

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-32 en 08-33

### **Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen**

's-Gravenhage

**Beslissing d.d. 11 februari 2009** inzake

de ambtshalve bedenking onder nummer **08-32** van:

**mr. R.J. Paris,**

plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

en

de klacht onder nummer **08-33** van:

**Bureau Financieel Toezicht,**

hierna ook te noemen: het BFT,

gevestigd te Utrecht,

tegen

[...],

notaris te 's-Gravenhage, toenmalig kandidaat-notaris in dienst van notaris [...],

hierna ook te noemen: de kandidaat-notaris,

advocaat mr. D.Th.J. van der Klei te 's-Gravenhage.

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 [...]. 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 [...], 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 [toenmalig kandidaat-notaris] 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 onderzoeken 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 [toenmalig kandidaat-notaris] 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 [toenmalig kandidaat-notaris] 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 kandidaatnotarissen 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 haar 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 voorafgaand aan haar dienstverband bij notaris [...] werkzaam geweest bij een groter notariskantoor in de regio 's-Gravenhage. Daar was zij in een andere praktijk dan de vastgoedpraktijk werkzaam. Vanaf maart 2003 tot januari 2005, effectief tot eind oktober 2004, is zij in dienst geweest bij notaris [...]. Zij was in die periode de enige kandidaat-notaris met waarnemingsbevoegdheid. 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 recherchestukken 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 transacties betrokken.

1. *[pand 1]*

*A-B transactie [pand 1]*

Op 4 september 2002 heeft notaris [X] de leveringsakte gepasseerd voor onder meer het pand [pand 1]. Het pand is verkocht voor € 381.175,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V. De koopovereenkomst is van 15 maart 2002. Het te verkopen onroerend goed betrof hier vier tot zes panden.

*B-C transactie [pand 1]*

Op 6 oktober 2003 uur te 15.50 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1]. Het pand is verkocht voor € 83.142,-. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 4 februari 2003.

*C-D transactie [pand 1]*

Op 6 oktober 2003 uur te 16.10 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1]. Het pand is verkocht voor € 162.500,--. De verkoper is geweest [...] en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 25 april 2003. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van 95,4% in drie maanden. De WOZ-waarde van het pand is maximaal € 35.394,--. Partijen zijn in de koopovereenkomst geen waarborgsom of bankgarantie overeengekomen. Op 22 september 2004 is het pand dor middel van een executieveiling verkocht voor een bedrag van € 64.000,--.

2. *[pand 2]*

*A-B transactie [pand 2]*

Op 23 januari 2004 uur te 12.30 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 71.000,--. De verkopers zijn geweest de heren [...] en de kopers zijn de heren [...] en [...]. De koopovereenkomst is op 11 oktober 2003 door de verkopers getekend en op 20 oktober 2003 door de kopers.

### *B-C transactie [pand 2]*

Op 23 januari 2004 uur te 12.35 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 100.000,--. De verkopers zijn geweest de heren [...] / [...] en de kopers zijn de heer [...] en mevrouw [...]. De koopovereenkomst is van 14 oktober 2003. Er is een hypothecaire geldlening afgesloten ten bedrage van € 112.000,--. Het Taxatiehuis heeft het pand getaxeerd op € 71.000,--. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van ongeveer 40% in een korte periode.

### *C-D transactie [pand 2]*

Op 7 september 2005 uur heeft notaris mr. [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 2]. Het pand is verkocht voor € 112.000,--. De verkopers zijn geweest de heer [...] en mevrouw [...] en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V.

## 3. [pand 3]

### *A-B transactie [pand 3]*

Op 6 februari 2004 te 10.10 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 3]. 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 3]*

Op 6 februari 2004 te 10.15 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris voor [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 3]. 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 contante betaling plaatsgevonden van de derdengeldrekening van de notaris aan een cliënt zonder dat uit het dossier blijkt wat de reden daarvoor was.

## 4. [pand 4]

### *A-B transactie [pand 4]*

Op 18 november 2003 heeft notaris mr. [Y] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4]. 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 4]*

Op 19 januari 2004 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4]. 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 [...].

### *C-D transactie [pand 4]*

Op 9 februari 2004 heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4]. 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.

5. [pand 5]

*B-C transactie [pand 5]*

Op 15 december 2003 te 16.50 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5]. 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 5]*

Op 15 december 2003 te 16.55 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5]. 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 [...] toegezonden

6. [pand 6]

*B-C transactie [pand 6]*

Op 28 mei 2003 heeft notaris [...] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6]. Het pand is verkocht voor € 160.000,--. De verkopers zijn geweest [...] en twee erfgenamen van [...] en de kopers zijn [...] en [...]. De koopovereenkomst is van 14 maart 2003.

*C-D transactie [pand 6]*

Op 20 februari 2004 heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6]. Het pand is verkocht voor € 255.000,--. De verkopers zijn geweest [...] en [...] en de kopers zijn [...] en [...]. De koopovereenkomst is van 14 augustus 2003. De WOZ-waarde bedroeg € 147.420,--. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van bijna 60% in minder dan vijf maanden. Er is een hypothecaire lening afgesloten ten bedrage van € 268.382,--. De geplande executieveiling is geannuleerd. Het pand is in januari 2006 onderhands verkocht voor een bedrag van € 150.700,--.

7. [pand 7]

*B-C transactie [pand 7]*

Op 22 augustus 2003 heeft notaris [Z] 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 [toenmalig kandidaat-notaris], 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.

### 8. [pand 8]

#### *A-B transactie [pand 8]*

Op 12 september 2003 te 15.30 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8]. Het pand is verkocht voor € 71.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is de besloten vennootschap [...] B.V. De koopovereenkomst is van onbekende datum.

#### *B-C transactie [pand 8]*

Op 12 september 2003 te 15.40 uur heeft kandidaat-notaris [toenmalig kandidaat-notaris], waarnemend voor notaris [...], de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8]. Het pand is verkocht voor € 90.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [...] B.V. en de koper is [...]. De koopovereenkomst is van 30 juli 2003. Er is een hypothecaire geldlening afgesloten ten bedrage van € 100.000,--. In het dossier bevindt zich geen informatie over de oorzaak van de prijsstijging van ongeveer 26,8% in minder dan een maand. Het pand is op 15 februari 2005 op een executieveiling verkocht voor een bedrag van € 61.000,--.

### 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 voorgesteld 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 acht dossiers als waarnemer de akte verleden. Het BFT acht de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk, omdat zij 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]*

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 95,4% in minder dan drie maanden. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong en het feit dat het waarschijnlijk wordt verhuurd. Het betreft bovendien een Rotterdams pand dat in een 'slechte' wijk ligt waar meerdere panden in de straat zijn dichtgetimmerd. Er wordt geen acht geslagen op het gebruik van een stroman en een katvanger. Een derde, [...], verricht de feitelijke werkzaamheden, maar ontvangt daarvoor geen vergoeding. Geen verklaring wordt gegeven voor het feit dat partijen een koopovereenkomst sluiten zonder dat een waarborgsom betaald of bankgarantie gesteld hoeft te worden.

*[pand 2]*

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van 40% in minder dan één maand. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong en de koopovereenkomst B-C is waarschijnlijk van een eerdere datum dan de koopovereenkomst A-B. Kopers [...] en [...] blijken niet in het pand te wonen. In het dossier bevindt zich een taxatierapport dat een veel lagere prijs aangeeft dan de koopprijs. Er wordt geen acht geslagen op het niet betalen van de waarborgsom door [...] en [...]. Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de reden van verhuizing naar 's-Gravenhage vanuit Utrecht. De kopers [...] en [...] betalen voor een bouwkundige keuring aan een gelieerde partij van verkoper [...]. Daarnaast betalen [...] en [...] voor een taxatierapport waarin een veel lagere waarde staat dan de door hen te betalen koopsom. [...] is de makelaar van koper [...] (bijlage 13), waardoor de kans op overwicht op de koper zeer groot is. De hypothecair financier wordt ondanks een expliciet daartoe gedaan verzoek niet geïnformeerd over een mogelijke abc-constructie. Er wordt geen acht geslagen op het gebruik van een stroman. De verkopers [...] en [...] lenen aan de kopers [...] en [...] een bedrag van € 2.353,33 dat zij tekort komen voor de koopsom.

*[pand 3]*

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 4]*

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 5]*

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 6]*

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van bijna 60% in minder dan vijf maanden. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong. De leveringsakte wordt gepasseerd ondanks het conservatoir beslag dat op het pand rust. De beslaglegger wordt niet geïnformeerd. Er wordt door de makelaar een betaling verricht aan de kopers zonder dat daarvoor een grondslag wordt gegeven. [...] Beheer treedt voor alle partijen op. Er is sprake van opmerkelijk geldverkeer.

*[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]*

Er wordt geen onderbouwing gegeven voor de prijsstijging van bijna 26,8% in minder dan een maand. De hypothecair financier is niet geïnformeerd over de ABC-transactie met een hoge waardesprong. Er zijn gelden overgemaakt aan een niet bij de transactie betrokken partij zonder daarvoor een onderbouwing te geven. Er wordt noch doorge-

vraagd, noch een onderzoek ingesteld naar een dubieuze verbouwingsnota. Er worden onjuistheden in de akte van levering tussen A en B gemeld nu daarin staat dat de volledige koopsom van € 71.000,-- op de rekening van de notaris is gestort, terwijl in werkelijkheid een bedrag van € 6.750,-- rechtstreeks aan verkoper A is voldaan. Daarnaast is in de akte van levering tussen B en C een onjuist adres van C opgenomen. Er is geen acht geslagen op het gebruik van een stroman. Een derde verricht de feitelijke werkzaamheden. Er is sprake van opmerkelijk geldverkeer;

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

Op de kandidaat-notaris rust geen enkele tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid. De klacht en de bedenking tegen haar zijn ongegrond, nu de daaraan ten grondslag liggende dossiers zaken betreffen die direct of indirect door notaris [...] zijn geacquireerd en ook zijn geaccepteerd. Het moment van ministerie weigeren was reeds een meermalen gepasseerd station. De verplichting om te passeren was al aangegaan door de notaris. De kandidaat-notaris handelde slechts onder werkgeversinstructie van notaris [...]. De zelfstandigheid in vrijheid en beoordeling die het BFT de kandidaat-notaris toedicht, had zij niet. Dit volgt uit de structuur van de organisatie van het kantoor. Bovendien was er een gebrek aan begeleiding van de kandidaat-notaris door de notaris. Daarnaast dient in aanmerking genomen te worden dat de grondslag voor de klacht en de bedenking de open norm van artikel 98 lid 1 Wna is, op grond waarvan de (kandidaat-)notaris slechts verwijt treft als het handelen duidelijk niet voldoet aan de standaard in de beroepspraktijk. Daarbij zal moeten worden beoordeeld naar de standaard ten tijde van het plegen van de verweten handelingen.

De kandidaat-notaris heeft ten aanzien van de verscheidene door haar verrichte transacties verweer gevoerd, inhoudende dat zij iedere aanzienlijke prijsstijging met partijen mondeling besprak. Zij moest daarbij afgaan op de uitspraken van partijen. Zij informeerde, indien daartoe de gelegenheid bestond, vooraf bij de behandelaar van de zaak over de reden van de prijsstijging of overlegde de zaak met de notaris. De notaris wimpelde haar (meestal) af met de mededeling dat partijen bekend waren van het kantoor of dat het gebruikelijk was bij dergelijke transacties. Ten aanzien van het gebruik van het pand stelt zij dat dit ten tijde van het passeren van de akte grotendeels is onttrokken aan de waarneming van de (kandidaat-)notaris. Ook hier dient afgegaan te worden op de mededelingen van de cliënt. De kandidaat-notaris heeft de notaris meermalen gewezen op de ongebruikelijke uitbetalingen dan wel een andere wijze van uitbetaling van de cliëntengelden dan was afgesproken in de aktes. Zij stelt altijd naar eer en geweten gehandeld te hebben.

## **6. De beoordeling van de bedenking en de klacht**

### **6.1. 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 behoefte 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 notariskantoor 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.

## **6.2. De transacties bezien**

In de zaken waarin de kandidaat-notaris als waarnemer 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. Het in de akte van levering vermelde gebruik van het pand wordt niet gecontroleerd met het feitelijke gebruik daarvan. Bij ABC-transacties met een ongebruikelijk hoge winstmarge zonder een acceptabele verklaring wordt nimmer de hypothecair financier geïnformeerd. Er wordt onvoldoende acht geslagen op het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van de bankgarantie. Er wordt onvoldoende blijk 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. Er wordt geen, althans onvoldoende acht geslagen op het gebruik van een stroman en een katvanger.

De Kamer stelt vast dat in geen van de eerder genoemde dossiers enige aantekeningen zijn terug te vinden over de redenen van de prijsstijging van het desbetreffende pand. In het dossier [pand 2] bevindt zich zelfs een taxatierapport waaruit blijkt dat de waarde van het pand aanzienlijk lager wordt getaxeerd dan de uiteindelijke verkoopprijs. Ook in dit dossier bevinden zich geen aantekeningen betreffende de reden voor de hogere verkoopprijs, terwijl dat gezien het taxatierapport wel voor de hand had gelegen. Van enige mondelinge navraag is mitsdien niet gebleken. In de dossiers [pand 1] en [pand 5] is geen onderzoek gedaan naar het feitelijk gebruik van de panden. Daar is blijkbaar slechts afgegaan op de mededelingen over het gebruik van de panden, hetgeen tot gevolg heeft dat de leveringsaktes onjuistheden vermelden. De Kamer is van oordeel dat de kandidaatnotaris ten aanzien van de prijsstijging en het gebruik van het pand niet had mogen volstaan met het enkel (intern) navragen, voor zover dat al is gebeurd, bij partijen, bij de behandelaar of bij de notaris. Het had daarnaast op de weg van de kandidaat-notaris gelegen om van eventuele besprekingen betreffende de prijsstijging en het feitelijk gebruik van het pand aantekeningen te maken voor in het dossier. Door enkel af te gaan op de mededeling van de cliënt, zonder enige nadere onderbouwing

te verlangen, heeft de kandidaat-notaris onvoldoende zorgvuldigheid betracht bij het behandelen van deze dossiers.

Niet is gebleken dat de kandidaatnotaris bij de diverse transacties de hypothecaire financier heeft geïnformeerd over eventuele prijsstijgingen en doorverkopen binnen een korte periode. Bij de transactie [pand 2] is daar zelfs expliciet om gevraagd, doch ook daar is geen melding gedaan. De stelling dat dergelijk meldingen in het natraject behoren te geschieden en derhalve weer onder de verantwoordelijkheid van de notaris zelf vallen, deelt de Kamer niet. De Kamer is van oordeel dat de kandidaatnotaris ook hierin een eigen verantwoordelijkheid draagt nu zij in deze transacties de aktes heeft gepasseerd. Door de hypothecaire financier niet te informeren heeft zij niet voldaan aan haar zorgplicht jegens partijen en derden en heeft zij 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 transacties [pand 2], [pand 3], [pand 4], [pand 5] en [pand 7] ontbreken van de waarborgsom, het niet storten van de bankgarantie en het onvoldoende blijk 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 haar zorgplicht onvoldoende in acht genomen.

Daarnaast heeft de kandidaat-notaris in de akte van de A-B transactie [pand 8] een onjuiste mededeling gedaan dat de volledige koopsom op rekening van de notaris was gestort, terwijl de besloten vennootschap [...] B.V. een bedrag van € 6.750,-- rechtstreeks aan de besloten vennootschap [...] B.V. heeft betaald. Het verweer van de kandidaat-notaris dat de financiële zaken door de boekhouding werden gedaan en dat zij daar als kandidaat-notaris geen zicht op had, doet aan haar verantwoordelijkheid voor deze zaken niet af. Zij heeft derhalve een akte gepasseerd waarin in strijd met de feitelijk gang van zaken is gerelateerd. De omstandigheid dat het kantoorbeleid, zoals door de kandidaat-notaris geschetst in haar verweer, een en ander tegenwerkte kan wellicht een verzachtende omstandigheid zijn, maar ontslaat de kandidaat-notaris niet (volledig) van haar eigen verantwoordelijkheid. Verwezen zij naar de slotalinea van onderdeel 6.1 van deze beslissing.

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. Ook hier heeft in gelijke zin te gelden dat de omstandigheid dat het kantoorbeleid een en ander tegenwerkte haar niet (volledig) ontslaat van haar eigen verantwoordelijkheid. Verwezen zij naar de slotalinea van onderdeel 6.1 van deze beslissing. De kandidaat-notaris heeft mitsdien in strijd gehandeld met haar wettelijke zorgplicht die zij jegens de partijen en derden in acht behoort te nemen.

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 kandidaat-notaris niet van haar eigen verantwoordelijkheid daarin.

Al het voorgaande overwegende leidt ertoe dat de ambtshalve bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en de klacht van het BFT in zoverre gegrond zijn.

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 per transactie onvoldoende aanwijzingen zijn waaruit de kandidaat-notaris dat gebruik had behoren te signaleren.

### **6.3. De maatregel**

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

De Kamer acht, gezien de aard en de ernst van voormelde handelwijze van de kandidaatnotaris en haar 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 bezien een zwaardere maatregel rechtvaardigen. Zoals in onderdeel 6.1 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 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 haar (afhankelijke) positie en het beleid op dit kantoor.

## **7. De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de ambtshalve bedenking en de klacht jegens de kandidaat-notaris voor wat betreft het niet signaleren van het gebruik van een stroman ongegrond;

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.