.1. De ontvankelijkheid van de bedenking en de klacht

De kandidaat-notaris heeft als meest verstrekkende verweer aangevoerd dat de klacht en de bedenkingen tegen hem niet-ontvankelijk verklaard dienen te worden nu de vervaltermijn van drie jaar, zoals neergelegd in artikel 99 lid 12 Wna, is verstreken.

Hierbij dient een onderscheid gemaakt te worden in enerzijds de ontvankelijkheid van de ambtshalve bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en anderzijds de ontvankelijkheid van de klacht van het BFT. De Kamer overweegt betreffende de klacht van het BFT dat artikel 99 lid 12 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Het motief van de wetgever voor het opnemen van deze termijn is in de wetgeschiedenis (Tweede Kamer II, 1996-1997, 23 706, nr. 12) als volgt verwoord:

“(...) De reden daarvoor is met name gelegen in het feit dat na verloop van een bepaalde termijn ervan uit moet kunnen worden gegaan dat de betrokkene geen reden ziet om een klacht tegen de notaris in te dienen. Gezien het karakter van de procedure, waarbij elke klager zelf de procedure zonder vormvoorschriften in gang kan zetten, acht ik een dergelijke termijn alleszins aanvaardbaar. De notaris moet ook niet in lengte van jaren kunnen worden achtervolgd met klachten waarvan de feiten door het verstrijken van een te lange termijn nog zeer moeilijk naar behoren zijn vast te stellen. (...)”

Hieruit volgt dat de termijn een aanvang neemt zodra een klager kennis draagt van het handelen of nalaten van een notaris, hetgeen niet per definitie hoeft samen te vallen met het moment dat het (klachtwaardig) handelen of nalaten door de desbetreffende notaris plaatsvindt. Het BFT heeft op 22 september 2006 de Kamer verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten naar toenmalig notaris [...]. Op 24 oktober 2007 heeft het BFT een voorwaardelijke klacht ingediend samen met de indiening van het rapport. De vraag is vervolgens wanneer de driejaarstermijn is gaan lopen. De Kamer is van oordeel dat het BFT hoogstens pas in de loop van het onderzoek – 22 september 2006 tot 24 oktober 2007 – kennis heeft kunnen nemen van het door haar aan de kandidaat-notaris verweten handelen of nalaten.

Dat het onderzoek één jaar heeft geduurd, heeft in het onderhavige geval geen effect op de vervaltermijn, nu de klacht binnen drie jaar na 22 september 2006 is ingediend bij de Kamer. De Kamer is dan ook van oordeel dat het BFT kan worden ontvangen in haar klacht.

Met betrekking tot de ambtshalve bedenking stelt de Kamer vast dat in deze zaak geen sprake is van een tuchtprocedure in de zin van artikel 98 lid 1 Wna, maar van een procedure in het kader van het toezicht zoals bedoeld in artikel 96 Wna. Op grond van artikel 96 lid 2 Wna kan de voorzitter van de kamer in verband met de uitoefening van het toezicht een onderzoek gelasten. In lid 6 van dat artikel is bepaald dat indien de voorzitter daartoe aanleiding ziet, hij de zaak voorlegt aan de kamer teneinde haar te doen behandelen. De vervaltermijn in artikel 99 lid 12 Wna ziet alleen op klachten en niet op bedenkingen van de plaatsvervangend voorzitter. Het feit dat in lid 6 tevens staat dat de bedenking overeenkomstig de volgende bepalingen zal worden behandeld, ziet naar het oordeel van de Kamer slechts op de procedure en niet ook op de vervaltermijn. De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter is derhalve eveneens ontvankelijk.

Vervolgens heeft de kandidaat-notaris als niet-ontvankelijkheidsverweer aangevoerd dat in strijd met artikel 6 EVRM is gehandeld, nu hij onvoldoende de mogelijkheid heeft gehad zich tegen het rapport te verdedigen.

De omstandigheid dat hij niet tijdens het onderzoek is gevraagd zijn visie op de onderzochte dossiers te geven, leidt niet als vanzelfsprekend tot schending van het beginsel van hoor en wederhoor. De kandidaat-notaris is immers na afronding van het rapport alsnog in de gelegenheid gesteld inhoudelijk te reageren op het rapport, hetgeen hij ook heeft gedaan bij brief van 1 februari 2008. Daarnaast heeft de kandidaat-notaris tijdens de mondelinge behandeling uitvoerig verweer kunnen voeren tegen de hem verweten gedragingen. Hij heeft nog aangevoerd dat hij niet meer feitelijk over de dossiers kan beschikken om het een en ander na te kijken, maar niet gebleken is dat het BFT per transactie slechts een selectie van het originele dossier heeft gemaakt. De kandidaat-notaris beschikte derhalve per transactie over alle relevante bescheiden. Dat het BFT de klacht jegens de kandidaat-notaris niet heeft geconcretiseerd, brengt nog niet als vanzelfsprekend mee dat zij daarom niet in haar klacht zou dienen te worden ontvangen. Uit het rapport valt voldoende op te maken welke gedragingen hem worden verweten. Een en ander leidt tot het oordeel dat het BFT kan worden ontvangen in haar klacht.

6.2. De tuchtnorm

Voor een notaris en een kandidaat-notaris geldt de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde tuchtnorm, die als volgt luidt:

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

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

6.3. De transacties afzonderlijk bezien

6.3.1. [pand 1]

De Kamer is van oordeel dat de kandidaat-notaris ten aanzien van deze transactie niet had mogen volstaan met het antwoord van de dossierbehandelaar over de reden van het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst tussen de besloten vennootschap [...] B.V. en [...]. Het had op de weg van de kandidaat-notaris gelegen om partijen zélf hiernaar te vragen. Het verweer van de kandidaat-notaris dat hem geen blaam treft nu [...] bij doorverkoop van het pand de verkoopopbrengst overgemaakt wilde hebben naar zijn zakelijke bankrekening treft geen doel. Dat feit is pas bekend op of omstreeks 21 juli 2005 bij de verkoop van het pand en niet reeds op 6 juni 2005 ten tijde van de aankoop van het pand door [...]. Hieruit blijkt derhalve niet dat [...] bij de aankoop van het pand beroepsmatig handelde. De kandidaat-notaris heeft mitsdien onzorgvuldig gehandeld door de akte te passeren ondanks het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst tussen de besloten vennootschap [...] B.V. en [...] conform artikel 7:2 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

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

6.3.2. [pand 2]

Ook hier is de Kamer van oordeel dat de kandidaatnotaris bij de A-B en B-C transacties niet had mogen volstaan met het antwoord van de dossierbehandelaar dat partijen hadden afgesproken dat [koper B] bij de levering van het pand als privépersoon optrad, terwijl hij in de koopovereenkomsten in zijn hoedanigheid van directeur van de besloten vennootschap [...] B.V. was opgetreden. Hij heeft naar eigen zeggen verzuimd om deze afwijking van de koopovereenkomst door partijen schriftelijk te laten accorderen. De kandidaat-notaris heeft mitsdien onzorgvuldig gehandeld door tweemaal een ongeldige akte te passeren.

Daarnaast heeft de kandidaat-notaris in de akte van de A-B transactie een onjuiste mededeling gedaan dat de volledige koopsom op rekening van de notaris was gestort, terwijl [koper B] een bedrag van € 1.500,-- contant aan de kopers heeft betaald. Het verweer van de kandidaat-notaris dat de financiële zaken door de boekhouding werden gedaan en dat hij daar als kandidaat-notaris geen zicht op had, doet aan zijn verant-

woordelijkheid voor deze zaken niet af. Hij heeft derhalve een akte gepasseerd waarin in strijd met de feitelijk gang van zaken is gerelateerd.

Vervolgens heeft de kandidaat-notaris in de C-D transactie toegestaan dat [...] een winstdeling uitbetaalt aan de verkoper, terwijl er bij deze transactie geen winst is gemaakt. Ook hier faalt het verweer dat hij geen zicht had op de financiële zaken van het kantoor.

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

De bedenking en de klacht die zich richten tegen het niet informeren van de hypotheccair financier over de bewoning van het pand door derden en de hoge waardeestijging van het pand in een korte periode zijn ongegrond, nu de kandidaat-notaris niet bij die transactie betrokken was. Dat betrof immers de D-E transactie. Daarnaast zijn de bedenking en de klacht ten aanzien van het niet signaleren van het gebruik van een stroman ongegrond, omdat er naar het oordeel van de Kamer onvoldoende aanwijzingen zijn waaruit de kandidaat-notaris dat gebruik had behoren te signaleren.

6.3.3. [pand 3]

De Kamer is van oordeel dat de kandidaatnotaris onvoldoende acht heeft geslagen op het mogelijke misbruik van de derdengeldrekening van de notaris door te accepteren dat gelden aan niet bij de transactie betrokken partijen zijn uitgekeerd, alsmede dat er betaling heeft plaatsgevonden van een winstdeling aan de makelaar van koper. De omstandigheid dat het kantoorbeleid, zoals door de kandidaat-notaris geschetst, een en ander tegenwerkte ontslaat hem niet (volledig) van zijn eigen verantwoordelijkheid. Verwezen zij naar de slotalinea van onderdeel 6.2 van deze beslissing. De kandidaat-notaris heeft mitsdien in strijd gehandeld met zijn wettelijke zorgplicht die hij jegens de partijen en derden in acht behoort te nemen.

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

De kamer is voorts van oordeel dat het aangevoerde vermoeden dat de kandidaat-notaris een tolk had moeten inschakelen bij de B-C transactie, omdat de koper van buitenlandse afkomst was, onvoldoende is onderbouwd om tot een gegronde bedenking of klacht te kunnen komen.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn daarom op dit onderdeel ongegrond.

6.3.4. [pand 4]

De kandidaat-notaris heeft zich alleen beziggehouden met de B-C transactie. Daarin heeft hij zich voldoende vergewist van de redelijkheid van de in deze transactie vastgelegde koopprijs. De waardeestijging van € 25.000,-- tussen de A-B transactie en de B-C transactie was gezien de waardeontwikkeling van onroerend goed binnen het tijdsbestek van één jaar acceptabel. Bovendien heeft de Nederlandse Hypotheekbank, de hypotheccair financier van de besloten vennootschap [...] B.V. een taxatie verricht, hetgeen blijkt uit de sluitnota waarop die kosten in rekening zijn gebracht ten laste van [...]

B.V. Daarnaast is voldoende aannemelijk dat [...] B.V. gebruik heeft gemaakt van het bouwdepot dat door de hypothecaire financier was verstrekt. Voor de eerdere transacties draagt de kandidaat geen verantwoordelijkheid. Dat de kandidaat-notaris wist, althans had kunnen weten dat mevrouw [...] door haar echtgenoot als stroman werd gebruikt, is onvoldoende onderbouwd om de bedenking en de klacht gegrond te verklaren.

De bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT zijn dan ook op dit onderdeel ongegrond.

6.3.5. [pand 5], [pand 6], [pand 7], [pand 8], [pand 9] en [pand 10]

In zes zaken waarin de kandidaat-notaris als behandelaar is opgetreden, komen nagenoeg steeds de volgende omstandigheden voor die de basis vormen voor de bedenking en de klacht:

In het dossier ontbreekt iedere onderbouwing voor de aanzienlijke prijsstijgingen van de panden in een relatief korte periode. Bij ABC-transacties met een ongebruikelijk hoge winstmarge zonder een acceptabele verklaring wordt nimmer de hypothecair financier geïnformeerd. Er wordt geen, althans onvoldoende acht geslagen op het gebruik van een stroman en een katvanger. Het in de akte van levering vermelde gebruik van het pand wordt niet gecontroleerd met het feitelijke gebruik daarvan. Er wordt onvoldoende acht geslagen op het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van de bankgarantie. Er wordt onvoldoende blij gegeven van een onafhankelijke houding ten opzichte van de in de dossiers betrokken personen en bemiddelaars. Er vindt nimmer een Mot-melding plaats, terwijl er objectieve dan wel subjectieve meldindicatoren zijn.

De Kamer is van oordeel dat de kandidaatnotaris ten aanzien van voormelde hoofdlijnen bij diverse transacties niet had mogen volstaan met het enkel intern navragen, voor zover dat al is gebeurd, bij de financiële administratie of bij de (kandidaat-)notaris. Het had daarnaast op de weg van de kandidaat-notaris gelegen om van eventuele besprekingen omtrent de bovenstaande omstandigheden aantekeningen te maken voor in het dossier. De omstandigheid dat het kantoorbeleid, zoals door de kandidaat-notaris geschetst in zijn verweer, een en ander tegenwerkte kan wellicht een verzachtende omstandigheid zijn, maar ontslaat de kandidaat-notaris niet (volledig) van zijn eigen verantwoordelijkheid. Verwezen zij naar de slotalinea van onderdeel 6.2 van deze beslissing. Gezien de bovenstaande hoofdlijnen waren er teveel signalen die erop wezen dat met deze zes transacties iets mis was op grond waarvan hij zich niet enkel en alleen mocht verschuilen achter het beleid van het kantoor.

Niet is gebleken dat de kandidaatnotaris bij de diverse transacties de hypothecaire financier heeft geïnformeerd over eventuele prijsstijgingen en doorverkopen binnen een korte periode. Hoewel hier niet de kandidaatnotaris maar de notaris zélf dan wel de andere kandidaat-notaris de leveringsaktes voor deze transacties heeft gepasseerd, is de Kamer van oordeel dat de kandidaatnotaris ook hierin een eigen verantwoordelijkheid draagt, nu hij voor deze transacties de voorbereidende werkzaamheden heeft verricht. Door de hypothecair financier niet te informeren heeft hij niet voldaan aan zijn zorgplicht jegens partijen en derden en heeft hij met name in strijd gehandeld met artikel 17 Wna en artikel 4 lid 1 Verordening beroeps en gedragsregels.

In gelijke zin wordt overwogen met betrekking tot het bij de diverse transacties ontbreken van de waarborgsom, het niet storten van de bankgarantie en het onvoldoende blijik geven van een onafhankelijke houding ten opzichte van bij deze transacties betrokken personen en bemiddelaars. Ook in deze gevallen heeft naar het oordeel van de Kamer de kandidaat-notaris zijn zorgplicht onvoldoende in acht genomen.

Melding op grond van artikel 9 Wet Mot is verplicht als naar het oordeel van degene die de diensten verleent bepaalde nader omschreven objectieve en subjectieve indicatoren van toepassing zijn. Het betreft transacties die door de situatie als ongebruikelijk en als mogelijk verband houdend met witwassen kunnen worden aangemerkt; situaties die voor de kandidaatnotaris als beroepsbeoefenaar, op basis van ervaringsregels, buiten de normale gang van zaken vallen zonder dat daarvoor een geloofwaardige verklaring wordt gegeven. Het Ministerie van Financiën heeft voor bepaalde beroepsgroepen, waaronder het notariaat, in het kader van de toepassing van de Wet Mot algemene “guidelines” gegeven. De (kandidaat)notaris dient in deze gevallen aandachtsgebieden met voorbeelden van voormelde situaties alert te zijn op de mogelijkheid van witwassen. Met name is hier van belang voorbeeld 2 van de guideline onder G, “Ongebruikelijke transacties met betrekking tot onroerende zaken en overige registergoederen”: “De onroerende zaken worden of zijn in korte periode meer keren verhandeld met ongebruikelijke hoge winstmarges, terwijl daarvoor geen voor de beroepsbeoefenaar acceptabele verklaring kan worden gegeven.”

De Kamer is van oordeel dat er bij verscheidene van de hier in geding zijnde transacties meerdere indicatoren zijn aan te wijzen op grond waarvan de kandidaat-notaris een verplichte melding in de zin van de Wet Mot had behoren te doen. Dat het kantoorbeleid zo is opgesteld dat alleen de notaris een dergelijke melding doet, ontslaat de kandidaatnotaris niet van zijn eigen verantwoordelijkheid daarin.

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

6.4. De maatregel

Resumerend komt de Kamer tot het oordeel dat de kandidaatnotaris in gebreke is gebleven bij de uitoefening van zijn werkzaamheden ter ondersteuning en als waarnemer van de notaris.

De Kamer acht, gezien de aard en de ernst van voormelde handelwijze van de kandidaatnotaris en zijn eigen verantwoordelijkheid in deze, de maatregel van berisping passend. Zij heeft daartoe overwogen dat de ernst en het aantal van de schendingen van de aangehaalde tuchtnorm op zichzelf beziën een zwaardere maatregel rechtvaardigen. Zoals in onderdeel 6.2 van deze beslissing is vermeld, mag ook van kandidaatnotarissen worden verwacht dat zij de op hen rustende wettelijke norm in acht nemen. Dit is te sterker het geval als de betrokkene – zoals zich ook bij de kandidaat-notaris in enkele van de hier beschreven gevallen heeft voorgedaan – optreedt als waarnemer van een notaris en daarmee ook extern een zelfstandige rol vervult. Tegenover al dergelijke aspecten staan echter ook bijzonderheden in deze zaak die zich verzetten tegen oplegging van een zwaardere maatregel. De Kamer heeft in dit opzicht sterk rekening gehouden met de onervarenheid van de kandidaat-notaris en zijn (afhankelijke) positie en het beleid op dit kantoor.

7. De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart de bedenking en de klacht jegens de kandidaat-notaris in zoverre ongegrond zoals overwogen onder 6.3.2, 6.3.3 en 6.3.4;

verklaart de ambtshalve bedenking en de klacht voor het overige gegrond;

legt de kandidaatnotaris de maatregel van berisping op;

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

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.G. Kok, voorzitter, R. van der Galiën, G.P. van Ham, J.Z. Moree en J. Smal, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. N.F.H. van Eijk, in het openbaar uitgesproken op **11 februari 2009**.

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