

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-53 tm 08-56

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

Beslissing d.d. 10 juni 2009 inzake

de ambtshalve bedenkingen onder nummers **08-53** en **08-55** van:

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

en

de klachten onder nummers **08-54** en **08-56** van:

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

tegen:

[...],
hierna ook te noemen: notaris [X],

en

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

1. De procedure

1.1. Bij brief van 17 mei 2006 heeft drs. H.P. Hadewegg Scheffer RA, algemeen directeur van het BFT, namens de voorzitter van het bestuur van het BFT aan de Kamer verzocht om in het kader van haar toezichhoudende taak een onderzoek te gelasten naar de notarissen mrs. [A] en [B]. Het BFT wilde bij deze notarissen de in deze brief bedoelde ABCtransacties, die hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over de jaren 2003 tot en met 2005 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. De voorzitter van de Kamer heeft op 23 mei 2006 een onderzoek gelast naar de mogelijke betrokkenheid van de notarissen bij onoorbare ABCtransacties met de door het BFT aangevoerde vraagstelling als onderwerp. Daarbij is 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.

1.3. Bij brief van 31 mei 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.

1.4. Het BFT heeft op 23 april 2008 over dit onderzoek gerapporteerd. Het BFT heeft daarbij verzocht om, 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, als klager te worden aangemerkt; in dit geval ware het rapport tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna.

1.5. Bij brief van 17 september 2008 heeft de plaatsvervangend voorzitter de notarissen - onder toezending van het rapport, met bijlagen, van het BFT - in de gelegenheid gesteld daarop te reageren.

1.6. Bij brief van 19 november 2008, met bijlagen, heeft mr. G.L. Maaldrink namens de notarissen op het rapport gereageerd. In zijn brief heeft de advocaat de plaatsvervangend voorzitter verzocht te willen afzien van een ambtshalve bedenking tegen de notarissen. Op 9 december 2008 heeft de plaatsvervangend voorzitter dit verzoek afgewezen en zijn bedenkingen aan de voorzitter van de Kamer voorgelegd.

1.7. De voorzitter van de Kamer heeft bij beslissing van 10 december 2008 deze bedenkingen ter behandeling aan de Kamer voorgelegd, onder aantekening dat het rapport van het BFT als zelfstandige klacht kan worden aangemerkt.

1.8. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 18 maart 2009. Daarbij waren aanwezig:

- namens het BFT: F.J. Winkel RA, N.J. Waterkamp RA en mr. C.A. Reckweg;
- de notarissen, met hun advocaat.

De Kamer was samengesteld zoals hierna vermeld.

1.9. Op verzoek van de notarissen heeft de Kamer, gehoord het BFT, bepaald dat de behandeling met gesloten deuren plaatsvindt. Zij heeft hiertoe overwogen dat de bedenkingen 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.

1.10. Van het verhandelde ter zitting is aantekening gehouden. Het BFT, de advocaat van de notarissen en de notarissen zelf hebben pleitnota's overgelegd.

2. De feiten per geval of dossier

(1) [pand01]

2.1. [pand01] is geleverd respectievelijk op 21 oktober 2004 te 11.15 uur tegen een koopprijs van € 287.500,-- (A-B transactie) en op 21 oktober 2004 te 11.20 uur tegen een koopprijs van € 295.000,-- (B-C transactie). Beide leveringsaktes zijn gepasseerd door notaris [...]. Verkopers A hebben het pand, met omschrijving parterre als bedrijfsruimte en voor het overige voor eigen bewoning, op 15 januari 2002 voor € 208.739,-- aangekocht. Op 21 oktober 2004 te 16.35 uur is het pand nogmaals geleverd, thans tegen een koopprijs van € 385.000,-- (C-D transactie). Deze levering heeft plaatsgevonden bij notaris [Y].

Alle aan deze leveringen ten grondslag liggende koopovereenkomsten dateren van 6 juli 2004. In het dossier bevindt zich een door de notaris opgevraagde OZB-waarde (peildatum 1 januari 1999) van het pand. De huisnummers [...] en [...] hebben een OZB-waarde van € 122.519,-- en € 43.109,--, tezamen € 165.628,--.

2.2. Partij C – [...] – is betrokken bij de voorgenomen leveringen van drie onroerende zaken, hierna vermeld onder 2.31, die op 1 april 2003 bij toenmalig kandidaat-notaris [Y] zouden plaatsvinden.

2.3. Bij faxbericht van 20 oktober 2004, tijdstip 17.05 uur, heeft de besloten vennootschap [...], een vennootschap van een van de kopers D - [...] -, verzocht de overdrachtsbelasting van € 5.400,-- te laten vervallen en de nota van afrekening aan te passen en deze per fax toe te zenden, opdat [D] het ontbrekende bedrag kan storten. Bijlagen bij deze fax waren:

- een taxatierapport van 20 oktober 2004 betreffende een 'vierlaags herenhuis' dat in vier appartementen zal worden verbouwd, met een waarde in verhuurde staat vóór verbouwing van € 345.000,-- en na verbouwing van € 425.000,--;
- een factuur/offerte van 1 september 2004 van € 122.000,-- (ex BTW) afkomstig van [...] uit [...] voor het 'bouwen van 4 appartementen' gericht aan de verkoper [C];
- een door partijen (kennelijk) op 21 september 2004 ondertekende en op 22 september 2004 per fax ontvangen verklaring dat kopers D – [...] en [...] – € 100.000,- hebben voldaan aan verkoper C – [...] – wegens 'verbouwingswerkzaamheden en aanbetalings';
- een nota van afrekening van de B-C transactie van 21 oktober 2004 tussen [B] en [C], waaruit blijkt dat verkoper [B] uit zijn opbrengst € 33.564,-- aan koper [C] ter beschikking stelt;
- een hypotheekakte van 21 oktober 2004 waarin kopers [D] ten behoeve van de hypotheekbank het recht van hypotheek verlenen voor de hoofdsom van € 274.000,-- op 'het winkelhuis met afzonderlijke bovenwoning aan [pand01]'.

2.4. In alle leveringsakten wordt de transactie beschreven als de levering 'van een winkelhuis met afzonderlijke bovenwoning', dat koper(s) als winkel/woonhuis gaat (gaan) gebruiken.

2.5. In de koopovereenkomst bij de laatste levering wordt gesproken van een appartementsrecht, dat op 1 oktober 2004 geleverd zal worden via notaris [X]. In het notarisdossier is noch een sleutelverklaring, noch een splitsingsverzoek voor het pand aangetroffen.

(2) [pand02]

2.6. Op 21 juli 2003 om 11.30 uur heeft toenmalig kandidaat-notaris [Y] als waarnemer van notaris [X] de leveringsakte van het appartementsrecht aan de [pand02] gepasseerd (A-B transactie). De koopovereenkomst dateert van 3 april 2003 en het appartementsrecht is geleverd tegen een koopprijs van € 270.000,--. Vervolgens is het appartementsrecht op 21 juli 2003 om 11.40 uur geleverd tegen een koopprijs van € 315.000,-- (B-C transactie). Deze transactie was gebaseerd op een koopovereenkomst van 1 mei 2003.

2.7. Het appartementsrecht betreft het uitsluitend gebruik van de woning, die voor 247/10.000 deel uitmaakt van het eeuwigdurend erfpachtrecht van 12 percelen grond van de gemeente [...].

2.8. In het dossier zit een notariële aantekening waaruit blijkt dat de OZB-waarde van het appartement is opgevraagd. Die bedroeg € 170.167,--. Uit het dossier blijkt voorts dat tussen partij B – [...] – en partij A – [...] – € 15.000,-- is verrekend.

2.9. Op 22 maart 2002, de dag waarop de voorafgaande verkrijging van het appartementsrecht werd gepasseerd, is het driemaal geleverd. De waardestijging op 22 maart 2002 was in totaal € 61.260,-- van € 199.663,-- tot € 260.923,--, een stijging met 30,7%.

2.10. Op 21 juli 2003 was bij de leveringen ten overstaan van toenmalig kandidaat-notaris [Y] de totale waardestijging € 54.077,--, dat is 20,7% van de koopsom van € 260.923,--.

2.11. Notaris [...] te [...] heeft het onderhavige appartementsrecht op 15 maart 2005 op verzoek van hypotheccair financier [...] te [...] ten laste van [derde bij pand02] geveild. Het appartementsrecht leverde op de veiling € 200.000,-- op. Op 30 juni 2005 is het object voor € 235.000,-- verkocht aan de huidige eigenaren.

2.12. De gevolmachtigde van partij B – [...] –, was [koper/verkoper C bij pand01]. Aan deze notariële volmacht, daterend van 11 oktober 2001, waren geen beperkingen verbonden. Notaris [Y] heeft overleg gehad met [B] en het notariskantoor dat de algemene volmacht heeft opgesteld.

2.13. In het dossier is een nota van 23 juni 2003 aangetroffen van [...], een makelaar uit [...], voor de taxatie en de onderzoekskosten van [pand02]. Het taxatierapport zelf is niet aangetroffen.

2.14. Voorts bevindt zich in het dossier een op 18 juni 2003 te [...] getekende akte van borgstelling, waaruit blijkt dat [...] zich tegenover verkoper [A] verbindt als borg voor de betaling van een bedrag groot € 27.000,-- in verband met de verplichting van [koper/verkoper C bij pand01] (gevolmachtigde van [B]) om vorenbedoeld bedrag te storten als waarborgsom in verband met de aankoop van [pand02].

(3) Project [pand03] en [pand04]

2.15. Dit project betreft de ontwikkeling van een nieuw te realiseren complex van 32 appartementen door de commanditaire vennootschap [projectontwikkelaar] (voorheen [...]) op de ondergrond en de daarop bestaande opstallen, die eigendom zijn van [A]. Partijen hebben daartoe op 8 juli 2002 een intentieverklaring c.q. koopovereenkomst voor de betreffende onroerende zaken gesloten. De koopsom (in feite van de ondergrond, inclusief projectplan) bedraagt € 2.722.681,--.

2.16. In artikel 5 van deze koopovereenkomst staat vermeld dat [projectontwikkelaar] op 31 juli 2003 ten minste twintig appartementsrechten moet hebben verkocht aan derden, die door [A] rechtstreeks (in de vorm van een ABC-levering) aan de kopers worden geleverd.

2.17. Vijf van deze twintig verkopen hebben plaatsgevonden aan drie kopers die niet de intentie hebben gehad daar te gaan wonen. Deze verkopen hebben plaatsgevonden om het project doorgang te laten vinden.

2.18. Uit de nota's van afrekening blijkt dat twee van de drie kopers bij de latere verkoop aan derden van [projectontwikkelaar] daarvoor een vergoeding hebben ontvangen van € 15.000,-- per appartement. De derde koper heeft geen vergoeding ontvangen, maar de afrekening met [projectontwikkelaar] bij de doorverkoop van de twee appartementen vertoont een hogere verkoopprijs van € 50.000,--.

2.19. Partijen zijn op 30 juli 2003 overeengekomen dat de gelden uit de verkoop en levering van de appartementsrechten direct naar eigenaar [A] worden overgemaakt tot het moment dat de ondernemer de koopsom van € 2.722.681,--, rente en omzetbelastingvoordeel zal hebben voldaan.

2.20. De splitsing van de bestaande onroerende zaken in 32 appartementsrechten heeft op 31 juli 2003 plaatsgevonden ten overstaan van toenmalig kandidaat-notaris [Y].

2.21. Tussen 31 juli 2003 en 24 oktober 2003 zijn twintig appartementsrechten geleverd door [A] aan de individuele kopers, waarmee de koopsom van € 2.722.681,- is voldaan.

Op 24 oktober 2003 heeft [A] de overige twaalf appartementsrechten aan [projectontwikkelaar] geleverd.

2.22. De hypothecaire inschrijving van 15 april 2003 ten bedrage van € 6.300.000,- op onder meer de grond voor de betreffende 32 appartementsrechten ten gunste van [hypotheekbedrijf] en ten laste van verkoper [A], is bij akte van 30 november 2007 doorgehaald.

(4) [pand05]

2.23. Het registergoed aan de [pand05] is op 24 september 2003 geleverd ten overstaan van toenmalig kandidaat-notaris [Y], als waarnemer voor notaris [X], voor een bedrag van € 240.000,--. Deze levering is gebaseerd op een tussen verkoper, [A], en koper, [B], aangegane koopovereenkomst.

2.24. [A] heeft op 5 september 2003 het glastuinbouwbedrijf gelegen aan de [pand05] laten taxeren. De reden voor deze taxatie was de inbreng van het registergoed in een besloten vennootschap, de waardegrondslag is de waarde in verpachte staat. Het taxatieverslag van 9 september 2003 komt tot de volgende waardering: de grond € 78.800,-- en de bedrijfsgebouwen, installaties en dergelijke € 161.200,--, in totaal € 240.000,--.

2.25. Het registergoed is op 15 november 2004 geleverd op basis van een koopovereenkomst van 8 november 2004 ten overstaan van notaris [X] voor een bedrag van € 350.000,--. De koopprijs is als volgt opgebouwd: de prijs van grond bedraagt € 295.000,-- en die van de opstallen € 55.000,--. Op 9 november 2004 is deze koopovereenkomst door middel van een "Registerverklaring koop" ingeschreven bij het Kadaster te Zoetermeer. In veertien maanden (september 2003 tot november 2004) is het registergoed met € 110.000,-- (45,8%) in waarde gestegen.

2.26. Als gevolmachtigde van [B] en [A] inzake bovenstaande tweede levering is opgetreden [...]. De bijzondere volmacht tot verkoop, levering en kwijting is getekend op 28 september 2004 te [...], [...]. [B] en [A] zijn beiden inmiddels woonachtig te [...].

2.27. De legalisatie van de handtekeningen van beiden is op dezelfde datum geschied door [...], notary public.

2.28. In de leveringsakte van 24 september 2003 is over de betaling van de koopprijs het volgende opgenomen:

"Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van de koopsom komen verkoper en koper overeen dat deze is nagekomen op een aan partijen genoegzaam bekende wijze. Partijen zien uitdrukkelijk af van storting van de koopsom op een rekening van mij, notaris, en verlangen van mij, notaris, geen onderzoek naar de nakoming van laatstbedoelde verbintenis.

Verkoper verleent koper hierbij volledige kwijting terzake van de verplichting tot betaling van de koopsom"

(5) [pand06]

2.29. Het betreft de levering door de besloten vennootschap [A] aan haar directeur [B] van een bedrijfsunit. De koopprijs voor de bedrijfsunit bedraagt € 66.000,--. [B] is indirect, via de besloten vennootschap [A] uiteindelijk belanghebbende van verkoper [A]

2.30. In de leveringsakte is over de betaling van de koopsom het volgende opgenomen:

"De koopprijs bedraagt € 66.000 inclusief € 10.537,82 omzetbelasting. Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van de koopsom komen verkoper en koper overeen dat deze is nagekomen op een aan partijen genoegzaam bekende wijze. Partijen zien uitdrukkelijk af van storting van de koopsom op een rekening van mij, notaris, en verlangen van mij, notaris, geen onderzoek naar de nakoming van laatstbedoelde verbintenis. Verkoper verleent koper hierbij volledige kwijting terzake van de verplichting tot betaling van de koopsom."

(6) [pand07] , [pand08] en [pand09]

2.31. Deze transactie betreft de voorgenomen levering op 1 april 2003 van bovenvermelde drie onroerende zaken van partij A ([koper/verkoper C bij pand01] en [...]), aan partij B, [...], ook handelend als [...]), aan partij C [...] en tenslotte aan partij D ([D] vertegenwoordigd door [derde bij pand02]).

2.32. De koopovereenkomsten B-C en C-D waarop deze leveringen gebaseerd zijn, bevatten zeventien objecten en waren kennelijk mondeling aangegaan op 24 en 28 januari 2003 en ondertekend op 25 maart 2003. De koopovereenkomst A-B bevat drie objecten.

2.33. Uit notariële aantekeningen blijkt het voornemen om zestien objecten via notaris [...] te [...] te leveren en de [pand08] via notaris [X].

2.34. De onroerende zaak [pand02] maakt deel uit van de koopovereenkomsten B-C en C-D.

Bij fax van 31 maart 2003, verzonden om 19.48 uur door toenmalig kandidaat-notaris [Y] aan [koper/verkoper C bij pand01] wordt [koper/verkoper C bij pand01] verzocht de ingesloten akten van levering en de bijbehorende nota's verder te distribueren, zorg te dragen voor de aanwezigheid van alle partijen met geldige legitimatiebewijzen en voor een tijdige overboeking van de gelden.

2.35. In het dossier bevindt zich een aan toenmalig kandidaat-notaris [Y] gerichte fax van 27 maart 2003 met een op 22 maart 2003 door [D] ondertekende "Schuldbekentenis wegens te leen ontvangen gelden" van [schuldeiser van D].

2.36. De lening bedraagt € 6.600.000,--. Als schuldeiser tekent [vertegenwoordiger van schuldeiser van D] namens de onderneming [schuldeiser van D]. De rente is 3% per jaar gedurende 10 jaren. Er zijn geen zekerheden gesteld. Aflossing van de gehele lening met een opzegtermijn van 36 maanden.

2.37. Uit de bijlage bij deze schuldbekentenis valt af te leiden dat de gelden uiterlijk 31 maart 2003 op de rekening van [D] geboekt zullen zijn. [vertegenwoordiger van schuldeiser van D] machtigt [D] om € 6.600.000,-- af te boeken van zijn bankrekening.

2.38. Uiteindelijk hebben de geplande leveringen van 1 april 2003 geen doorgang gevonden, omdat de benodigde gelden van € 687.614,83 niet op de derdengeldrekening van het notariskantoor waren gestort.

2.39. Op 1 april 2003 zijn 'ten behoeve van ieder die op het kantoor van notaris mr. [A] werkzaam is' volmachten opgesteld.

(7) [pand10]

2.40. Op 19 april 2005 is dit appartement op basis van een ondertekende niet-gedateerde koopovereenkomst bij notaris [Y] geleverd voor een bedrag van € 97.500,--. De levering zou volgens de koopovereenkomst uiterlijk geschieden op 5 maart 2005.

2.41. [A] heeft dit registergoed op 21 september 2004 verkregen op een veiling voor een bedrag van € 71.200,--. In ongeveer zeven maanden is het appartement 36,9% in prijs gestegen.

2.42. Bij brief van 16 maart 2005 geeft [koper/verkoper C bij pand01] (als bemiddelaar) aan dat: *“verkoper bijstaat bij het eventuele tekort in de nota van afrekening van koper, doormiddel van een leenovereenkomst”*.

Op 19 april 2005 wordt daartoe een overeenkomst van geldlening groot € 9.208,77 getekend tussen [A] als schuldeiser en [B] als schuldenaar.

2.43. Bij brief van 18 maart 2005 laat notaris [Y] aan koopster weten dat de waarborgsom c.q. de bankgarantie van € 9.750,--, welke op 21 februari in zijn bezit diende te zijn, nog niet was ontvangen.

2.44. Op de nota van afrekening aankoop voor [B] is op pagina 2 vermeld: “aflossing Postbankcard Gold van € 4.515,67 en aflossing Comfort Card van € 5.919,28”. Samen bedragen deze aflossingen € 10.434,95.

2.45. Koper geeft op 19 april 2005 voor een bedrag van € 109.164,-- hypotheek aan de RVS hypotheekbank met als zekerheidstelling het appartementsrecht van de [pand10]. In de hypotheekakte is op bladzijde 8 laatste alinea opgenomen: *“de schuldenaar verklaart dat het omschreven onderpand niet is en niet zal worden verhuurd, in huurkoop verkocht, verpacht, in vruchtgebruik gegeven, belast met een recht van gebruik en bewoning of in gebruik gegeven op andere wijze en dat het door de schuldenaar zelf zal worden bewoond”*.

2.46. Koper heeft bij het geven van hypotheek gebruik gemaakt van de “Nationale Hypotheek Garantie” van de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen.

2.47. In de koopovereenkomst is onder het kopje “Oogmerk koper” op bladzijde 1 aangegeven: *“koper is de koop aangegaan om het verkochte (te doen) gebruiken als woning”*. In de leveringsakte is aangegeven dat het registergoed door koper te gebruiken is overeenkomstig de daaraan door verkoper op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst gegeven bestemming.

(8) [pand11]

2.48. Het betreft de levering van een registergoed op 11 maart 2005 op basis van een op 28 december 2004 ondertekende koopovereenkomst bij notaris [Y] voor een bedrag van € 134.500,--.

2.49. [A] heeft het registergoed op 20 oktober 2004 gekocht op een veiling voor een bedrag van € 110.000,--. De levering vond plaats op 31 december 2004. In ruim twee maanden is het pand 22,3% in prijs gestegen.

2.50. In het dossier zijn een tweetal declaraties aangetroffen voor de bemiddeling van de aankoop van het pand. Eén is afkomstig van [bemiddelaar01] van € 2.961,02

en de ander van € 3.451,-- is van [bemiddelaar02]. Deze declaraties zijn niet opgenomen in de nota van afrekening.

(9) [pand12]

2.51. Het betreft de levering van een registergoed op 2 juni 2005 op basis van een koopovereenkomst van 29 maart 2005 bij notaris [Y] voor een bedrag ad € 80.000,--.

2.52. Het registergoed is voorafgaand aan deze levering op dezelfde datum eerder geleverd, ten overstaan van notaris [...] te [...], voor een bedrag van € 75.000,--. De aankoop van bovengenoemd registergoed door [koper/verkoper C bij pand01] heeft plaatsgevonden bij "volmacht aankoop onroerende zaken" welke is ondertekend op 2 juni 2005.

2.53. [winstdeler01] heeft op 19 april 2005 om 13.18 uur per fax een factuur voor een winstdeling van € 2.500,-- ingediend inzake de verkoop van de [pand12]. Deze factuur, gedateerd 4 april 2005 te 's-Gravenhage, is ondertekend door [winstdeler01] en [koper/verkoper C bij pand01]. Het bedrag ad € 2.500,-- is uitbetaald vanaf de derdengeldrekening van het notariskantoor.

(10) [pand13]

2.54. Het betreft de levering van een registergoed op 5 september 2005 op basis van een op 22 augustus 2005 ondertekende koopovereenkomst bij notaris [Y] voor een bedrag ad € 330.000,--.

2.55. De besloten vennootschap [A] heeft het registergoed op 7 juli 2005 in eigendom verkregen op een veiling voor een bedrag van € 270.000,--. Koper werd op de veiling vertegenwoordigd door [koper/verkoper C bij pand01]. In minder dan twee maanden is het pand 22,2% in prijs gestegen.

3. De ambtshalve bedenkingen en de klachten

3.1. Het BFT heeft in het kader van de uitvoering van de voormelde opdracht 45 dossiers van het kantoor van de notarissen (notariskantoor [...]) nader beoordeeld. Het BFT stelt dat bij vijf transacties de notaris(sen) dienst had(den) moeten weigeren, dat in zes dossiers niet is voldaan aan de informatie- of zorgplicht jegens partijen en dat in één geval is verzuimd mogelijk misbruik van de derdengeldrekening te voorkomen. Het BFT meent voorts dat in alle onderzochte gevallen de identificatie onjuist heeft plaatsgevonden. In negen gevallen (dertien dossiers) is vastgesteld dat de verplichte Motmelding achterwege is gebleven, aldus het BFT.

3.2. De bevindingen omtrent de notarissen in het rapport van het BFT zijn naar de mening van de plaatsvervangend voorzitter dermate ernstig dat zij beoordeeld dienen te worden door de Kamer.

4. Het verweer van de notarissen

De notarissen hebben aangevoerd dat als uitgangspunt moet worden genomen dat ABC-transacties niet per definitie ongebruikelijk zijn. Een notaris dient bij dit soort transacties alleen oplettend te zijn. Het BFT concentreert zich enkel op de B-C transactie, terwijl bij de A-B transactie evenzogoed ernstige bedenkingen kunnen bestaan. Daar komt bij dat het BFT elke gedraging die uit een ongebruikelijke (wellicht meldingsplichtige) transactie voortvloeit steeds opnieuw aan normen toetst. Zo lijkt het of de notaris fout op fout maakt, terwijl dat niet zo is. Daarnaast heeft de KNB pas in augustus 2007 een checklist ABC-transacties gepubliceerd, die is opgesteld door de KNB- vertrouwensnotarissen. Tot die tijd handelden de notarissen naar bevind van zaken.

Bij het eventueel opleggen van een maatregel moet, zo stellen de notarissen, bijzonder gewicht toegekend worden aan het feit dat geen enkele betrokken partij (koper, verkoper of hypotheeknemer) met betrekking tot de onderzochte dossiers enige klacht tegen de notarissen heeft ingediend. De vervaltermijn voor het indienen van een tuchtklacht en de civielrechtelijke verjaringstermijn zijn in bijna alle gevallen al verlopen.

Het verweer ten aanzien van de afzonderlijke transacties zal hierna, voor zover nodig, worden weergegeven.

5. Enkele relevante regels

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

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

4.2. Artikel 21 lid 2 Wna luidt als volgt:

“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.”

4.3. Artikel 5 van de Verordening beroeps- en gedragsregels luidt als volgt:

“Onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21 lid 2 Wet op het notarisambt wordt begrepen dat de notaris weet of vermoedt dat de inhoud van de akte waarvoor zijn tussenkomst is ingeroepen in strijd is met de waarheid of wanneer de in de akte vermelde door partijen in acht te nemen formaliteiten van de rechtshandeling niet in acht zijn genomen. De notaris is gehouden dienaangaande een onderzoek in te stellen voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt.”

4.4. 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 beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen. Op grond van de Wet Mot dienden transacties met een ongebruikelijk karakter te worden gemeld aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Het Ministerie van Financiën heeft met het oog daarop een

brochure verspreid die een lijst met objectieve en subjectieve indicatoren / algemene guidelines (richtsnoeren) bevat.

6. De beoordeling

A. De ontvankelijkheid

6.1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid dient een onderscheid gemaakt te worden in enerzijds de ontvankelijkheid van een ambtshalve bedenking van de plaatsvervangend voorzitter en anderzijds de ontvankelijkheid van een klacht van het BFT.

6.2. De Kamer overweegt dat artikel 99 lid 12 Wna bepaalt dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van een notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Het tijdstip waarop een klager kennis verkrijgt van het handelen of nalaten van een notaris, behoeft niet per definitie samen te vallen met het moment dat het (klachtwaardig) handelen of nalaten door de desbetreffende notaris plaatsvindt. De Kamer is van oordeel dat het BFT hoogstens pas in de loop van het onderzoek – dus vanaf 17 mei 2006 – kennis heeft kunnen nemen van het aan de notarissen verweten handelen of nalaten. Dat het onderzoek bijna twee jaar heeft geduurd, heeft in het onderhavige geval geen effect op de vervaltermijn, nu de klachten binnen drie jaar na 17 mei 2006 zijn ingediend bij de Kamer. De Kamer is dan ook van oordeel dat het BFT kan worden ontvangen in zijn klachten.

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

B. De tuchtnorm

6.4. De Kamer acht het – op zichzelf vaststaande – feit dat met betrekking tot geen van de onderzochte dossiers enige klacht van een derde tegen een van de notarissen is ingediend, althans bekend is, niet beslissend voor de beoordeling van de aan de notarissen 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 zelfs daarbij juist belang hebben (en dáárom niet klagen). Dit neemt niet weg dat het gegeven dat er geen klachten bekend zijn een rol kan spelen bijvoorbeeld bij de beslissing over een maatregel, aangenomen dat een of meer van de klachten gegrond zijn.

6.5. Terecht stellen de notarissen dat ABC-transacties niet uit hun aard verdacht zijn. Naar het oordeel van de Kamer heeft het BFT dit echter ook niet miskend. Wel kan er, afhankelijk van de bijzonderheden van een bepaalde zaak, reden zijn voor extra alertheid. Dit was in de gehele onderzoeksperiode het geval. Dit was ook al vóór augustus 2007 binnen het notariaat bekend. Een juiste beoordeling van een verwijt naar aanleiding van een ABC-transactie kan slechts in het concrete geval, aan de hand van de daarin bekende bijzonderheden, worden gegeven.

C. Wet identificatie bij dienstverlening

6.6. Vast staat dat de notarissen in de onderzochte periode voor de identificatie van rechtspersonen door middel van internetuittreksels uit het register van de Kamer van Koophandel op grond van artikel 3 lid 2 WID slechts gebruik hadden mogen maken van *gewaarmerkte* (internet)uittreksels. De notarissen hebben erkend dat zij in die periode gebruik maakten van slechts internetuittreksels uit het register van de Kamer van Koophandel, omdat die de meest recente gegevens bevatten. De Kamer is dan ook van oordeel dat de desbetreffende bedenking en klacht formeel gegrond zijn. De wetgeving is echter op dit onderdeel recentelijk gewijzigd in het voordeel van de notarissen. De wijziging van de wettelijke regels berust op een gewijzigd inzicht van de wetgever in de betrouwbaarheid van dergelijke internetuittreksels. Nu in het huidige notariaat het identificeren van rechtspersonen aan de hand van internetuittreksels, zoals door de notarissen destijds is verricht, is toegestaan, is de Kamer, mede in aanmerking genomen dat niet gebleken is van enige onjuiste identificatie, van oordeel dat bij het eventueel opleggen van een maatregel aan de notarissen geen rekening gehouden dient te worden met deze grondverklaring.

D. Wet melding ongebruikelijke transacties

(1) [pand01]

6.7. Uit het dossier [pand01] blijkt dat het pand op 21 oktober 2004 uiteindelijk voor een bedrag van € 385.000,-- is verkocht. Het BFT stelt dat notaris [Y] deze transactie had moeten melden aan het Meldpunt, gelet op de ongebruikelijk hoge waardestijging van het pand met € 90.000,-- (30,5%). In de visie van het BFT was er onvoldoende tijd voor het verrichten van de verbouwingswerkzaamheden nu alle drie de leveringen op 21 oktober 2004 hebben plaatsgevonden.

Uit dit dossier blijkt dat kopers [D] een bedrag van € 100.000,-- rechtstreeks aan verkoper [koper/verkoper C bij pand01] hebben voldaan onder vermelding van verbouwingswerkzaamheden en aanbetalings. Uit de nota van afrekening blijkt voorts dat kopers [D] een bedrag van € 22.359,-- lenen van verkoper [koper/verkoper C bij pand01], terwijl in het dossier geen leningsovereenkomst is aangetroffen. Verkoper [B] heeft een bedrag van € 33.564,-- uit diens verkoopopbrengst aan [koper/verkoper C bij pand01] ter beschikking gesteld. Het BFT stelt dat deze gang van zaken als ongebruikelijk gemeld had behoren te worden bij het Meldpunt.

De bij de levering betrokken partijen zijn niet afkomstig uit de regio van het notariskantoor [...] te [...]. Het BFT acht het daarom, en mede gegeven het feit dat het kantoor niet op prijs concurreert, opmerkelijk dat partijen voor de levering hebben gekozen voor deze notarissen. Tijdens het vooronderzoek konden de notarissen hiervoor geen afdoende verklaring geven. Ook daarom had de notaris deze transactie volgens het BFT moeten melden aan het Meldpunt.

6.8. Notaris [Y] heeft als verweer aangevoerd dat hij naar aanleiding van de waardestijging vragen heeft gesteld aan partijen en om een onderbouwing van die stijging heeft gevraagd. Hij heeft daarbij onder meer verzocht om een nadere onderbouwing van de waardestijging.

Notaris [Y] heeft verklaard dat betalingen buiten de notaris om ongebruikelijk zijn, maar dat de verklaringen van partijen, tezamen met de overgelegde stukken met betrekking tot de verbouwingen, hem in dit concrete geval bevredigend voorkwamen. De notarissen hebben in het feit dat partijen uit een andere regio kwamen dan die van de notarissen, geen aanleiding gezien voor een melding. Zij hebben hierbij gewezen op het feit dat partijen zijn verwezen door kennissen dan wel bevriende relaties van het kantoor. Wat betreft het contact met de makelaar [koper/verkoper C bij pand01] uit [...] hebben de notarissen verklaard dat dit contact is ontstaan door middel van een opdracht voor het overdragen van een pand in [...] door een vennootschap die een regelmatige terugkerende cliënte was van notaris [...] (notaris te [...] van [...] tot en met [...]).

6.9. De Kamer is van oordeel dat notaris [Y] op goede gronden nadere vragen heeft gesteld naar de oorzaak van de stijging van het pand met € 90.000,--. Partijen hebben op verzoek van de notaris diverse documenten overgelegd ter onderbouwing van die waardestijging. Daarmee heeft de notaris weliswaar getracht achter de oorzaak van de waardestijging te komen, maar hij heeft die documenten onvoldoende secuur gecontroleerd en naar aanleiding daarvan onvoldoende doorgevraagd, nu er toch verscheidene vragen onbeantwoord zijn gebleven. Zo is onder meer een taxatierapport van 20 oktober 2004 overgelegd waarin een indicatie verkoopprijs vermeld staat ná verbouwing van het pand, terwijl tegelijkertijd een verklaring van partijen wordt overlegd waarin [D] verklaren een betaling te hebben gedaan aan [koper/verkoper C bij pand01] van € 100.000,-- ter zake van onder andere verbouwingen. Dit levert een indicatie op, op grond waarvan hij een melding had behoren te doen bij het Meldpunt. Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] onvoldoende aannemelijk gemaakt dat er in deze zaak aanvaardbare redenen waren voor de afwijkende wijze betaling. Gelet hierop was er voor hem voldoende reden om de transactie als ongebruikelijk te melden. De Kamer is tevens van oordeel, mede gezien het feit dat notaris [Y] hiertegen geen verweer heeft gevoerd, dat er in deze zaak voldoende klemmende redenen waren om in ieder geval nadere vragen stellen naar de beweegredenen van partijen om een deel van de koopsom als lening op te nemen. Gelet hierop was er voor hem voldoende reden om de transactie als ongebruikelijk te melden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus gegrond.

(2) [pand02]

6.10. Uit het dossier [pand02] blijkt dat het appartementsrecht op 21 juli 2003 bij de B-C transactie voor een bedrag van € 315.000,-- is verkocht. Het BFT stelt dat notaris [Y] deze transactie had moeten melden aan het Meldpunt, gelet op de ongebruikelijk hoge waardestijging van het pand met € 54.077,-- (20,7%). In de visie van het BFT was er onvoldoende tijd voor het verrichten van de verbouwingen nu de beide leveringen op 21 juli 2003 hebben plaatsgevonden. Daarnaast bevindt zich in het dossier geen onderbouwing van de waardestijging.

Uit de tweede herziene definitieve nota van afrekening van 21 juli 2003 blijkt dat [derde bij pand02] van verkoper [B] € 9.938,-- ontvangt om de levering van het appartementsrecht gefinancierd te krijgen. Op de datum van passeren is daarvoor een leningsover-

eenkomst opgesteld, waarin de termen schuldenaar en schuldeiser aan het eind van de preambule kennelijk zijn verwisseld. Het BFT stelt zich op het standpunt dat de financiering voorafgaande aan de transactie geregeld had moeten zijn en daarom als ongebruikelijk gemeld had moeten worden.

Bij dit dossier zijn dezelfde partijen betrokken als bij de niet doorgegangene transactie van 1 april 2003. In beide dossiers vervulde [koper/verkoper C bij pand01] een centrale rol bij de transacties. Het BFT acht dit gegeven opmerkelijk, zo niet ongebruikelijk. In de visie van het BFT had notaris [Y] de onderhavige transactie als ongebruikelijk moeten melden aan het Meldpunt. De bij de leveringen betrokken partijen zijn niet afkomstig uit de regio van het notariskantoor [...] te [...]. Het BFT acht het daarom, en mede gegeven het feit dat het kantoor niet op prijs concurreert, opmerkelijk dat partijen voor de leveringen hebben gekozen voor deze notarissen. Tijdens het vooronderzoek konden de notarissen hiervoor geen afdoende verklaring geven. Ook daarom had de notaris deze transactie volgens het BFT moeten melden aan het Meldpunt.

6.11. Notaris [Y] heeft als verweer aangevoerd dat hij is afgegaan op de verklaring van partijen dat het appartement in de tussenliggende periode van 22 maart 2002 tot 21 juli 2003 is verbouwd. Achteraf bezien had de notaris er wellicht beter aan gedaan om aan partijen een nadere onderbouwing van die verklaring te verlangen.

Notaris [Y] heeft aangevoerd dat het niet heel ongebruikelijk is dat vlak voor het transport duidelijk wordt dat de financiering niet volledig dekkend zal zijn. Om het transport toch doorgang te laten vinden komen partijen weleens dergelijke constructies overeen. Bovendien hadden partijen een overeenkomst van geldlening met elkaar gesloten.

De notarissen hebben in het feit dat partijen uit een andere regio kwamen dan die van de notarissen, geen aanleiding gezien voor een melding. Zij hebben hierbij gewezen op het feit dat partijen zijn verwezen door kennissen dan wel bevriende relaties van het kantoor. Wat betreft het contact met de makelaar [koper/verkoper C bij pand01] uit [...] hebben de notarissen verklaard dat dit contact is ontstaan door middel van een opdracht voor het overdragen van een pand in [...] door een vennootschap die een regelmatige terugkerende cliënte was van notaris [...] (notaris te [...] van [...] tot en met [...]). Op grond hiervan heeft de notaris destijds geoordeeld dat het een en ander hem niet ongebruikelijk voorkwam, temeer nu er ten tijde van de overdracht bij de notaris geen wetenschap bestond omtrent eventuele betrokkenheid van [koper/verkoper C bij pand01] bij de beweerde financieringsfraude inzake de 1 april 2003 transactie.

6.12. Gezien het tijdsverloop tussen 22 maart 2002 en 21 juli 2003 en de omvang van de totale waardestijging over die periode is er naar het oordeel van de Kamer onvoldoende aanleiding voor de notaris geweest om de transactie als ongebruikelijk te melden. Andere bijzondere omstandigheden zijn niet gebleken.

Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] voldoende aannemelijk gemaakt dat er in dit concrete geval aanvaardbare redenen waren om in te stemmen met de verrekening. Gelet hierop was er voor hem onvoldoende reden om de transactie als ongebruikelijk te melden.

Naar het oordeel van de Kamer had de notaris onvoldoende reden om de transactie als ongebruikelijk te melden enkel en alleen omdat de financiering blijkbaar niet volledig dekkend was. Zulks te minder, nu aan de lening een leningsovereenkomst ten grondslag is gelegd. Dat in de preambule een kennelijke verschrijving staat, maakt die leningsovereenkomst nog niet ongeloofwaardig.

Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] voldoende aannemelijk gemaakt dat de transactie niet als ongebruikelijk gemeld behoefde te worden. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

(3) Project [pand03] en [pand04]

6.13. Inzake het project [pand03] en [pand04] is geconstateerd dat bij de doorlevering van de appartementsrechten aan de uiteindelijke gebruikers in vier gevallen geen gebruik is gemaakt van een externe financiering. Hoewel de benodigde gelden op het moment van passeren op de derdengeldrekening van het notariskantoor stonden, acht het BFT de betaling van een dergelijke koopsom – ook al is de betaling afkomstig van een Nederlandse bankrekening – zonder financiering opmerkelijk. De notaris heeft in de visie van het BFT in dergelijke gevallen een verhoogde zorgplicht. Het zaaksdossier zou gegevens moeten bevatten omtrent onder meer de achtergrond van deze kopers en omtrent de herkomst van de middelen die voor deze notariële dienst gebruikt zijn. Het BFT heeft deze gegevens niet waargenomen.

6.14. De notarissen verweren zich met de stelling dat er nu eenmaal personen bestaan die grote hoeveelheden beschikbaar geld tot hun beschikking hebben en dat zolang die gelden via reguliere girale overboekingen op de derdengeldrekening van het notariskantoor worden gestort, die stortingen niet als ongebruikelijk behoeven te worden aangemerkt.

6.15. De Kamer is van oordeel dat het niet gebruik maken van een hypothecaire geldlening voor de betaling van een koopsom van een appartementsrecht niet per definitie ongebruikelijk is. Nu de stortingen op de derdengeldrekening van het notariskantoor is geschied via girale overboeking vanaf in Nederland gevestigde banken, hadden de notarissen onvoldoende reden om de transactie als ongebruikelijk te melden. De klacht en de bedenking zijn op dit onderdeel dan ook ongegrond.

(4) [pand05]

6.16. Uit het dossier [pand05] blijkt dat het registergoed in een tijdsbestek van veertien maanden met € 110.000,-- (45,8%) in waarde is gestegen. Het BFT stelt dat notaris [Y] de A-B transactie had moeten melden aan het Meldpunt, gelet op het gebruik van een ongebruikelijk taxatierapport, nu die taxatie gericht was op de inbreng van het registergoed in een besloten vennootschap. Daarnaast had notaris [X] een melding behoren te doen gezien de hoge waardestijging van het pand in een kort tijdsbestek. Uit het dossier blijkt dat de koopsom van € 240.000,-- niet via de derdengeldrekening van het notariskantoor is voldaan. Het BFT is van mening dat de notaris onderzoek had moeten verrichten naar mogelijk paulianeus handelen. De daadwerkelijke betaling van de koopsom heeft de notaris niet geconstateerd. In de leveringsakte is door de notaris de kantoorclausule, zoals hiervoor weergegeven, opgenomen.

6.17. De notarissen hebben zich verweerd met de stelling dat de waarde van € 240.000,-- van het registergoed ten tijde van de eerste transactie tot stand is gekomen op grond van fiscaaltechnische redenen, namelijk de inbreng van het registergoed in een (agrarische) onderneming. Voorts hebben zij gesteld dat de prijsstijging van 45% in 14 maanden voornamelijk haar oorzaak vindt in de bestemmingsplanwijzigingen ter plaatse van agrarische bestemming naar niet-agrarische bestemming. Dat verklaart in

de visie van de notarissen ook het verschil in prijswaardering van de grond en de opstallen tussen de twee transacties.

Notaris [Y] heeft zich voorts verweerd met de stelling dat partijen, echtelieden van elkaar, de overdracht van de een naar de ander wilden regelen. Desgevraagd hebben partijen aangegeven dat zij de betaling van de koopsom in onderling overleg hebben geregeld en dat afgezien wordt van betaling via de derdengeldrekening van het notariskantoor. Als schriftelijke vastlegging van de 'Belehrung' aan partijen heeft notaris [Y] de kantoorclausule in de leveringsakte opgenomen.

6.18. De Kamer is van oordeel dat de notarissen een voldoende plausibele verklaring voor de waardestijging gegeven hebben. Voor een nader onderzoek door hen bestond onvoldoende reden.

De Kamer acht de door de notarissen gebruikte kantoorclausule niet per definitie ontoelaatbaar. Het is immers afhankelijk van de omstandigheden van het geval of een dergelijke clausule kan worden toegepast. Ter zitting is vast komen te staan dat de notarissen de clausule hebben gebruikt om eventuele aansprakelijkheden jegens een van partijen na het sluiten van de desbetreffende akte af te wenden en om aan hun informatieverplichting te voldoen door partijen nogmaals te wijzen op de ongebruikelijkheid van het gekozen betalingsverkeer. Voorts is genoegzaam gebleken dat de notarissen deze clausule niet hebben toegepast om willens en wetens fouten of onregelmatigheden in aktes te maskeren. Ook in het onderhavige geval is niet komen vast te staan dat deze clausule te lichtvaardig is toegepast, door alleen op de verklaring van partijen af te gaan dat de betaling is geregeld.

Dit een en ander leidt tot de slotsom dat de klacht en de bedenking op dit onderdeel ongegrond zijn.

(5) [pand06]

6.19. In dit dossier heeft de besloten vennootschap [A] aan haar directeur [...] een bedrijfsunit verkocht voor een bedrag van € 66.000,-- inclusief omzetbelasting. [directeur van A] is middellijk, via de besloten vennootschap [A] belanghebbende van verkoper. De betaling heeft niet plaatsgevonden via de derdengeldrekening van het notariskantoor. De daadwerkelijke betaling van de koopsom heeft de notaris dan ook niet geconstateerd. In de leveringsakte is door de notaris de kantoorclausule opgenomen. Het BFT is van mening dat de notaris deze transactie als ongebruikelijk had moeten melden.

6.20. Notaris [Y] heeft zich op het standpunt gesteld dat partijen hebben aangegeven dat zij de betaling van de koopsom hebben voldaan via de rekening-courantverhouding en dat daarom afgezien wordt van betaling via de derdengeldrekening van het notariskantoor. Als schriftelijke vastlegging van de 'Belehrung' aan partijen heeft notaris [Y] de kantoorclausule in de leveringsakte opgenomen.

6.21. Zoals hiervoor is overwogen, is de Kamer van oordeel dat de door de notarissen gebruikte kantoorclausule niet per definitie ontoelaatbaar is. In het onderhavige dossier, waar het immers een betaling binnen het concern betreft op basis van een rekening-courantverhouding, acht de Kamer de gebruikte clausule in de gegeven omstandigheden acceptabel. Dit leidt tot de slotsom dat dit onderdeel van de bedenking en de klacht ongegrond zijn.

(7) [pand10]

6.22. Notaris [Y] heeft op 19 april 2005 de akte van levering gepasseerd voor dit pand waarbij het pand is verkocht voor een bedrag van € 97.500,--. De verkoper [A] heeft dit pand op 21 september 2004 verkregen op een veiling voor een bedrag van € 71.200,--. In ongeveer zeven maanden is het appartement 36,9% in prijs gestegen. Het BFT is van mening dat deze waardestijging als ongebruikelijk gemeld had moeten worden, nu in het dossier geen onderbouwing is gegeven voor deze stijging. De leningsovereenkomst van 19 april 2005 tussen de verkoper en de koper ten bedrage van € 9.208,77 ter zake van het aanvullen van het tekort in de nota van afrekening van de koper is in de visie van het BFT ongebruikelijk. De betaling van een registergoed door een particulier geschiedt normaliter door een hypothecaire geldlening voor het volle bedrag van de koopsom en bijbehorende kosten al dan niet aangevuld met eigen gelden. Het uitlenen van geldbedragen door de verkoper aan koper welke dan worden gebruikt voor het betalen van kosten dan wel het aflossen van schulden welke niet direct in verband staan met het registergoed is (zeer) ongebruikelijk. Het BFT is dan ook van mening dat deze transactie als ongebruikelijk door notaris [Y] had moeten worden gemeld aan het Meldpunt.

De bij de leveringen betrokken partijen zijn niet afkomstig uit de regio van het notaris-kantoor [...] te [...]. Het BFT acht het daarom, en mede gegeven het feit dat het kantoor niet op prijs concurreert, opmerkelijk dat partijen voor de leveringen hebben gekozen voor deze notarissen. Tijdens het vooronderzoek konden de notarissen hiervoor geen afdoende verklaring geven. Ook daarom had de notaris deze transactie volgens het BFT moeten melden aan het Meldpunt.

6.23. Notaris [Y] heeft hiertegen ingebracht dat na aankoop van een pand via een veiling het niet ongebruikelijk is dat het pand daarna voor een aanzienlijk hoger bedrag wordt doorverkocht.

Notaris [Y] heeft voorts als verweer aangevoerd dat dergelijke leningen weliswaar niet vaak voor komen, maar wel zo nu en dan. Dit is derhalve in zijn visie geen ongebruikelijke transactie.

De notarissen hebben in het feit dat partijen uit een andere regio kwamen dan die van de notarissen, geen aanleiding gezien voor een melding. Zij hebben hierbij gewezen op het feit dat partijen zijn verwezen door kennissen dan wel bevriende relaties van het kantoor. Wat betreft het contact met de makelaar [koper/verkoper C bij pand01] uit [...] hebben de notarissen verklaard dat dit contact is ontstaan door middel van een opdracht voor het overdragen van een pand in [...] door een vennootschap die een regelmatige terugkerende cliënte was van notaris [...] (notaris te [...] van [...] tot en met [...]). Op grond hiervan heeft de notaris destijds geoordeeld dat het een en ander hem niet ongebruikelijk voorkwam, temeer nu er ten tijde van de overdracht bij de notaris geen wetenschap bestond omtrent eventuele betrokkenheid van [koper/verkoper C bij pand01] bij de beweerde financieringsfraude inzake de 1 april 2003 transactie.

6.24. De Kamer oordeelt als volgt. De notaris had onvoldoende aanwijzingen voor de veronderstelling dat de waardestijging onredelijk hoog was. Opmerking verdient hierbij dat uit de stukken blijkt dat het pand was aangekocht door middel van een veiling en het niet ongebruikelijk is dat een dergelijk pand op korte termijn voor een hoger bedrag wordt doorverkocht. Gegeven de hoogte van de waardesprong en de tijdspanne van zeven maanden acht de Kamer dit een en ander niet ongebruikelijk. Het enkele feit dat niets in het dossier is vastgelegd, is onvoldoende om de conclusie te rechtvaardigen dat er dus sprake is van een ongebruikelijke transactie.

Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] voldoende aannemelijk gemaakt dat er in deze zaak aanvaardbare redenen waren om de transactie niet als ongebruikelijk te melden.

De Kamer komt tot de slotsom dat de bedenking en de klacht op dit onderdeel ongegrond zijn.

(8) [pand11]

(9) [pand12]

(10) [pand13]

6.25. In het dossier [pand11] is een nota van [bemiddelaar02] niet vermeld op de nota van afrekening. Voorts is in dit dossier een nota aangetroffen ter zake van bemiddeling door [bemiddelaar01] hetgeen volgens het BFT ongebruikelijk is gezien de eerdere nota van [bemiddelaar02]. Ook deze nota is niet betaald via de nota van afrekening maar door middel van een schuldbekentenis. De notaris had hier nadere vragen behoren te stellen, aldus het BFT.

In het dossier [pand12] is een uitbetaling via de derdengeldrekening van de notaris ter zake van een winstdeling aangetroffen zonder enige motivering. De enkele onmogelijkheid voor de notaris om de geclaimde dienst te verifiëren leidt naar de mening van het BFT reeds tot een ongebruikelijke transactie.

De bij de leveringen in de dossiers [pand11], [pand12] en [pand13] betrokken partijen zijn niet afkomstig uit de regio van het notariskantoor [...]. Het BFT acht het daarom, en mede gegeven het feit dat het kantoor niet op prijs concurreert, opmerkelijk dat partijen voor de leveringen hebben gekozen voor deze notarissen. Tijdens het vooronderzoek konden de notarissen hiervoor geen afdoende verklaring geven. Ook daarom had de notaris deze transactie volgens het BFT moeten melden aan het Meldpunt.

6.26. De notarissen voeren aan dat zij als service van het kantoor nota's aan derden hebben uitbetaald en slechts indien een der partijen daar om had verzocht. Daarnaast stellen de notarissen zich op het standpunt dat in de onderzochte periode geen (ongeschreven) regels bestonden met betrekking tot het uitbetalen van gelden aan derden via de nota van afrekening. In de visie van de notarissen is, anders dan door het BFT is betoogd, de huidige regeling geen codificatie van de destijds geldende regels.

De notarissen hebben in het feit dat partijen uit een andere regio kwamen dan die van de notarissen, geen aanleiding gezien voor een melding. Zij hebben hierbij gewezen op het feit dat partijen zijn verwezen door kennissen dan wel bevriende relaties van het kantoor. Wat betreft het contact met de makelaar [koper/verkoper C bij pand01] uit [...] hebben de notarissen verklaard dat dit contact is ontstaan door middel van een opdracht voor het overdragen van een pand in [...] door een vennootschap die een regelmatige terugkerende cliënte was van notaris [...] (notaris te [...] van [...] tot en met [...]). Op grond hiervan heeft de notaris destijds geoordeeld dat het een en ander hem niet ongebruikelijk voorkwam, temeer nu er ten tijde van de overdracht bij de notaris geen wetenschap bestond omtrent eventuele betrokkenheid van [koper/verkoper C bij pand01] bij de beweerde financieringsfraude inzake de 1 april 2003 transactie.

6.27. De Kamer is van oordeel dat de notarissen een voldoende plausibele verklaring voor de uitbetaling van de gelden aan derden gegeven hebben. Voor een nader onderzoek van hen bestond onvoldoende reden, zulks te minder nu het destijds binnen het notariaat gebruikelijk was om derden via de derdengeldrekening van het notariskantoor

te voldoen. De stelling van het BFT dat zulks niet geval was is onvoldoende concreet onderbouwd.

Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] voldoende aannemelijk gemaakt dat er in deze zaak aanvaardbare redenen waren om de transactie niet als ongebruikelijk te melden.

De bedenking en de klacht op dit onderdeel zijn daarom in deze dossiers ongegrond.

E. Dienstweigeren

(1) [pand01]

6.28. Het BFT is van mening dat de in dit dossier beschreven feiten en omstandigheden, zie hiervoor onder 2.1 tot en met 2.5, voor notaris [Y] redenen hadden moeten zijn om zijn medewerking aan deze transactie te weigeren, of ten minste de vertrouwensnotaris te raadplegen.

6.29. Notaris [Y] heeft als verweer aangevoerd dat hij partijen nadere vragen heeft gesteld naar de door hen voorgestane handelwijze. De antwoorden kwamen de notaris voldoende plausibel voor. Op grond daarvan had hij onvoldoende redenen had om de dienst te weigeren.

6.30. Naar het oordeel van de Kamer brengt de enkele omstandigheid dat in het dossier [pand01] ten onrechte geen melding is gedaan, nog niet als vanzelfsprekend mee dat de notaris ook zijn dienst had moeten weigeren. Hoewel aan de notaris kan worden verweten dat hij onvoldoende heeft doorgevraagd, heeft hij wel enig onderzoek gedaan. Overtuigende aanwijzingen voor witwassen of andere illegale praktijken die tot dienstweigering hadden moeten nopen, ontbraken nog steeds. Dit een en ander leidt tot de slotsom dat de bedenking en de klacht op dit onderdeel ongegrond zijn.

(2) [pand02]

(4) [pand05]

(7)[pand10]

6.31. In de dossiers [pand02], [pand05] en [pand10] is hiervoor onder 6.12, 6.18 en 6.24 geoordeeld dat op basis van dezelfde beweerde normoverschrijdingen er onvoldoende redenen waren om de transacties als ongebruikelijk te melden. De bedenking en de klacht ten aanzien van de verplichting om dienst te weigeren in deze dossiers behoeft niet nader te worden besproken, aangezien de aan die klachten ten grondslag liggende feiten en omstandigheden reeds zijn beoordeeld.

(6) [pand07] , [pand08] en [pand09]

6.32. Voor wat betreft het dossier '[pand07] , [pand08] en [pand09]' is de Kamer van oordeel dat de bedenking en de klacht op dit onderdeel ongegrond zijn, nu de transactie van deze panden op 1 april 2003 geen doorgang heeft gehad. Er zijn onvoldoende klemmende redenen zijn die met zich brengen dat de notaris reeds ruim vóór het passeren van de leveringsakte zijn dienst had behoren te weigeren.

F. Informatieplicht en 'Belehrung'

(1) [pand01]

6.33. Met betrekking tot dit dossier is het BFT van mening dat het minimaal op de weg van notaris [Y] had gelegen om de ING-Bank vóór het passeren van de leveringsakte op 21 oktober 2004 te informeren over het feit dat het pand meerdere keren is verhandeld, dat het daadwerkelijke gebruik van het pand anders is dan in de akte staat vermeld, dat kopers [D] een geldbedrag lenen van verkoper [C] en dat een aannemelijke verklaring voor de waardeestijging (€ 90.000,-- of 30,5%) ontbreekt. Voorts is het BFT van mening dat notaris [Y] ten onrechte een beroep heeft gedaan op de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting voor het bedrag van € 90.000,-- op grond van artikel 15 lid 1 letter i van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

6.34. Notaris [Y] heeft als verweer aangevoerd dat hij in het spanningsveld tussen zijn geheimhoudingsplicht enerzijds en zijn plicht tot bescherming van de belangen van derden anderzijds, uiteindelijk heeft gekozen voor zijn geheimhoudingsplicht nu de door partijen aangeleverde documentatie hem genoegzaam voorkwam. Het gebruik van het pand was ten tijde van de overdracht in overeenstemming met de beschrijving in de hypotheekakte aangezien het niet verhuurd was. Voorts hadden de beide concept-nota's van afrekening volgens notaris [Y] voor de ING-Bank een indicatie kunnen dan wel moeten zijn voor de opgetreden prijsstijging. Het beroep op de vrijstelling heeft hij gezien de gepresenteerde feiten terecht gedaan, aldus notaris [Y].

6.35. Naar het oordeel van de Kamer heeft notaris [Y] voldoende aannemelijk gemaakt dat er in deze zaak onvoldoende redenen waren om de ING-Bank te informeren over de waardeestijging en het vermoedelijke toekomstige gebruik van het pand. De waardeestijging van het pand kwam hem immers gezien de overgelegde documentatie, waaronder een taxatierapport, aannemelijk voor. Wat betreft het gebruik van het pand heeft het BFT onvoldoende feiten aangevoerd waaruit blijkt dat er onjuistheden in de hypotheekakte zijn opgenomen. Dit geldt evenzo voor het beweerd onterechte beroep op artikel 15 lid 1 letter i van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer. De bedenking en de klacht zijn in dit onderdeel dus ongegrond.

(2) [pand02]

6.36. Het BFT is van mening dat een taxatie door een makelaar uit [andere regio] van een appartement in [deze regio] opmerkelijk is te noemen, omdat hem de kennis van de lokale markt ontbreekt. In het kader van zijn informatieplicht had notaris [Y] de bank hierop moeten wijzen. Bovendien had hij de bank moeten wijzen op de ongebruikelijke waardeestijging. Daarnaast wordt in de leveringsakte en de koopovereenkomst melding gemaakt van een beleggingsobject, terwijl de offerte van de financier en de hypotheekakte uitgaan van een woonhuis voor de koper.

In het dossier bevindt zich een fax van 3 juli 2003 van de Rabobank [...] waarin gesteld wordt dat de verkoopopbrengst geheel ten goede aan de bank moet komen en ten minste € 250.000,-- moet bedragen. Notaris [Y] heeft de Rabobank niet op de hoogte gesteld van de betaling van € 15.000,-- die tussen partijen, maar buiten de notaris om, heeft plaatsgevonden.

6.37. Notaris [Y] heeft gesteld dat [hypthecair financier] een nota van afrekening heeft ontvangen waarop uitdrukkelijk het voordeel van de niet verschuldigde overdrachts-

belasting is vermeld. Dit had volgens notaris [Y] voor de financier een indicatie kunnen dan wel moeten zijn voor de opgetreden prijsstijging. De plicht om de bank erop te wijzen dat de taxateur niet uit [deze regio] komt, geeft blijk van een irreële taakopvatting. Het is niet aan de notaris om de deskundigheid van een makelaar te toetsen. Volgens de notaris was de koper voornemens daar te gaan wonen en daarom is de akte niet aangepast.

Notaris [Y] heeft gesteld dat koper [B] nog een vordering van € 15.000,-- had op [A] welke vordering is verrekend met de verkoopopbrengst. Zonder die verrekening zou de verkoop niet zijn doorgegaan. De notaris ging ervan uit dat de Rabobank op de hoogte was van de omvang van de verkoopopbrengst en hij had geen aanleiding om hier verder bij stil te staan. De Rabobank heeft, aldus notaris [Y], de nota van afrekening ontvangen en is daarmee akkoord gegaan.

6.38. De Kamer stelt vast dat het BFT niet heeft weersproken dat de bank de nota van afrekening heeft ontvangen waarop de waardestijging zichtbaar was. Bovendien zijn onder 6.12 de bedenking en de klacht met betrekking tot de ongebruikelijkheid van de waardestijging reeds ongegrond verklaard. De taxatie is verricht door een – naar de notaris mocht aannemen – erkende taxateur. Dat de taxateur niet uit de regio komt hoeft aan diens deskundigheid niet af te doen. De notaris heeft voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat de koper voornemens was om de woning zelf te gebruiken conform de hypotheekakte. De Kamer is van oordeel dat hierdoor de noodzaak voor de notaris tot doorbreking van zijn geheimhoudingsplicht, teneinde de bank te informeren, is komen te vervallen.

De bedenking en de klacht op dit onderdeel zijn derhalve ongegrond.

(4) [pand05]

6.39. Bij de A-B-transactie heeft de notaris niet alleen een zorgplicht naar partijen maar ook jegens andere belanghebbenden, waaronder financiers, fiscus en beslagleggers, zo stelt het BFT. Notaris [Y] had – juist omdat het echtelieden betreft – nader onderzoek in moeten stellen naar de gevolgen van het uitblijven van geldverkeer en naar de hantering van een niet geschikte taxatie als basis voor deze transactie. Met betrekking tot de waardestijging in 14 maanden bij de levering B-C had notaris [X] de koper en de hypotheekbank van de koper moeten informeren over de excessieve prijsstijging.

6.40. De notarissen verweren zich met de stelling dat het BFT de waarde van het taxatierapport miskent, omdat een gecertificeerde accountant ter gelegenheid van de inbreng van het registergoed in een vennootschap moet verklaren dat aan de volstoringsplicht is voldaan. Bovendien betreft het niet een ABC-transactie, nu de termijn van een halfjaar is verstreken. De oorzaak van de prijsstijging is gelegen in het feit dat het bestemmingsplan voor dat gebied is gewijzigd.

6.41. De Kamer is van oordeel dat de notarissen voldoende aannemelijk hebben gemaakt zij mochten afgaan op de waarde zoals vastgelegd in het taxatierapport, mede gelet op het doel waarmee de taxatie is verricht. Onder 6.18 is reeds geoordeeld dat de waardestijging door de notarissen voldoende is verklaard en niet als ongebruikelijk gemeld had hoeven worden. Voor de notarissen waren er onvoldoende klemmende redenen om hun geheimhoudingsplicht te doorbreken, teneinde de bank te informeren over de prijsstijging. De bedenking en de klacht op dit onderdeel zijn dan ook ongegrond.

(7) [pand10]

6.42. Uit het dossier valt in de visie van het BFT niet af te leiden dat notaris [Y] de koper en de hypothecair financier van koper op de hoogte heeft gesteld van de opmerkelijke waardeontwikkeling van het pand. Hij had volgens het BFT in ieder geval de hypothecair financier respectievelijk de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen dienen te informeren over de extra lening van koper. Daarnaast had de notaris in dit geval, gezien het feit dat ook de hypotheekakte bij hem gepasseerd is, de geldverstrekker moeten wijzen op de mogelijkheid dat het registergoed (mogelijk) niet voor eigen gebruik werd aangeschaft daar dit niet ondubbelzinnig uit de koopovereenkomst blijkt. In de hypotheekakte is (expliciet) aangegeven dat het registergoed *voor eigen bewoning* zal worden gebruikt, de formulering in de koopovereenkomst laat ruimte over voor ander gebruik.

6.43. Notaris [Y] heeft als verweer aangevoerd dat het registergoed door de verkoper op een veiling is aangekocht en dat de waardestijging derhalve niet ongebruikelijk is, althans hoeft te zijn. Om de transactie doorgang te laten vinden hebben partijen gezocht naar een oplossing en die gevonden in de vorm dat de verkoper een deel van de koopsom financiert. Dit is in een onderhandse akte vastgelegd. Wat betreft de clausule in de koopovereenkomst over het eigen gebruik van de woning stelt de notaris dat deze clausule een standaardformulering van het notariskantoor is geweest en dat deze niet tot doel heeft gehad partijen op het verkeerde been te zetten omtrent de bestemming van het pand.

6.44. De Kamer heeft hiervoor onder 6.24 reeds geoordeeld dat de waardestijging gezien de omstandigheden van dit geval niet ongebruikelijk was. Zij heeft daarnaast geoordeeld dat de geldlening tussen partijen in het onderhavige geval niet als ongebruikelijk gemeld had behoeven te worden bij het Meldpunt. Naar het oordeel van de Kamer leidt dit tot de slotsom dat er voor notaris [Y] onvoldoende redenen waren om zijn geheimhoudingsplicht te doorbreken en de hypothecair financier daaromtrent te informeren. Als de koopovereenkomst de mogelijkheid van ander gebruik van het pand dan eigen gebruik openlaat, dan levert dat nog niet als vanzelfsprekend een verplichting op voor de notaris om de hypothecair financier daarover te informeren. Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de bedenking en de klacht op dit punt ongegrond zijn.

G. Zorgplicht

(3) [pand03] en [pand04]

6.45. Het BFT is van mening dat notaris [Y] inzake het project [pand03] en [pand04] zijn zorgplicht heeft geschonden door niet tijdig na de overdracht van de individuele appartementsrechten de royementen van de hypothecaire inschrijvingen te verwerken.

6.46. Notaris [Y] heeft aangevoerd dat hij AMEV diverse malen heeft verzocht om de volmachten tot gedeeltelijke doorhaling, maar AMEV heeft vervolgens verkeerde volmachten gestuurd. Na een herhaald verzoek om de juiste volmachten laat AMEV het verzoek eerst lang liggen en vervolgens begrijpt AMEV het verzoek niet. Kortom, de vertraging is te wijten aan AMEV en niet aan de notaris, aldus notaris [Y].

6.47. Naar het oordeel van de Kamer heeft het BFT de door notaris [Y] geschetste gang van zaken omtrent de gedeeltelijke doorhalingen van de parapluy hypotheek niet weersproken. Daarnaast vindt het verweer voldoende steun in het desbetreffende dossier. Het verweer komt de Kamer dan ook aannemelijk voor. De bedenking en de klacht zijn op dit onderdeel dus ongegrond.

(5) [pand06]

6.48. Het BFT heeft geen aantekeningen of correspondentie in het dossier aangevonden waaruit blijkt dat de notaris bij deze afwijkend verlopen transactie aan zijn zelfstandige informatie- en zorgplicht jegens partijen heeft voldaan door het stellen van vragen en het geven van voorlichting over de mogelijke gevolgen van de afwijkende handelwijze.

6.49. Notaris [Y] heeft zich op het standpunt gesteld dat partijen hebben aangegeven dat zij de betaling van de koopsom hebben voldaan via de rekening-courantverhouding en dat daarom afgezien wordt van betaling via de derdengeldrekening van het notaris-kantoor. Als schriftelijke vastlegging van de 'Belehrung' aan partijen heeft notaris [Y] de kantoorclausule in de leveringsakte opgenomen.

6.50. Zoals hiervoor overwogen is de Kamer van oordeel dat notaris [Y] in de gegeven omstandigheden niet klachtwaardig heeft gehandeld. Dit leidt tot de slotsom dat dit onderdeel van de bedenking en de klacht ongegrond zijn.

(9) [pand12]

6.51. Het BFT is van mening dat notaris [Y] in het kader van zijn zorgplicht ter voorkoming van mogelijk misbruik van de derdengeldrekening zeer terughoudend zou moeten zijn bij de uitbetaling van een nota ter zake van winstdeling. Nu van enige terughoudendheid niet is gebleken schiet de notaris tekort in zijn zorgplicht.

6.52. Notaris [Y] voert aan dat hij als service van het kantoor nota's aan derden heeft uitbetaald en slechts indien een der partijen daarom had verzocht. Daarnaast stellen de notarissen zich op het standpunt dat in de onderzochte periode geen (ongeschreven) regels bestonden met betrekking tot het uitbetalen van gelden aan derden via de nota van afrekening. In de visie van de notarissen is, anders dan door het BFT is betoogd, de huidige regeling geen codificatie van de destijds geldende regels.

6.53. De Kamer heeft hiervoor onder 6.27 al geoordeeld dat de notarissen een voldoende plausibele verklaring hebben gegeven voor de uitbetaling van de gelden aan derden. Voor een nader onderzoek bestond onvoldoende reden, zulks te minder nu het destijds binnen het notariaat niet ongebruikelijk was om derden via de derdengeldrekening van het notaris-kantoor te voldoen. De stelling van het BFT dat zulks niet geval was, is onvoldoende concreet onderbouwd. De bedenking en de klacht zijn daarom op dit onderdeel ongegrond.

7. De maatregel

Resumerend komt de Kamer tot het oordeel dat ten aanzien van notaris [X] slechts de klacht over het niet naleven van de Wid gegrond is. Ook ten aanzien van notaris [Y] is

een ruim aantal van de bedenkingen en klachten ongegrond. Anderzijds zijn de bedenkingen en klachten over het optreden van notaris [Y] in het dossier [pand01] gegrond voor zover het de strijd met de Wet Mot betreft en heeft ook hij de Wid niet nageleefd. De Kamer stelt vast dat van de notarissen mag worden verwacht dat zij de op hen rustende wettelijke normen in acht nemen. Daar staat thans tegenover dat de geconstateerde handelwijze bij de identificatie thans geen overtreding van de Wid meer vormt. Het ten onrechte achterwege laten van een melding van een ongebruikelijke transactie op grond van de Wet Mot is slechts in één afzonderlijk dossier geconstateerd, van niet zeer recente datum. De notarissen hebben verklaard dat zij hun beleid met betrekking tot de uitvoering van de Wet Mot hebben bijgesteld.

Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de Kamer voor notaris [Y], gelet op de aard en de ernst van voormelde handelwijze en zijn eigen verantwoordelijkheid in deze, de maatregel van waarschuwing passend acht en dat aan notaris [X] geen maatregel zal worden opgelegd.

8. De beslissing

De Kamer voornoemd:

- verklaart de ambtshalve bedenking en de klacht jegens notaris [X] gegrond op het onderdeel als vermeld onder 6.6;
- verklaart de ambtshalve bedenking en de klacht jegens notaris [Y] gegrond op de onderdelen als vermeld onder 6.6 en 6.9;
- verklaart de ambtshalve bedenkingen en de klachten jegens beide notarissen voor het overige ongegrond;
- legt notaris [Y] de maatregel van waarschuwing 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 notaris [Y] per aangetekende brief zal worden opgeroepen door de secretaris.

Deze beslissing is gegeven door mrs. P.A. Koppen, 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 **10 juni 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.