

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-17 en 08-18

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen 's-Gravenhage

Beslissing van 11 februari 2009 inzake

de ambtshalve bedenkingen onder nummer **08-17** van:

mr. R.J. Paris,
plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,
hierna te noemen: de plaatsvervangend voorzitter,

en

de voorwaardelijke klachten onder nummer **08-18** van:

het Bureau Financieel Toezicht,
hierna ook te noemen: het BFT of klager,
gevestigd te Utrecht,

tegen

[...],
notaris te [...],
hierna ook te noemen: de notaris,
advocaat mr. G.L. Maaldrink.

1. De procedure

1.1. Bij brief van 13 april 2007 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 notaris [...] te [...]. Het BFT wenst bij de notaris de in deze brief bedoelde ABCtransacties - die hebben plaatsgevonden binnen zes maanden, over onder andere de periode 1 juni 2003 tot en met 1 juni 2006 - 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).

1.2. Gelet op het verzoek van het bestuur van het BFT heeft de toenmalige voorzitter, mr. H.F.M. Hofhuis, op 18 april 2007 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 mr. R.J. Paris, met bepaling dat de

uitvoerder van het onderzoek bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht. Deze beslissing van de voorzitter is op 18 april 2007 in kopie naar de notaris en het BFT verzonden.

1.3. Bij brief van 18 april 2007 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, met dien verstande dat ingeval het BFT zou stuiten op gegevens die in de visie van het BFT een nieuwe onderzoeksopdracht rechtvaardigen, het BFT zulks aan de plaatsvervangend voorzitter dient te berichten, opdat deze de noodzaak daarvan nader zou kunnen bezien. Ook deze brief is op 18 april 2007 in kopie naar de notaris verzonden.

1.4. Het BFT heeft op 23 november 2007 over het aan hem opgedragen onderzoek gerapporteerd aan mr. Paris. 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 notarissen op het rapport van het BFT (in de onderzoeksfase dan wel bij de behandeling door de Kamer) - leiden tot een (op onderdelen) gewijzigde klachtformulering.

1.5. Bij brief van 10 december 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter de notaris - onder toezending van het rapport, met bijlagen - in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

1.6. Bij brief van 15 februari 2008, met bijlagen, heeft de notaris op het rapport gereageerd.

1.7. Naar aanleiding van het rapport en onder verwijzing naar voormelde reacties van de notaris heeft de plaatsvervangend voorzitter op 28 april 2008 zijn ambtshalve bedenkingen tegen de notaris aan de voorzitter voorgelegd.

1.8. De voorzitter van de Kamer heeft bij beslissing van 29 april 2008 - aangetekend op voormelde ambtshalve bedenkingen - het verzoek van de plaatsvervangend voorzitter toegewezen om diens bevindingen - met de daarop gebaseerde bedenkingen - ter behandeling aan de Kamer van Toezicht voor te leggen. Daarbij heeft hij ook de verzoeken toegewezen van het BFT om de in diens rapport vervatte bevindingen en daarop gebaseerde bedenkingen aan te merken als klachten.

1.9. De reactie van de notaris is aangevuld bij zijn brief van 1 juni 2008, met bijlage, en bij brieven van 10 juli 2008 en 27 augustus 2008, met bijlagen, van de advocaat van de notaris.

1.10. De mondelinge behandeling van de bedenkingen en de klachten heeft plaatsgevonden op 3 september 2008. Daarbij waren aanwezig:

- (namens het BFT:) F.J. Winkel RA, sectordirecteur Wid/Mot Toezicht (met ingang van 1 augustus 2008 Wwft Toezicht), mr. M.H.M. de Haan en N.W.A. Vos RA,
- de notaris met zijn advocaat en zijn accountant, M.F.R. van Rennes RA.

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

Het BFT en de notaris hebben pleitnota's overgelegd.

2. Enkele relevante regels

2.1. Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn notarissen (en kandidaat-notarissen) aan tucht-rechtspraak onderworpen voor enig handelen of nalaten dat in strijd is met enige bij of krachtens de Wna 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 voor wie zij optreden en terzake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris (of kandidaat-notaris) niet betaamt.

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

2.3. Tot 1 mei 2006 luidde artikel 17b lid 1 van de Wet Mot als volgt: "Met het toezicht op de naleving van artikel 9 kunnen worden belast de bij besluit van onze Minister van Financiën, *in overeenstemming met onze Minister van Justitie*, aangewezen personen." (cursivering van de Kamer)

Met de inwerkingtreding op 1 mei 2006 van de Wet van 2 februari 2006 tot wijziging van de Wet Mot en de Wid met het oog op de explicitering van de reikwijdte, versterking van het toezicht op de naleving alsmede het aanbrengen van enkele andere wijzigingen, is de tekst van lid 1 van dit artikel gewijzigd. Vanaf die datum luidt artikel 17 b lid 1 Wet Mot: "Bij besluit van *Onze Minister van Financiën en Onze Minister van Justitie gezamenlijk* kunnen een of meer rechtspersonen worden aangewezen, die belast zijn met het toezicht op de naleving van de artikelen 9, 10, tweede lid, 17u en 19 door degene die beroeps- of bedrijfsmatig een dienst verleent." (cursivering van de Kamer)

2.4. Voor het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot door notarissen zijn aangewezen de werknemers van het BFT die daarmee door het BFT zijn belast, en wel bij artikel 8a van de Uitvoeringsregeling Wid en Wet Mot van 3 september 2003 - in werking getreden op 12 september 2003 - van de Minister van Financiën, *in overeenstemming met de Minister van Justitie*. (cursivering van de Kamer)

Volgens de toelichting bij deze regeling 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.

Deze aanwijzing is sindsdien niet bij enige regeling gewijzigd.

2.5. 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.

2.6. Ingevolge artikel 112 lid 3 Wna heeft het BFT een zelfstandige klachtbevoegdheid, indien het BFT bij de uitoefening van het toezicht feiten of omstandigheden zijn gebleken die naar zijn oordeel grond opleveren tot het opleggen van een tuchtmaatregel.

3. De ambtshalve bedenkingen

De plaatsvervangend voorzitter vat de bedenkingen tegen de notaris als volgt samen: schending van de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm door te handelen als gesignaleerd in het rapport van het Bureau Financieel Toezicht van 23 november 2007.

4. De voorwaardelijke klachten van het BFT

Ingevolge de opdracht van de plaatsvervangend voorzitter heeft het BFT achttien dossiers van het kantoor van de notaris onderzocht. Het BFT heeft met zijn rapport van 23 november 2007 aan de plaatsvervangend voorzitter verslag uitgebracht van zijn onderzoek en van zijn bevindingen daaruit.

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

5. Plan van behandeling

De Kamer zal allereerst ingaan op de exceptieve en algemene verweren van de notaris, voor zover relevant in de onderhavige zaak. Daarna zal de Kamer achtereenvolgens van elk door het BFT aangevoerd dossier (casus) behandelen (1) het feitencomplex respectievelijk (2) de betreffende, met elkaar samenhangende klacht(en) van het BFT en bedenkingen. De Kamer zal per type verwijt haar oordeel geven. Daarbij zal de Kamer het specifieke verweer van de notaris voor zover nodig bespreken.

6. Exceptieve en algemene verweren van de notaris *Exceptief verweer*

6.1. De notaris voert als exceptief verweer aan dat de onderzoeksopdracht van de voorzitter strijdig is met hetgeen het Hof Amsterdam in zijn beslissing van 25 oktober 2007, LJN: BB6708, passend acht voor een onderzoek uit te voeren door het BFT. De notaris verwijst hiervoor naar de rechtsoverwegingen onder 4.1, 4.2 en 4.3, waarin het Hof de verwijten jegens de betreffende notarissen benoemt en die onder 6.7 en 6.8, waarin het Hof - in het kort aangehaald - van oordeel is dat een afweging van belangen niet tot de gevolgtrekking leidt dat deze notarissen gehouden zijn de door het BFT gevorderde inlichtingen te verstrekken (inzage in bepaalde dossiers en algemene informatie van de notarissen). Voorts is volgens het Hof de noodzaak om de naleving van de Wet Mot en de Wid door het notariaat te kunnen controleren, niet een zo zwaarwegend vereiste van algemeen belang dat daarvoor zonder wettelijke grondslag het beroepsgeheim kan worden beperkt. Het hof komt daarom tot de conclusie dat de betreffende klachten ongegrond dienen te worden verklaard.

6.2. De Kamer kan de notaris niet volgen in dit verweer. In de door het Hof behandelde casus ging het om een andere kwestie, namelijk om de vraag of de notarissen al dan niet terecht geweigerd hadden om op vordering van het BFT - in het kader van diens toezichthoudende taak - volledige inzage in een aantal dossiers en daarnaast algemene informatie te verschaffen. In de onderhavige door de Kamer behandelde zaak gaat het echter om een onderzoek bij de notaris, gelast door de voorzitter van de Kamer krachtens de Wet op het notarisambt, namelijk op de voet van artikel 96 lid 2 in samenhang met lid 5 Wna. Op grond van lid 4 van ditzelfde artikel kan de voorzitter (of de met het onderzoek belaste plaatsvervangend voorzitter), indien hij dit in het belang van het onderzoek wenselijk acht, van de notaris verlangen dat hij inzage geeft van zijn kantoor- en

privé-administratie, de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, de balansen en de staat van balansen, alsmede van zijn protocol en zijn archief en de overige op deze onderwerpen betrekking hebbende stukken. Hij kan voorts een afschrift daarvan verlangen. In dit kader is het BFT derhalve niet als zelfstandig toezichthouder opgetreden, maar als uitvoerder van de opdracht van de plaatsvervangend voorzitter tot onderzoek als bedoeld in artikel 96 Wna.

6.3. Een ander verweer van de notaris is, dat het BFT zich in zijn onderzoek niet jegens de notaris heeft gehouden aan de regels van “fair play” en “due process”. Het BFT is, zelfs nadat de notaris inhoudelijk verweer heeft gevoerd, blijven zwijgen en heeft op geen enkele wijze gas teruggenomen, zodat aan de hand van de achttien individuele transacties inhoudelijk zal moeten worden beoordeeld of elk individueel verwijt van het BFT wel doel treft.

6.4. De Kamer verwerpt dit verweer. Het BFT was als uitvoerder van de opdracht van de plaatsvervangend voorzitter slechts gehouden om verslag van zijn bevindingen aan zijn opdrachtgever uit te brengen, als bedoeld in artikel 96 lid 5 Wna, en was in dat kader daarom zelf niet verplicht de notaris gelegenheid voor weerwoord op dat verslag te bieden. Dit lag op de weg van de plaatsvervangend voorzitter. Deze heeft de notaris na ontvangst van het verslag van het BFT ruimschoots de gelegenheid gegeven op dit verslag te reageren, alvorens zijn bevindingen naar aanleiding van het onderzoeksverslag in de vorm van een ambtshalve bedenking aan de voorzitter voor te leggen.

6.5. Als exceptief verweer voert de notaris voorts aan dat het verzoek van het BFT aan de voorzitter van de Kamer in zijn rapport van 23 november 2007 om als (mede)klager te worden aangemerkt - al dan niet op grond van een (op onderdelen) gewijzigde (klacht)formulering, in strijd is met een goede procesorde.

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

6.7. Ten slotte stelt de notaris dat de plaatsvervangend voorzitter nagelaten heeft om al dan niet via het BFT tot een meer concreet toegespitste omschrijving van de klacht(onderdelen) te komen en deze aldus in zijn ambtshalve bedenking aan de voorzitter van de Kamer voor te leggen.

6.8. De Kamer verwerpt dit verweer. Het ligt niet op de weg van de plaatsvervangend voorzitter, door de voorzitter belast met het onderzoek, maar van de Kamer om een oordeel te geven over de tuchtrechtelijke laakbaarheid, of het ontbreken daarvan, van de handelingen van de notaris, zoals beschreven in het rapport van het BFT. De voorzitter heeft daarop aansluitend een eigen bevoegdheid om te beoordelen of hij de bevindingen en de daarop stoelende bedenking en klachten van voldoende gewicht acht om toepassing te geven aan lid 6 van artikel 96 Wna; dit artikellid vermeldt immers dat voorlegging aan de Kamer plaatsvindt indien de voorzitter "op grond van het onderzoek daartoe aanleiding ziet". Op dit punt heeft de voorzitter zich met zoveel woorden onthouden van een eigen oordeel over de reactie van de notaris op het rapport van het BFT. Ambtshalve bedenkingen, klachten van het BFT en de reactie van de notaris zijn ten slotte in volle omvang aan de gehele Kamer ter beoordeling voorgelegd, ten overstaan waarvan zowel de notaris als het BFT tijdens de behandeling ter zitting gelegenheid hebben gekregen om hun standpunt nader toe te lichten.

Algemeen verweer

6.9. De notaris voert als onderdeel van zijn algemeen verweer aan dat het notariaat eerst via een interview in het Notariaat Magazine van oktober 2006 met de heer Winkel, directeur bij het BFT van de toentertijd geheten sector Wid/Mot Toezicht (met ingang van 1 augustus 2008: Wwft Toezicht), heeft kunnen kennisnemen van de wijze van opsporing van het BFT naar aanleiding van informatie verkregen van het Kadaster. Was van deze mogelijkheid van informatievoorziening eerder melding gemaakt, dan was bij het notariaat veel eerder een rood lampje gaan branden dat het BFT zich concentreert op (verdachte) ABC-transacties, hetgeen weer veel eerder ertoe zou hebben geleid dat individuele notarissen in een groter aantal gevallen een Mot-melding zouden hebben gedaan, zulks alleen al om te voorkomen dat het BFT op een later moment verwijten zou maken dat een melding had moeten worden gedaan. De notaris wijst verder op de - in zijn visie - taak van het BFT als toezichthouder om hierbij richtinggevend voor het notariaat op te treden ten aanzien van de onwenselijkheid van betalingen aan derden bij onroerend goed transacties. Gedurende alle jaren dat de notaris jaarlijks rapportages en jaarstukken bij het BFT heeft ingeleverd en het BFT periodiek op het kantoor van de notaris onderzoek heeft gedaan in het kader van het financieel toezicht is nimmer door het BFT gewezen op de door het BFT ontwikkelde visie over ABC-transacties, ook niet sedert 1 juni 2003, toen het toezicht krachtens de Wid en de Wet Mot aan het BFT werd toevertrouwd.

6.10. Daarnaast wijst de notaris erop dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft nagelaten het notariaat tijdig in te lichten over de risico's bij ABC-transacties. Pas in het Notariaat Magazine van augustus 2007 heeft de KNB voor het eerst een checklist voor het notariaat in geval van ABC-transacties gepubliceerd. Eerst in januari 2008 heeft het bestuur van de KNB een gedragsregel voor het geldverkeer bij onroerend goed transacties uitgevaardigd.

6.11. Wat er ook zij van deze onder 6.9 en 6.10 aangehaalde verweren, de Kamer is van oordeel dat een notaris een eigen verantwoordelijkheid in deze heeft en dat van hem mag worden verwacht dat hij een juiste kennis heeft van de betreffende, ook voor

hem geldende regelgeving, nu dergelijke kennis immers een vereiste is voor een behoorlijke uitoefening van zijn notariële praktijk.

De Wid en de Wet Mot - en dus ook de daaruit voortvloeiende verplichtingen - zijn met ingang van 1 juni 2003 tot 1 augustus 2008 (de datum van inwerkingtreding van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) van toepassing geweest op vrije beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen.

De eigen verantwoordelijkheid die de notaris heeft jegens zijn cliënten is verder geregeld in de Verordening beroeps- en gedrageregels en overige verordeningen van de KNB, verordeningen die met hun inwerkingtreding sinds 1 oktober 1999 voor het notariaat gelden.

Bovendien mag ook de jurisprudentie met betrekking tot de zorg- en waarschuwingsplicht die een notaris jegens zijn cliënten heeft in geval van prijsstijgingen bij ABC-transacties - jurisprudentie van toepassing nog vóór de inwerkingtreding van voormelde regelgeving - bij de notaris bekend worden verondersteld. De Kamer verwijst hiervoor onder meer naar HR 18 december 1992, NJ 1994, 91 (Dicky Trading I), rov. 3.4 en naar HR 26 januari 1996, NJ 1996, 607 (Dicky Trading II), rov. 3.5.1.

6.12. De notaris stelt dat geen enkele cliënt, huiskoper, van hem dan wel hypotheekverstrekker enige klacht tegen hem heeft ingediend en dat er evenmin sprake is van enige civielrechtelijke actie tegen hem.

6.13. De Kamer acht het - op zichzelf als niet weersproken vaststaande - feit dat met betrekking tot geen van de onderzochte dossiers enige klacht van een derde tegen de notaris is ingediend, althans bekend is, niet beslissend voor de beoordeling van de aan hem gemaakte verwijten. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom een belanghebbende, ondanks een verwijt dat objectief gezien mogelijk aan een notaris valt te maken, geen klacht indient. De betrokkene kan bijvoorbeeld geen weet hebben van een normschending die wel degelijk heeft plaatsgevonden of zelf daarbij juist belang hebben (en dáárom niet klagen). Overigens is hier niet alleen een mogelijke schending van enig privaatrechtelijk belang aan de orde, maar ook van het publiekrechtelijk belang, gewaarborgd door de voor het notariaat geldende regelgeving.

Dit neemt niet weg dat het gegeven dat er geen klachten van derden bekend zijn een rol kan spelen bijvoorbeeld bij de beslissing over een maatregel, aangenomen dat een of meer van de klachten gegrond zijn.

7. De feiten, de ambtshalve bedenkingen en de klachten Casus [pand 1]
Bijlage 2 van het BFT-rapport

7.1. Hier is sprake van twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag. Op 2 december 2005 om 10.15 uur heeft notaris [X] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] B.V. als verkoper en [...] B.V., gevestigd te [...], als koper (koopovereenkomst van 28 september 2005, verkoopprijs € 72.500). Op 2 december 2005 om 10.57 uur heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 31 oktober 2005, verkoopprijs € 105.000). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de Postbank met € 137.000, inclusief € 18.000 verbouwingsdepot, met Nationale Hypotheek Garantie.

7.2. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen:

1. Van rechtspersoon koper/verkoper B is geen gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in het dossier aangetroffen, terwijl verder niet blijkt dat deze rechtspersoon op de juiste wijze is geïdentificeerd (artikel 3 Wid).

2. De notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over de prijsstijging van 44,8 % in één maand.

3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 Verordening beroeps- en gedragsregels, hierna: VBG).

4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van de algemene richtsnoeren die door het Ministerie van Financiën voor de toepassing van de Wet Mot zijn gegeven (artikel 9 Wet Mot).

Richtsnoer B3 "Het correspondentieadres wijkt af van het reguliere adres." De notaris had de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) moeten raadplegen ten aanzien van koper C: volgens de koopovereenkomst en de hypotheekstukken is koper C woonachtig aan [...], terwijl uit het dossier blijkt dat diverse correspondentie gericht aan koper C, zowel afkomstig van de notaris als van andere partijen geadresseerd is aan [...]. Dit is één van de adressen die in de casus [pand 2] door koper C in die transactie wordt gebruikt, het adres waar laatstgenoemde koper op 23 juli 2007 nog steeds woonachtig is.

Richtsnoer D5 "In een korte periode wordt een goed meerdere malen verhandeld."

Richtsnoer E2 "Aan- of verkopen tegen prijzen die beduidend afwijken van marktprijzen." Er is sprake van een prijsstijging van het pand van 44,8 % in één maand. Deze prijsstijging is vermoedelijk niet gelegen in een verbouwing van het pand, gezien de afsluiting van een verbouwingsdepot van € 18.000. De WOZ-waarde bedraagt volgens een aantekening in het dossier € 90.000. Verkoper A heeft het pand op 1 november 2004 gekocht voor € 62.500.

Richtsnoer E3 "Het betaalverkeer vertoont een onduidelijk patroon." Koper C heeft blijkens de nota van afrekening in het dossier op 5 december 2005 € 3.686,25 ontvangen, terwijl een winstaandeel van € 11.000 via de bank aan [...] is uitbetaald. Laatstgenoemde bracht dit bedrag in rekening bij koper/verkoper B wegens bemoeienissen bij de verkoop van het pand. Er zijn geen bescheiden in het dossier aangetroffen over deze bemoeienissen.

Richtsnoer G2 "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." Zie hiervoor onder richtsnoer E2.

5. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 2] (voormalig [...]) te [...]

Bijlage 3 van het BFT-rapport

7.3. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 1 september 2005 heeft notaris [X] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] als verkoper en [bij pand 1 genoemde] B.V. samen met B.V. [...] als kopers (koopovereenkomst van 4 februari 2005, verkoopprijs € 110.000). Op 22 december 2005 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren kopers B als verkopers en [ook koper B bij pand 6] als koper (koopovereenkomst van 14 september 2005, verkoopprijs € 190.000). Koper C heeft een

hypothecaire lening bij de ING Bank afgesloten van € 213.135, zonder hypotheekgarantie.

7.4. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. De notaris heeft gebruik gemaakt van niet-gewaarmerkte uittreksels van de Kamer van Koophandel voor de identificering van rechtspersonen kopers/verkopers B. (artikel 3 Wid).
2. De notaris heeft koper C en haar hypothecaire financier niet ingelicht over de prijsstijging van 73% in ruim zeven maanden.
3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).
4. De kadastrale herrecherche is niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).
5. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van de algemene richtsnoeren die door het Ministerie van Financiën voor de toepassing van de Wet Mot zijn gegeven (artikel 9 Wet Mot).

Richtsnoer B3. De notaris had de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) moeten raadplegen ten aanzien van koper C. Volgens de koopovereenkomst en de hypotheekstukken is koper C woonachtig aan [zie pand 1, sub 7.2.4], terwijl uit het dossier blijkt dat diverse correspondentie gericht aan koper C, geadresseerd is aan [...].

Richtsnoer D5.

Richtsnoer E2. Er is sprake van een prijsstijging van het pand van ruim 73 % in zeven maanden. De WOZ-waarde bedraagt € 71.000, terwijl aan koper C is verkocht voor € 190.000. Uit het dossier blijkt niet van enig onderzoek naar de reden van deze prijsstijging.

Richtsnoer E3. Koper C heeft blijkens de nota van afrekening in het dossier op 5 december 2005 € 3.686,25 ontvangen, terwijl een winstaandeel van € 14.750 via de bank aan [...] is uitbetaald. Laatstgenoemde bracht dit bedrag in rekening bij kopers/verkopers B wegens bemoeienissen bij de verkoop van het pand. Er zijn geen bescheiden in het dossier aangetroffen over deze bemoeienissen.

Richtsnoer G2.

6. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 3]

Bijlage 4 van het BFT-rapport

7.5. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag, zij het dat de eerste B-C transactie niet doorging. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren verkoper [ook verkoper A bij pand 5] (vertegenwoordigd door Handel en exploitatie Maatschappij [...]) en [...] B.V. samen met B.V. [...] als kopers (koopovereenkomst van 10 mei 2005, verkoopprijs € 77.500). Op 27 december 2005 om 10.30 uur heeft notaris [X] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Op 27 december 2005 om 10.40 uur heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd, een en ander nadat de levering op 14 september 2005 aan de aanvankelijk beoogde koper [...] tegen een verkoopprijs van € 135.000 niet was doorgedaan. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren kopers B als verkopers en [...] als koper (koopovereenkomst van 31 oktober 2005, verkoopprijs € 135.000). Koper C heeft een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie bij de Postbank afgesloten van € 169.302, inclusief een verbouwingsdepot van € 22.000.

7.6. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Van rechtspersonen kopers/verkopers B zijn geen gewaarmerkte uittreksels uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in het dossier aangetroffen (artikel 3 Wid).

2. De notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over de prijsstijging van 75% in ongeveer vijf maanden.

3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

4. De kadastrale narecherche is niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).

5. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van de algemene richtsnoeren die door het Ministerie van Financiën voor de toepassing van de Wet Mot zijn gegeven (artikel 9 Wet Mot en na te melden richtsnoeren).

Richtsnoer B3: De notaris had de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) moeten raadplegen ten aanzien van koper C. Op 30 juli 2007, na raadpleging van het Kadaster, blijkt dat koper C nog steeds eigenaar van het pand is, maar woont aan de [...].

Richtsnoer D5: Het adres van de aanvankelijke koper C is volgens de betreffende koopovereenkomst en volgens de aan haar gerichte brief van 29 september 2005 van de notaris: [...], terwijl de notaris aan ditzelfde adres op 10 november 2005 en 19 december 2005 brieven heeft gezonden aan de betreffende koper C in de casus [pand 2].

Richtsnoer E2 en G2: Er is sprake van een prijsstijging van het pand van ruim 75 % in ongeveer vijf maanden. De WOZ-waarde bedraagt € 118.000, terwijl aan koper C is verkocht voor € 135.000. Uit het dossier blijkt niet van enig onderzoek naar de reden van deze prijsstijging. Deze prijsstijging is vermoedelijk niet gelegen in een verbouwing van het pand, gezien de afsluiting van een verbouwingsdepot van € 22.000.

Richtsnoer E3: Er is een winstaandeel van € 13.500 via de bank aan [...] uitbetaald. Laatstgenoemde bracht dit bedrag in rekening bij kopers/verkopers B wegens bemoeienissen bij de verkoop van het pand. Er zijn geen bescheiden in het dossier aangetroffen over deze bemoeienissen.

6. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 4]

Bijlage 5 van het BFT-rapport

7.7. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag. Op 29 mei 2006 heeft notaris [X] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] BV als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 13 februari 2006, verkoopprijs € 75.000). Op 29 mei 2006 heeft kandidaat-notaris [...], waarnemend voor de notaris, de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst ongedateerd, verkoopprijs € 135.000). Koper C heeft een hypothecaire lening met Nationale Hypotheek Garantie bij de Postbank afgesloten van € 173.500, inclusief een verbouwingsdepot van € 22.000.

7.8. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Van rechtspersoon koper/verkoper B is geen gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in het dossier aangetroffen (artikel 3 Wid).

2. De kandidaat-notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over de prijsstijging van 80% in drie maanden.

3. Daarnaast heeft de kandidaat-notaris niet gezorgd voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

4. De kadastrale herrecherche en narecherche zijn niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).

5. De kandidaat-notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, naar aanleiding van de contante uitbetaling op 31 mei 2006 van € 15.000 aan A. Zamiri Nasab (objectieve indicator) noch op grond van de algemene richtsnoeren die door het Ministerie van Financiën voor de toepassing van de Wet Mot zijn gegeven (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren D5, E2, E3 en G2).

Richtsnoer D5: De kandidaat-notaris heeft in korte tijd een registergoed meer keren verhandeld.

Richtsnoer E2: Er is sprake van een prijsstijging van het pand van ruim 75 % in ongeveer vijf maanden. De WOZ-waarde bedraagt € 100.000, terwijl aan koper C is verkocht voor € 135.000. Uit het dossier blijkt niet van enig onderzoek naar de reden van deze prijsstijging. Deze prijsstijging is vermoedelijk niet gelegen in een verbouwing van het pand, gezien de afsluiting van een verbouwingsdepot van € 22.000.

Richtsnoer E3: Er is op 31 mei 2006 een winstaandeel van € 15.000 in contanten aan [...] uitbetaald voor bemoeienissen voor koper/verkoper B bij de verkoop van het pand. Er zijn geen bescheiden in het dossier aangetroffen over deze bemoeienissen.

Richtsnoer G2: Het pand is in korte tijd meer keren verhandeld met ongebruikelijk hoge winstmarges zonder een acceptabele verklaring van de kandidaat-notaris.

6. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 5]

Bijlage 6 van het BFT-rapport

7.9. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag. Op 21 augustus 2006 heeft notaris [X] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (transactie A-B) waren [ook verkoper A bij pand 3] (vertegenwoordigd door Handel en exploitatie Maatschappij [...]) als verkoper en [...]B.V. als koper (koopovereenkomst van 13 februari 2006, verkoopprijs € 65.000). Op 21 augustus 2006 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] en [...] als kopers (koopovereenkomst van 3 mei 2006, verkoopprijs € 125.000). Kopers C hebben een hypotheek afgesloten ter waarde van € 140.000, zonder Nationale Hypotheek Garantie en verbouwingsdepot.

7.10. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Van rechtspersoon koper/verkoper B is geen gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in het dossier aangetroffen (artikel 3 Wid).

2. Er is geen enkel onderzoek gedaan naar de reden of de realiteit van de prijsstijging of naar de handelwijze van partijen. De notaris heeft kopers C en hun hypothecaire financier niet ingelicht over de prijsstijging van 92,3% in drie maanden.

3. De kadastrale herrecherche en narecherche zijn niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).

4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde algemene richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren D5, E2, E3 en G2). Bovendien komen kopers C, ten tijde van de aankoop woonachtig in [...], niet uit de regio: subjectieve indicator I1.

5. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 6]

Bijlage 7 van het BFT-rapport

7.11. Op 8 december 2006 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd. Partijen waren [...] als verkoper en [ook koper C bij pand 2] als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 135.000). Bij de hypothecaire lening van € 176.784 bij de Postbank (zonder Nationale Hypotheek Garantie) is een verbouwingsdepot afgesloten voor een bedrag van € 28.000.

7.12. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Er lijkt een te hoge prijs te zijn betaald. Vergelijkbare appartementen liggen tussen € 87.000 en € 97.000. Hier is € 135.000 betaald. De Woz-waarde is € 114.000. Het grote prijsverschil is vermoedelijk niet gelegen in een verbouwing, daar er een verbouwingsdepot is afgesloten voor € 28.000.

Er is geen enkel onderzoek gedaan naar de reden of de realiteit van het prijsverschil of naar de handelwijze van partijen. De notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over het prijsverschil.

2. De kadastrale herrecherche is niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).

3. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B3, D5, E2, E3 en G2). Er is een winstaandeel voor bemiddeling van € 13.500 uitbetaald aan een zekere B. Faily.

4. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 7]

Bijlage 8 van het BFT-rapport

7.13. Op 31 januari 2007 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd. Partijen waren [...] B.V. als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 19 oktober 2006, verkoopprijs € 65.000). Koop is gefinancierd door hypotheeker Postbank met € 87.218, inclusief € 20.000 aan verbouwingsdepot. Voorafgaand aan genoemde koopovereenkomst was er op 30 augustus 2006 een koopovereenkomst opgesteld tussen [andere verkoper] en [koper B] als koper. [...] is de makelaar van verkoper.

7.14. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Rechtspersoon verkoper is geïdentificeerd aan de hand van een niet gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (artikel 3 Wid).

2. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG). De uiterste geldigheidsdatum van de bankgarantie is 15 januari 2007; de leveringsakte is echter gepasseerd op 31 januari 2007.

3. De kadastrale herrecherche en narecherche zijn niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).

4. Vermoeden van hypotheekfraude.

Casus [pand 8]

Bijlage 9 van het BFT-rapport

7.15. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag. Op 17 december 2004 om 11.55 uur heeft de notaris de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [echtgenoot van koper C bij pand 12] (zelf makelaar) en zijn echtgenote [...] als verkopers en [...] als koper (koopovereenkomst van 25 oktober 2004, verkoopprijs € 85.000). Op 17 december 2004 om 12.10 uur heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 19 oktober 2004, verkoopprijs € 97.000). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de ABN AMRO bank met € 105.800 met Nationale Hypotheek Garantie.

7.16. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Uit het dossier blijkt niet dat de verkopers in de A-B transactie volgens de Wid zijn geïdentificeerd. De verkopers zijn niet in persoon verschenen en hebben gebruik gemaakt van een gefaxte, niet gelegaliseerde, volmacht. Er is geen kopie van hun identiteitsbewijs aangetroffen.
2. De notaris had zijn dienst moeten weigeren vanwege de hoedanigheid van makelaar van één van de verkopers bij de A-B transactie en vanwege het vermoeden van het inzetten van een stroman (artikel 21 lid 2 Wna). Eén van de verkopers in de A-B transactie, [...], is eigenaar van [...] Makelaardij, een NVM makelaar. Het is een NVM makelaar volgens de gedragsregels van de NVM verboden zelf te handelen in onroerend goed. De correspondentie van koper B is afkomstig van de fax van ["een Vastgoed B.V.", zie ook panden 9, 10 en 11] en koper B voert hetzelfde adres als ["een Vastgoed B.V.": [...].
3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).
4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B2, D2, D5 en E3). B2: Kennelijk gebruik van stroman. D2: Transacties ongebruikelijk door hun omvang, aard, frequentie of uitvoering.
5. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 9]

Bijlage 10 van het BFT-rapport

7.17. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 25 juli 2005 heeft (kandidaat-)notaris [F], als waarnemer voor een andere notaris, de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] en [...] als verkopers en [...] B.V. als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 75.000). Op 23 december 2005 heeft kandidaat-notaris [G], waarnemend voor de notaris, de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 102.500). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door ABN AMRO bank met € 128.500, inclusief € 13.000 verbouwingsdepot, met Nationale Hypotheek Garantie.

7.18. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. De notaris had zijn dienst moeten weigeren vanwege het vermoeden van het inzetten van een stroman (artikel 21 lid 2 Wna). De correspondentie van koper C is afkomstig van de fax van ["een Vastgoed B.V.", zie ook panden 8, 10 en 11] en koper C stuurt een schuldbekentenis aan een zekere [...] (vermoedelijk koper B in casus [pand 8]). Enig aandeelhouder en bestuurder van ["een Vastgoed B.V."] is [...]. Het BFT vermoedt dat koper C een katvanger is en niet van plan is te gaan wonen in het pand.
 2. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 36% in waarschijnlijk zes maanden kunnen rechtvaardigen. De notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over deze prijsstijging.
 3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).
 4. De kadastrale herrecherche is niet in het dossier aangetroffen (artikel 3 VBG).
 5. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren D2, D5, E2, E3 en G2).
 6. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.
- Casus [pand 10]
Bijlage 11 van het BFT-rapport

7.19. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 4 augustus 2006 heeft notaris [Y] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] en [...] als verkopers en [...] als koper (koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 80.000). Op 19 oktober 2006 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper (met als schriftelijk gevolmachtigde [...], wonende aan [...] en echtgenote van [...], enig aandeelhouder en bestuurder van ["een Vastgoed B.V.", zie ook panden 8, 9 en 11]) en [...] als koper (koopovereenkomst van 20 augustus 2006, verkoopprijs € 109.000). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de Quion bank met € 126.000, zonder Nationale Hypotheek Garantie.

7.20. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 23,75% in enkele maanden kunnen rechtvaardigen. De Woz-waarde is € 86.000. De notaris heeft koper C en diens hypothecaire financier niet ingelicht over deze prijsstijging.
 2. De notaris had zijn dienst moeten weigeren vanwege het vermoeden van het inzetten van een stroman (artikel 21 lid 2 Wna). In het dossier bevindt zich een bemiddelingsnota ad € 1945,65 van ["een Vastgoed B.V."] aan koper C. Het BFT vermoedt dat [...] ([enig aandeelhouder van "een Vastgoed B.V.", zie ook panden 8, 9 en 11]) zijn echtgenote, [...], tussenschuift om de fiscaal belastbare winst te verminderen.
 3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).
 4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B2, D2, D5, E3 en G2).
 5. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.
- Casus [pand 11]
Bijlage 12 van het BFT-rapport

7.21. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 24 november 2006 heeft notaris [Y] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] B.V. als verkoper en [...] als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 80.000). Op 1 februari 2007 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper (met als schriftelijk gevolmachtigde [echtgenote van de enige aandeelhouder van "een Vastgoed B.V.", zie ook panden 8, 9 en 10], wonende aan [...]) en [...] en [...] als kopers (koopovereenkomst van 10 november 2006, verkoopprijs € 99.000). De aankoop is voor kopers C hypothecair gefinancierd door de DSB bank met € 145.000, inclusief € 20.000 verbouwingsdepot, zonder Nationale Hypotheek Garantie. Uit een factuur in het dossier blijkt dat het pand is getaxeerd op € 111.000.

7.22. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. De notaris had zijn dienst moeten weigeren vanwege het vermoeden van het inzetten van een stroman (artikel 21 lid 2 Wna). Alle correspondentie betreffende de aan- en verkoop gaat via ["een Vastgoed B.V.", zie ook panden 8, 9 en 10]. In het dossier bevindt zich een bemiddelingsnota ad € 3.570 van ["een Vastgoed B.V."] aan koper C. Het betreft 2%, exclusief BTW, van het hypotheekbedrag, daar waar als gebruikelijk een percentage van 1 of 1,5% wordt gehanteerd van de - lagere - aan-of verkoopprijs. Het BFT vermoedt dat [...] (enig aandeelhouder van "een Vastgoed B.V.") zijn echtgenote, [...], evenals bij de casus [pand 10], als stroman heeft tussengeschoven om de fiscaal belastbare winst te verminderen.

2. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 24% in een (vanwege het ontbreken van de datum van de koopovereenkomst bij de eerste transactie:) onduidelijk tijdsbestek kunnen rechtvaardigen. De Woz-waarde is niet opgevraagd. De notaris heeft kopers C en hun hypothecaire financier niet ingelicht over deze prijsstijging.

3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

4. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B2, D2, D5 en G2).

5. Vermoeden van hypotheekfraude en/of fiscale fraude.

Casus [pand 12]

Bijlage 13 van het BFT-rapport

7.23. Het betreft drie opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 16 september 2003 heeft notaris mr. [Z] de akte van levering (in de transactie A-B) van dit pand gepasseerd met als verkoper via de veiling ABN AMRO Bank N.V. en als koper [...] B.V.. De verkoopprijs bedroeg € 81.000. Op 28 oktober 2003 heeft notaris [Z] de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 2 oktober 2003, verkoopprijs € 85.000). Op 1 maart 2004 heeft de notaris de derde akte van levering gepasseerd. Partijen bij de derde akte (de transactie C-D) waren koper C als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 21 januari 2004, verkoopprijs € 115.000). De aankoop is voor koper D hypothecair gefinancierd door de AXA bank met € 134.000, inclusief € 7.500 verbouwingsdepot, met Nationale Hypotheek Garantie. De Woz-waarde is € 61.260.

7.24. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 42% in een tijdsbestek van korter dan zes maanden kunnen rechtvaardigen. Een verbouwing ligt niet voor de hand, nu koper D een verbouwingsdepot heeft afgesloten van € 7.500. De notaris heeft koper D en diens hypothecaire financier niet ingelicht over deze prijsstijging.

2. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B2, D2, D5, E2 en G2). Het BFT vermoedt dat [verkoper A bij pand 8], eigenaar van [...] Makelaardij, een NVM makelaar, zijn echtgenote [...] als koper C in privé, dus onbelast, als stroman heeft tussengeschoven om de gedragsregels van de NVM te omzeilen en zijn fiscaal belastbare winst te behouden.

3. Vermoeden van fiscale fraude.

Casus [pand 13]

Bijlage 14 van het BFT-rapport

7.25. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 29 april 2004 heeft notaris [A] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] B.V. als verkoper en [...] B.V. als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 55.250). Op 28 september 2004 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 10 augustus 2004, verkoopprijs € 77.500). De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de Generali bank met € 92.000, inclusief verbouwingsdepot van € 6.500, met Nationale Hypotheek Garantie. De Wozwaarde bedraagt volgens een aantekening in het dossier € 36.602.

7.26. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Van rechtspersoon koper/verkoper B is geen gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel in het dossier aangetroffen, terwijl verder niet blijkt dat deze rechtspersoon op de juiste wijze is geïdentificeerd (artikel 3 Wid).

2. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 40% in een onbekend tijdsbestek kunnen rechtvaardigen. De notaris heeft de hypothecaire financier van koper C niet ingelicht over deze prijsstijging.

3. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

Casus [pand 14]

Bijlage 15 van het BFT-rapport

7.27. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 14 oktober 2005 heeft notaris [B] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] en [...] als verkopers en [...] als koper (koopovereenkomst van 10 augustus 2005, verkoopprijs € 85.000). Op 31 maart 2006 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 23 februari 2006, verkoopprijs € 150.500). De Wozwaarde bedraagt € 109.000. De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door

de ING bank met € 171.250, inclusief € 2.500 verbouwingsdepot, zonder Nationale Hypotheek Garantie.

7.28. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 77% binnen zes maanden kunnen rechtvaardigen. In het dossier bevindt zich een factuur van [...] voor renovatiewerkzaamheden aan het pand voor een bedrag van € 26.869. De factuur is ondertekend door koper B. Volgens de Kamer van Koophandel (eigen informatie van het BFT) is koper B tevens eigenaar van [renovatiebedrijf] voormeld. Of de verbouwing een volledige verklaring is voor de prijsstijging blijkt niet uit het dossier. De notaris heeft de hypothecaire financier van koper C niet ingelicht over deze prijsstijging.

2. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

Casus [pand 15]

Bijlage 16 van het BFT-rapport

7.29. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 28 juli 2003 heeft de notaris de akte van levering (in de transactie A-B) van dit pand gepasseerd met als verkoper de ABN AMRO Bank N.V. en als koper [...]. De verkoopprijs bedroeg € 105.000. Op 21 augustus 2003 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en zijn zes maanden oude zoon als koper, met machtiging van de kantonrechter aan verkoper B om namens zijn zoon als koper C op te treden (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 105.000). Op 4 augustus 2006 is dit pand samen met een pand aan [...] - in 2004 gekocht voor € 175.000 - door koper C geleverd aan Stichting [...] voor in totaal € 290.000. De bestuurder van deze stichting is verkoper B.

7.30. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. Uit het dossier blijkt niet dat de notaris onderzoek heeft gedaan naar de werkelijke zakelijke waarde van het pand, nu het aan elkaar gelieerde partijen (vader en zoon) betreft en de gemiddelde prijzen in de [...]straat in 2004 € 117.750 en in 2005 € 131.000 bedroegen volgens het Kadaster. Hiermee is de notaris tekortgeschoten in zijn zorgplicht.

2. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).

Casus [pand 16]

Bijlage 17 van het BFT-rapport

7.31. Het betreft drie opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 11 juni 2004 heeft notaris [C] de akte van levering (in de transactie A-B) van dit pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] als verkoper en [...] B.V. als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 100.000). Op 1 september 2004 heeft notaris [C] de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 22 juni 2004, verkoopprijs € 116.500). Op 1 september 2004 heeft de notaris de derde akte van levering gepasseerd. Partijen bij de derde akte (de transactie C-D) waren koper C als verkoper en [...] als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 167.000). De Woz-waarde bedraagt

€ 74.873. De aankoop is voor koper D hypothecair gefinancierd door de Postbank met € 176.800, zonder Nationale Hypotheek Garantie.

7.32. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

1. In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 67% in enkele maanden kunnen rechtvaardigen. De notaris heeft de hypothecaire financier van koper D niet ingelicht over deze prijsstijging.
2. De notaris had moeten zorgen voor het naleven van de tussen partijen overeengekomen bankgarantie/waarborgsom (schending van zijn zorgplicht ingevolge artikel 17 Wna, artikel 5 VBG).
3. De notaris heeft geen melding van de transactie gedaan aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer, op grond van meergenoemde richtsnoeren (artikel 9 Wet Mot en richtsnoeren B2, D2, D5, E2 en G2). Het BFT vermoedt dat verkoper B koper C als stroman heeft tussengeschoven om een groot deel van de voor verkoper B fiscaal belastbare winst onbelast bij koper C te laten vallen.
4. Vermoeden van fiscale fraude door verkoper B.

Casus [pand 17]

Bijlage 18 van het BFT-rapport

7.33. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 29 oktober 2003 heeft notaris [D] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] als verkoper en [...] als koper (datum koopovereenkomst onbekend, verkoopprijs € 110.000). Op 2 april 2004 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 15 maart 2004, verkoopprijs € 163.000). De Woz-waarde bedraagt € 74.873. De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de Rabobank met € 160.000, zonder Nationale Hypotheek Garantie.

7.34. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 48% in ongeveer zes maanden kunnen rechtvaardigen. De notaris heeft de hypothecaire financier van koper C niet ingelicht over deze prijsstijging.

Casus [pand 18]

Bijlage 19 van het BFT-rapport

7.35. Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op verschillende dagen. Op 16 juli 2004 heeft notaris [E] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Partijen bij de eerste akte (in de transactie A-B) waren [...] B.V. als verkoper en [...] Vastgoed als koper (datum koopovereenkomst 3 april 2004, verkoopprijs € 136.500). Op 1 december 2004 heeft de notaris de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (de transactie B-C) waren koper B als verkoper en [...] als koper (koopovereenkomst van 27 september 2004, verkoopprijs € 249.000). De Woz-waarde bedraagt € 106.638. De aankoop is voor koper C hypothecair gefinancierd door de ABN AMRO bank met € 254.000, zonder Nationale Hypotheek Garantie.

7.36. De bedenking en de klacht betreffen de volgende normschendingen.

In het dossier ontbreken stukken die de prijsstijging van 82,4% in ongeveer zes maanden kunnen rechtvaardigen. De notaris heeft de hypothecaire financier van koper C niet ingelicht over deze prijsstijging.

8. De beoordeling van de ambtshalve bedenkingen en de klachten aan de hand van de typen verwijten aan de notaris *De casus genoemd onder 7.7 en 7.17*

8.1. De Kamer zal in deze casus, waarbij een kandidaat-notaris werkzaam bij de notaris als diens waarnemer de tweede akte van levering heeft gepasseerd, de notaris beoordelen in zijn hoedanigheid van de eindverantwoordelijke die onder meer door de zorg voor een adequate organisatie en voldoende toezicht op zijn medewerkers de regie in handen dient te nemen en te houden, zulks tot handhaving van de voor het notariaat geldende wettelijke voorschriften.

(1) *Wet identificatie bij dienstverlening (Wid)*

8.2. De Wid luidt, voor zover van belang, als volgt.

Artikel 3 (geldend vóór 1 januari 2005)

1. Indien de cliënt een natuurlijke persoon is, wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een van de volgende documenten:

- a. een geldig reisdocument in de zin van de Paspoortwet;
- b. een geldig rijbewijs dat is afgegeven op basis van de Wegenverkeerswet dan wel een geldig rijbewijs als bedoeld in artikel 107 van de Wegenverkeerswet 1994;
- c. een document waarover een vreemdeling ingevolge de Vreemdelingenwet 2000 moet beschikken ten bewijze van zijn identiteit en zijn verblijfsrechtelijke positie;
- d. een document dat door Onze Minister is aangewezen.

2. Indien de cliënt een Nederlandse rechtspersoon is dan wel een buitenlandse rechtspersoon die in Nederland is gevestigd, wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een *gewaarmerkt (cursivering Kamer)* uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven dan wel met behulp van een door een in Nederland gevestigde notaris opgemaakte akte. In dit uittreksel of deze akte zijn in elk geval de volgende gegevens opgenomen:

1°. van de rechtspersoon: de rechtsvorm, de statutaire naam, de handelsnaam, het adres met huisnummer, de postcode, de plaats van vestiging, het land van statutaire zetel en, indien de rechtspersoon bij een Kamer van Koophandel is geregistreerd, het registratienummer bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken en de plaats van vestiging van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar de rechtspersoon is ingeschreven;

2°. van degenen die de rechtspersoon bij de instelling vertegenwoordigen: de geslachtsnaam, de voornamen, de geboortedatum en het document aan de hand waarvan hun identiteit is vastgesteld.

(...)

Artikel 3 (geldend vanaf 1 januari 2005 tot 1 augustus 2008)

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

2. Indien de cliënt een Nederlandse rechtspersoon is dan wel een buitenlandse rechtspersoon die in Nederland is gevestigd, wordt de identiteit vastgesteld met behulp van een *gewaarmerkt (cursivering Kamer)* uittreksel uit het register van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar die rechtspersoon is ingeschreven dan wel met behulp van een door een in Nederland gevestigde notaris opgemaakte akte. In dit uittreksel of deze akte zijn in elk geval de volgende gegevens opgenomen:

1°. van de rechtspersoon: de rechtsvorm, de statutaire naam, de handelsnaam, het adres met huisnummer, de postcode, de plaats van vestiging, het land van statutaire zetel en, indien de rechtspersoon bij een Kamer van Koophandel is geregistreerd, het

registratienummer bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken en de plaats van vestiging van de Kamer van Koophandel en Fabrieken waar de rechtspersoon is ingeschreven; 2°. van degenen die de rechtspersoon bij de instelling vertegenwoordigen: de geslachtsnaam, de voornamen, de geboortedatum en het document aan de hand waarvan hun identiteit is vastgesteld.

(...)

8.3. De notaris heeft niet weersproken dat in de hierna te noemen dossiers een gewaarmerkt uittreksel uit de KvK ontbreekt, zodat de bedenking en de klacht in zoverre gegrond zijn. Dit betreft de casus genoemd onder 7.1, 7.3, 7.5, 7.7, 7.9, 7.13, 7.15 en 7.25.

(2) Dienstweigeren

8.4. Op de verplichting voor de notaris om al dan niet zijn dienst te weigeren is de volgende regel van toepassing.

Artikel 21 Wna

1. De notaris is verplicht de hem bij of krachtens de wet opgedragen of de door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten, behoudens het bepaalde in het tweede lid.

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

8.5. Voor de Kamer staat als niet, althans onvoldoende, weersproken vast, dat de notaris in vier dossiers voormelde norm heeft geschonden. Voor de notaris was kenbaar dan wel moet kenbaar zijn geweest dat één der partijen zelf makelaar was en/of dat sprake was van een stroman. Dit betreft de casus genoemd onder 7.15, 7.17, 7.19 en 7.21.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond.

(3) Zorgplicht en vereiste belangenbehartiging

8.6. Uit artikel 17 Wna vloeit de zwaarwegende zorgplicht van de notaris voort om in onafhankelijkheid de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te behartigen. Deze verplichting gold in de gehele onderzoeksperiode waarvan in deze zaak sprake is. Onder deze zorgplicht wordt ook de zorg begrepen die de notaris heeft om na te gaan of een partij de overeengekomen bankgarantie- of waarborgsom op zijn derdengeldrekening heeft overgemaakt.

8.7. De notaris heeft niet weersproken dat hij niet heeft nagegaan of de bankgarantie door koper was gesteld dan wel of de waarborgsom door de koper was gestort op zijn derdengeldrekening. Dit betreft de casus genoemd onder 7.5, 7.7, 7.13, 7.15, 7.17, 7.19, 7.21, 7.25, 7.27 en 7.31.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond.

8.8. De notaris heeft afdoende gemotiveerd aangegeven dat en waarom in casus 7.29 door verkoper is afgezien van (een rappel ten aanzien van) de waarborgsom.

De bedenking en de klacht genoemd in deze casus is daarom ongegrond.

(4) Informatieplicht/Belehrung

8.9. Onderdeel van de zorgplicht van de notaris is zijn informatieplicht - zijn plicht tot *Belehrung* - als bedoeld in artikel 43 Wna. Dit houdt in dat de notaris, gezien zijn rol in het maatschappelijk verkeer en gezien zijn plicht om zowel met de belangen van beide partijen als van derden rekening te houden - waaronder niet alleen begrepen is het juist informeren van de hypotheekgever maar ook van de hypotheeknemer/financier - gehouden is zowel de koper als de hypotheeknemer/financier uitdrukkelijk op een aanzienlijk prijsverschil te wijzen, zulks om te voorkomen dat zij voor verrassingen komen te staan. Dit is voor wat betreft de financier slechts anders indien deze zelf blijkt te beschikken over een ten behoeve van de financiering opgemaakt taxatierapport, waaruit het grote prijsverschil blijkt.

De notaris moet zich, als openbaar ambtenaar, met andere woorden zowel rekenschap geven van de belangen van zijn cliënten als van derden. Aan de hand van de concrete klachten zal de Kamer beoordelen waartoe dit, mede gelet op de ministerie- en de geheimhoudingsplicht, leidt.

8.10. Voor de Kamer staat als niet, althans onvoldoende, weersproken vast, dat de notaris in vijftien dossiers voormelde norm heeft geschonden. Dit betreft de casus genoemd onder 7.1, 7.3, 7.5, 7.7, 7.9, 7.11, 7.17, 7.19, 7.21, 7.23, 7.25, 7.27, 7.31, 7.33 en 7.35. Percentages variërend van 23,75% in twee maanden tot 92,3% in drie maanden zijn aanmerkelijke prijsverschillen; de notaris dient hierop alert te zijn, hiernaar onderzoek te verrichten om deze prijsverschillen te kunnen verklaren en vervolgens betrokkenen, onder wie in principe begrepen derden, daarover nader in te lichten.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond, behoudens het navolgende met betrekking tot de casus genoemd onder 7.1, 7.5, 7.7, 7.17, 7.23 en 7.25.

8.11. De klachtonderdelen in de laatstgenoemde casus genoemd, die het niet door de notaris waarschuwen van een hypothecaire financier betreffen, zijn ongegrond nu het hier gaat om hypothecaire financieringen met een Nationale Hypotheek Garantie. Conform de voorwaarden om voor deze garantie in aanmerking te komen, dient de hypothecaire financier over een taxatierapport te beschikken. Van laatstgenoemde mag daarom verwacht worden dat zij bekend is met de gegevens uit het taxatierapport. Onder deze omstandigheden bestond er voor de notaris geen verplichting om deze financiers uitdrukkelijk op het prijsverschil te wijzen.

8.12. De bedenking en de klacht genoemd in de casus onder 7.29 is met betrekking tot deze norm als onvoldoende onderbouwd, althans voldoende weersproken, ongegrond.

(5) *Titel-, her- en narecherche kadaster (beslag)*

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

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

(...)

8.14. In de casus onder 7.5, 7.7 en 7.9 heeft de notaris tot verweer aangevoerd dat herrecherche door notaris [X] zou dan wel had moeten worden uitgevoerd. De Kamer

verwerpt dit verweer, aangezien de notaris de wettelijke plicht heeft eerst tot uitbetaling aan verkoper over te gaan nadat hij door narecherche bij het kadaster zich ervan heeft vergewist dat over de rechtstoestand van het registergoed geen onzekerheid bestaat. In de casus onder 7.11 heeft de notaris tot verweer aangevoerd dat herrecherche wel heeft plaatsgevonden, maar dat deze mogelijk in een ander dossier is terechtgekomen. Dit verweer kan de notaris niet baten nu het zijn plicht is ervoor te zorgen dat het dossier controleerbare informatie bevat over de door de hem in het betreffende dossier verrichte werkzaamheden.

Voor de Kamer staat - mede gelet op het vorenoverwogene - als niet, althans onvoldoende, weersproken vast, dat de notaris in zeven dossiers voormelde norm heeft geschonden met betrekking tot de casus genoemd onder 7.3, 7.5, 7.7, 7.9, 7.11, 7.13 en 7.17.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond.

(6) Bewaar- en administratieplicht

8.15. Op de bewaar- en administratieplicht zijn voor zover hier van belang de volgende regels van toepassing.

Artikel 24 Wna

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

(...)

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

Artikel 1 Administratieverordening

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

(...)

8.16. De toelichting bij artikel 1 van de Administratieverordening omschrijft de administratie als het geheel van handelingen dat is gericht op het systematisch verzamelen, vastleggen en verstrekken van informatie, zowel zakelijk als privé, ten behoeve van het besturen en doen functioneren van een notariële praktijk en ten behoeve van de verantwoordingen die daarover moeten worden afgelegd. De wettelijke bewaarduur van deze informatie is zeven jaar. Met andere woorden: het dossier moet controleerbare informatie bevatten over de door de notaris in het desbetreffende dossier zelf verrichte werkzaamheden én over overige werkzaamheden die daaraan zijn gerelateerd.

Voor de Kamer staat als niet, althans onvoldoende, weersproken vast, dat de notaris in acht dossiers voormelde norm heeft geschonden met betrekking tot de casus genoemd onder 7.3, 7.5, 7.7, 7.9, 7.11, 7.13, 7.15 en 7.17.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond.

(7) *Wet Mot*

8.17. Op de Wet Mot zijn voor zover hier van belang de volgende regels van toepassing.

Artikel 9

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

Daarbij gelden vanaf 1 juni 2003 de objectieve en subjectieve indicatoren (met algemene richtsnoeren/guidelines als praktijkvoorbeelden), uitgegeven door het Ministerie van Financiën, als criteria met behulp waarvan notarissen dienen te beoordelen of een transactie ongebruikelijk is, zulks in het kader van hun meldplicht.

8.18. In de hierna te noemen casus zijn er voor de notaris - gelet op artikel 9 Wet Mot en voormelde indicatoren - voldoende redenen geweest om de transactie te melden. Voor de Kamer staat als door de notaris erkend, dan wel niet, althans onvoldoende, weersproken vast, dat de notaris in tien dossiers voormelde norm heeft geschonden met betrekking tot de casus genoemd onder 7.1, 7.3, 7.7, 7.9, 7.15, 7.17, 7.19, 7.21, 7.23 en 7.31.

De bedenking en de klacht zijn hierin in zoverre gegrond.

(8) *Vermoeden van (meewerken aan) oplichting (hypotheekfraude en/of fiscale fraude)*

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

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

9. De slotsom

9.1. Het door de Kamer in deze zaak verrichte onderzoek levert het beeld op dat de notaris in meerdere dossiers onnauwkeurig en slordig te werk is gegaan en zich niet bewust heeft getoond van de geldende regelgeving. Zijn werkwijze leidt tot het gevaar dat het notariaat zich leent voor ongebruikelijke, mogelijk criminele transacties. Hierbij tekent de Kamer aan dat er geen enkele aanwijzing is voor enige betrokkenheid van de notaris zelf bij mogelijk criminele handelingen. Voor zover hij is tekortgeschoten in

de naleving van de verplichtingen van zijn ambt, heeft hij dit naar de bevinding van de Kamer niet te kwader trouw gedaan.

9.2. De aan de notaris gegrond bevonden verwijten zijn, tezamen en in onderling verband bezien, dusdanig ernstig dat zij een maatregel rechtvaardigen. Ten aanzien van de aard van de op te leggen maatregel overweegt de Kamer het volgende. Het notarisambt brengt mee dat een notaris de regelgeving ten aanzien van zijn praktijkvoering nauwgezet naleeft. Het notariaat ontleent zijn bijzondere plaats in het rechtsverkeer aan het vertrouwen dat de betrokken partijen en de samenleving als geheel moeten hebben in de naleving van dwingende voorschriften die de praktijkvoering betreffen. De bij de notaris waargenomen nalatigheden verdragen zich hiermee niet. De aard en het aantal van de gegrond verklaarde klachten brengen de Kamer tot het oordeel dat niet met een berisping kan worden volstaan, maar dat een schorsing in de ambtsuitoefening geboden is. Bij de duur van de op te leggen schorsing houdt de Kamer rekening met het onder 6.13 vermelde gegeven dat niet is gebleken van klachten van derden over het optreden van de notaris in een van de hier besproken gevallen. Daarnaast houdt de Kamer rekening met de omstandigheid dat de notaris zich ter zitting bewust heeft getoond van zijn falende praktijkvoering en de Kamer ervan heeft weten te overtuigen dat hij de nodige maatregelen op zijn kantoor heeft getroffen om herhaling te voorkomen.

9.3. Gelet op het sub 9.1 en 9.2 overwogene acht de Kamer een schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van één week gerechtvaardigd en geboden.

10. De beslissing

De Kamer:

verklaart de bedenking en de klacht in zoverre gegrond zoals hiervoor onder onderdeel 8 van deze beslissing overwogen;

legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van één week;

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;

verklaart de bedenking en de klacht zoals hiervoor onder 8.19 overwogen nietontvankelijk en voor het overige ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. R.G. Kok, voorzitter, R. van der Galiën, J.Z. Moree, M.G.L. den Os-Brand en J. Smal, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. A. Saab, 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.