

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 08-30

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

**Beslissing d.d. 14 oktober 2009** inzake

de ambtshalve bedenking onder nummer **08-30** van:

**mr. R.J. Paris,**  
plaatsvervangend voorzitter van de Kamer,

en

de klacht onder nummer **08-31** van:

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

tegen

[...],  
oud-notaris te [...],  
hierna ook te noemen: de oud-notaris.

### 1. De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

1.1. De brief van 22 september 2006 waarin F.J. Winkel RA, sectordirecteur Wid/Mot Toezicht van het BFT, namens het bestuur van het BFT aan de Kamer van Toezicht heeft verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten naar de oud-notaris. Het BFT wenst bij de oud-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 oud-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 ongewoonlijke transacties (Wet Mot).

1.2. 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 oud-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 als 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 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.

1.4. 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 oud-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 oud-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.

1.5. 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 de bevoegdheden van de plaatsvervangend voorzitter als genoemd in de beslissing van 26 september 2006 van ABC-transacties, het onderzoek uit te breiden.

1.6. Bij brief van 11 december 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter de oud-notaris - onder toezending van het rapport van 24 oktober 2007, met bijlagen, van het BFT - in de gelegenheid gesteld hierop te reageren.

1.7. 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 de oud-notaris - bevestigd dat de door het BFT genoemde uitbreiding in lijn is geweest met de bedoeling van 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.

1.8. De plaatsvervangend voorzitter heeft vervolgens het verzoek van de oud-notaris bij diens brieven van 3 januari 2008 om een minnelijke schikking ten aanzien van het onderzoek afgewezen bij brief van 11 januari 2008 op de in laatstgenoemde brief vermelde gronden.

1.9. De oud-notaris heeft bij brieven van 3 januari 2008, 29 maart 2008, 5 april 2008 en 8 oktober 2008, met bijlagen, inhoudelijk gereageerd op het rapport van 24 oktober 2007.

1.10. Bij brief van 14 augustus 2008 heeft de plaatsvervangend voorzitter de voorzitter van de Kamer verzocht om de bevindingen ten aanzien van de oud-notaris voor te leggen aan de Kamer. De voorzitter heeft dat verzoek bij beslissing van 19 augustus 2008 toegewezen.

1.11. Het BFT heeft bij brieven van 23 februari 2009 en 25 maart 2009 gereageerd op het antwoord van de oud-notaris.

1.12. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 26 augustus 2009. 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 oud-notaris.

Van het verhandelde is proces-verbaal opgemaakt met daaraan in kopie gehecht de door het BFT en de oud-notaris ter zitting overgelegde pleitaantekeningen.

## **2. De feiten**

2.1. De oud-notaris is in [...] benoemd tot notaris te [...]. De werkzaamheden op zijn kantoor zijn hoofdzakelijk gericht op de vastgoedpraktijk. Hij is inmiddels als notaris gedefungeerd in verband met het bereiken van de 65-jarige leeftijd.

*(1) [pand 1, nr. A]*

2.2. Op 20 juni 2003 heeft [notaris 1] de leveringsakte gepasseerd voor [pand 1, nr. A] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 45.000,--. De verkoper is geweest [partij 1] en de koper is de besloten vennootschap [partij 2]. De koopovereenkomst is van 17 mei 2003.

2.3. Op 22 oktober 2003 te 11.15 uur heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1, nr. A] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 61.260,-. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [partij 2] en de koper is [partij 3]. De koopovereenkomst is van 4 september 2003. Volgens deze koopovereenkomst is het pand [pand 1, nr. B] onderwerp van levering.

2.4. Op 22 oktober 2003 te 11.20 uur heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 1, nr. A] [de C-D transactie]. Het pand is verkocht voor € 80.000,-. De verkoper is geweest [partij 3] en de koper is [partij 4]. De koopovereenkomst is van 4 september 2003 en ziet op de levering van [pand 1, nr. B].

2.5. De aan de onder 2.4 genoemde leveringsakte gehechte volmachten zien op het adres [pand 1, nr. B]. Handgeschreven is [nr. B van pand 1] gewijzigd in [nr. A van pand 1].

2.6. Op 22 oktober 2003 te 11.30 uur heeft de oud-notaris de hypotheekakte tussen [partij 4] en Fortis Bank N.V. gepasseerd. Daarin staat als toekomstig adres van [partij 4] vermeld [pand 1, nr. B], terwijl aan de bank hypothecaire zekerheid wordt verleend voor [pand 1, nr. A].

2.7. De gemeente Rotterdam heeft bij brief van 20 oktober 2003 aan de oud-notaris toestemming verleend voor de verkoop en overdracht van [pand 1, nr. B].

2.8. De oud-notaris heeft bij drie afzonderlijke faxbrieven van 22 oktober 2003, verzonden op 23 oktober 2003 om respectievelijk 13.07 uur, 14.01 uur en 14.25 uur, partijen verzocht de correcte volmachten met de juiste kadastrale aanduiding ondertekend te retourneren.

2.9. Bij faxbrief van 22 oktober 2003 te 15.49 uur heeft [derde 1] een verklaring overgelegd waarin staat dat het huisnummer van het over te dragen pand in voornoemde koopovereenkomsten niet [nr. B van pand 1] dient te zijn maar [nr. A van pand 1]. Deze verklaring is getekend door alle partijen die betrokken zijn bij de B-C en C-D transacties.

2.10. De koopsom met betrekking tot de C-D transactie is op 24 oktober 2003 uitbetaald aan [partij 3].

2.11. De hiervoor onder 2.6 vermelde hypotheekakte is op 27 oktober 2003 ingeschreven in het kadaster.

2.12. Bij brief van 30 oktober 2003 heeft de gemeente Rotterdam haar toestemming verleend voor de verkoop en overdracht van [pand 1, nr. A].

*(2) [panden 2, nrs. 1/2/3]*

2.13. Op 6 oktober 2003 heeft [notaris 2] de leveringsakten gepasseerd voor de [panden 2, nrs. 2 en 3] [de A-B transactie]. De panden zijn verkocht voor respectievelijk € 61.000,- en € 71.000,--. De verkoper is geweest [partij 5] en de koper is [partij 6].

2.14. Op 8 oktober 2003 heeft [notaris 2] de leveringsakte gepasseerd voor het [pand 2, nr. 1] [eveneens de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 93.000,--. De verkoper is geweest [Stichting ...] en de koper is [partij 6].

2.15. Op 2 december 2003 te 08.30 uur heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor [panden 2, nrs. 1/2/3] [de B-C transactie]. De panden zijn verkocht voor een totaalprijs van € 255.000,--. De verkoper is geweest [partij 6] en de koper is [partij 7].

2.16. Een deel van de winst van [partij 6], ter grootte van € 13.630,52, wordt uitgekeerd aan een niet bij de transactie betrokken besloten vennootschap [...].

2.17. Op 2 december 2003 te respectievelijk 08.40 uur, 08.50 uur en 09.00 uur heeft de oud-notaris de leveringsakten gepasseerd voor de panden [panden 2, nrs. 1/2/3] [de C-D transactie]. De panden zijn respectievelijk verkocht voor € 100.000,--, € 85.000,- en € 85.000,-- (totaalprijs € 270.000,--). De verkoper is geweest [partij 7] en de koper is [partij 8].

2.18. Van de winst die [partij 7] behaalt met de onder 2.17 genoemde transactie ontvangt zij exact € 500,-- en het restant van de winst, ten bedrage van € 10.180,11, gaat naar een derde, [...], die niets met de transacties van doen heeft.

2.19. [partij 8] hoeft het restant van de nota van afrekening ten gunste van [partij 7] ten bedrage van € 2.597,02 niet te voldoen.

2.20. [partij 7] is een twintigjarige vrouw van wie niet bekend is dat zij vastgoedhandelaar is. Zij is woonachtig in een huurwoning.

2.21. [partij 8] heeft drie woninghypotheken afgesloten, waarvan twee met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). De drie hypotheekakten zijn bij drie verschillende notarissen in 's-Gravenhage gepasseerd. De oud-notaris heeft de hypotheekakte met NHG voor [pand 2, nr. 3] gepasseerd. Alle hypotheekstukken zijn door de oud-notaris aan het kadaster aangeboden.

2.22. De oud-notaris heeft [partij 8] een afzonderlijke verklaring laten ondertekenen, waarin [partij 8] expliciet verklaart in de woning [pand 2, nr. 3] te gaan wonen.

2.23. De besloten vennootschap Makelaarskantoor [...] brengt bij meerdere partijen bij deze transacties courtage in rekening.

2.24. In het dossier bevindt zich een factuur van de besloten vennootschap [...] ten bedrage van € 247,-- ter zake van een verrichte NHG-keuring voor [pand 2, nr. 1].

### *(3) [pand 3]*

2.25. Op 1 augustus 2003 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 3] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 73.000,--. De verkoper is geweest [partij 9] en de koper is [partij 10]. De koopovereenkomst is van 4 juni 2003.

2.26. Op 23 september 2003 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 3] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 125.000,--. De verkoper is geweest [partij 10] en de koper is [partij 11]. De koopovereenkomst is van 4 augustus 2003.

2.27. [partij 10] stort de waarborgsom van € 7.300,-- ten behoeve van de A-B transactie contant bij de notaris.

2.28. [partij 10] financiert de aankoop van het pand met drie verschillende geldleningen van zijn broer, [broer van partij 10], of via bedrijven van zijn broer. Ten behoeve van deze geldleningen bevinden zich geen schriftelijke overeenkomsten in het dossier, noch is gebleken van gestelde zekerheden.

2.29. [partij 11] betaalt een bedrag van € 7.789,36, dat hij volgens de nota van afrekening nog moet voldoen, in contanten. Daarnaast heeft hij een doorlopend krediet van ruim € 11.000,-- dat via de nota van afrekening wordt afgelost.

2.30. De bemiddelaar, [broer van partij 10], brengt bij de aan- en verkoop tussen [partij 10] en [partij 11] geen bemiddelingskosten in rekening. [broer van partij 10] is de broer van [partij 10] en verricht werkzaamheden voor [partij 11].

2.31. Het pand is op 27 maart 2007 door middel van een executieveiling verkocht voor € 78.000,--.

### *(4) [pand 4]*

2.32. Op 6 februari 2004 te 10.10 uur heeft [kandidaat-notaris A], waarnemend voor de oud-notaris, de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 118.000,--. De verkopers zijn geweest [partij 12a] en [partij 12b] en de koper is [partij 13]. De koopovereenkomst is van 20 januari 2004.

2.33. Op 6 februari 2004 te 10.15 uur heeft [kandidaat-notaris A], waarnemend voor de oud-notaris, de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 4] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 142.500,--. De verkoper is geweest [partij 13] en de koper is [partij 14]. De koopovereenkomst is van 24 november 2003.

2.34. De voor dit pand geplande executieveilingen op 11 april 2006 en op 28 november 2006 zijn beide geannuleerd.

2.35. Verkoper [partij 13] is niet geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom dan wel het ontbreken van een bankgarantie.

2.36. De oud-notaris heeft bij brief van 16 februari 2004 gericht aan de ABN AMRO Bank, [partij 13] gemachtigd om ten laste van de kwaliteitsrekening van het kantoor van de oud-notaris een bedrag ter grootte van € 23.801,56 op te nemen.

2.37. [broer van partij 10 bij pand 3] treedt op als makelaar voor [partij 12a] en [partij 12b] als ook voor [partij 14]. [broer van partij 10 bij pand 3] schrijft, voordat de A-B transactie definitief is gesloten door partijen, een courtagenota uit voor [partij 12a] en [partij 12b]. Aan [partij 14] worden geen courtagekosten in rekening gebracht.

*(5) [pand 5]*

2.38. Op 18 november 2003 heeft [notaris 3] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 40.000,--. De verkoop heeft plaatsgevonden door middel van een veiling. De koper is [partij 15]

2.39. Op 19 januari 2004 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 65.000,--. De verkoper is geweest [partij 15] en de koper is [partij 16]. De koopovereenkomst is van 7 januari 2004.

2.40. Uit het dossier blijkt niet dat [partij 15] is geïnformeerd over het niet storten van de waarborgsom of het ontbreken van een gestelde bankgarantie door [partij 16].

2.41. De helft van de verkoopopbrengst (€ 33.931,25) wordt op verzoek van [partij 15] overgemaakt naar ene [derde bij pand 5].

2.42. Op 9 februari 2004 heeft [kandidaat-notaris A], waarnemend voor de oud-notaris, de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 5] [de C-D transactie]. Het pand is verkocht voor € 110.000,--. De verkoper is geweest [partij 16] en de koper is [partij 17]. De koopovereenkomst is van 12 december 2003.

2.43. Een deel van de verkoopopbrengst van de C-D transactie wordt overgemaakt naar [notaris 4] ten behoeve van makelaar [broer van partij 10 bij pand 3]. Het andere

deel wordt gebruikt voor een andere levering bij de oud-notaris, bij welke transactie [partij 16] geen partij is.

2.44. [partij 17] betaalt een bedrag van € 8.542,13, dat hij volgens de nota van afrekening nog moet voldoen, in contanten. Daarnaast heeft hij een doorlopend krediet van ruim € 11.000,-- dat via de nota van afrekening wordt afgelost.

2.45. Makelaar [broer van partij 10 bij pand 3] was aanwezig bij het passeren van de akten en hij heeft de volmacht van [partij 16] meegenomen.

#### *(6) [pand 6]*

2.46. Op 1 november 2005 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 55.000,--. De verkoper is geweest [partij 18] en de koper is [partij 19].

2.47. Op 1 november 2005 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 61.000,--. De verkoper is geweest [partij 19] en de koper is [partij 20, ook partij 10 bij pand 3].

2.48. Op 19 april 2006 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 6] [de C-D transactie]. Het pand is verkocht voor € 112.500,--. De verkoper is geweest [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] en de koper is [partij 21]. De koopovereenkomst is van 6 maart 2006.

2.49. [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] staat niet bekend als een (professionele) vastgoedhandelaar. Hij is werkzaam als gemeenteambtenaar.

2.50. [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] stort een bedrag van € 3.750 teveel bij de oud-notaris voor deze transactie, maar dat staat niet op zijn nota van afrekening vermeld. Dit bedrag wordt als winstdeling doorgestort naar ene [derde bij pand 6] die niets met deze transactie van doen heeft.

2.51. [partij 21] ontvangt van [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] een particuliere hypotheclair geldlening door middel van een schuldigverklaring. [partij 21] dient bij het passeren nog een bedrag te voldoen van € 4.386,29. Hij betaalt dit bedrag in contanten aan de oud-notaris.

2.52. Makelaar [broer van partij 20, ook partij 10 bij pand 3] verricht werkzaamheden voor de B-C transactie. Hij brengt daarvoor geen kosten in rekening bij partijen.

#### *(7) [pand 7]*

2.53. Op 10 februari 2006 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 7] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 92.500,--. De verkopers zijn geweest [partij 22a] en [partij 22b] en de koper is [partij 23]. De koopovereenkomst is van 25 november 2005.

2.54. Op 31 mei 2007 heeft [notaris 5] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 7] [de B-C transactie]. Het pand is onderhands verkocht door de naamloze vennootschap [partij 24] voor € 65.000,--. De koper is de commanditaire vennootschap [partij 25].

2.55. In de koopovereenkomst tussen [partij 22a], [partij 22b] en [partij 23] wordt de aanschrijving van de gemeente 's-Gravenhage van 7 januari 2004 ten behoeve van het pand niet vermeld. De kosten die verband houden met de aanschrijving worden geraamd op € 15.000,-- en in mindering gebracht op de koopsom. Hierdoor houdt [partij 23] bij het transport van het pand een bedrag van € 14.923,-- over.

2.56. De aanpassing van de koopsom met € 15.000,-- is niet gemeld aan de hypotheccair financier.

2.57. [partij 22a] en [partij 22b] betalen [derde bij pand 7] een bedrag van € 15.000,-- op grond van een schuldbekentenis die alleen opeisbaar is op de dag van levering van voornoemd pand.

2.58. [derde bij pand 7] krijgt via zijn bedrijf [...] van [partij 23] een vergoeding voor hypotheekbemiddeling.

2.59. [partij 23] is Franstalig, afkomstig uit Kameroen en hij staat niet ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie. Hij spreekt en verstaat de Nederlandse taal niet. Van beroep is hij schilder. De oud-notaris heeft [partij 23] een Engelse verklaring laten ondertekenen waarin staat dat de oud-notaris de Nederlandse akte in het Engels aan hem heeft uitgelegd.

#### *(8) [pand 8]*

2.60. Op 12 maart 2002 heeft [notaris 6] de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 49.916,--. De verkopers zijn geweest [partij 26a] en [partij 26b] en de koper is de familie [partij 27]. De koopovereenkomst is van 23 oktober 2001.

2.61. Op 14 april 2004 te 10.30 uur heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 70.000,--. De verkoper is geweest de familie [partij 27] en de koper is [partij 28]. De koopovereenkomst is van 4 februari 2004.

2.62. Op 14 april 2004 te 10.35 uur heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 8] [de C-D transactie]. Het pand is verkocht voor € 82.000,--. De verkoper is geweest [partij 28] en de koper is [partij 29]. De koopovereenkomst is van 13 februari 2004.

2.63. Er heeft een betaling plaatsgevonden naar een niet bij de transactie betrokken partij met als onderbouwing winstdelingsnota. De rekening waarnaar het geld is overgeboekt behoort toe aan een zevenjarige.

2.64. Ten tijde van het transport van de woning is niet duidelijk of de gemeente een woonvergunning voor [partij 29] heeft afgegeven. Dat was wel een voorwaarde van de hypotheccair financier.



2.65. [derde 1 bij pand 8] treedt op voor [partij 26a] en [partij 26b] en [partij 27]. [derde 2 bij pand 8] treedt op voor [partij 27] en [partij 28] en werkt nauw samen met de personen van [derde 1 bij pand 8].

*(9) [pand 9]*

2.66. Op 23 april 2004 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9] [de A-B transactie]. Het pand is verkocht voor € 145.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [partij 30] en de koper is [partij 31]. De koopovereenkomst is van 15 december 2003.

2.67. Op 23 april 2004 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9] [de B-C transactie]. Het pand is verkocht voor € 210.000,--. De verkoper is geweest [partij 31] en de koper is de besloten vennootschap [partij 32]. In het dossier ontbreekt een schriftelijke koopovereenkomst.

2.68. Op 14 juli 2004 heeft de oud-notaris de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9] [de C-D transactie]. Het pand is verkocht voor € 255.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [partij 32] en de koper is de besloten vennootschap [partij 33]. De koopovereenkomst is van 12 april 2004.

2.69. Een deel van de koopsom (€ 49.950,--) wordt betaald door [derde 1 bij pand 9]. In het dossier bevindt zich geen schriftelijke geldleningovereenkomst tussen [partij 33] en [derde 1 bij pand 9]. [partij 33] is een cliënt van het bedrijf van [derde 1 bij pand 9].

2.70. Op 5 juli 2005 heeft [kandidaat-notaris B], waarnemend voor de oud-notaris, de leveringsakte gepasseerd voor het pand [pand 9] [de D-E transactie]. Het pand is verkocht voor € 280.000,--. De verkoper is geweest de besloten vennootschap [partij 33] en de koper is [partij 34]. De koopovereenkomst is van 5 mei 2005. Het pand is op dezelfde dag doorverkocht bij [notaris 7] voor een bedrag van € 345.000,--.

2.71. Bij akte van splitsing van 26 maart 2004 is het appartementsrecht [pand 9.0] gesplitst in [pand 9.0] en [pand 9]. De bestemming voor beide appartementen is bedrijfsruimte.

2.72. [partij 31] koopt het pand al voordat er een splitsingsvergunning is aangevraagd en [partij 30] regelt de splitsing.

2.73. De courtagerkening bij de C-D transactie is gericht aan [derde 2 bij pand 9], maar wordt verrekend op de nota van afrekening van [partij 32].

### **3. De ambtshalve bedenkingen en de klachten**

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

3.2. De plaatsvervangend voorzitter formuleert de volgende bedenking tegen de oud-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.

3.3. Het BFT acht de oud-notaris tuchtrechtelijk aansprakelijk, omdat hij onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij het behandelen van bepaalde onderzochte dossiers. In de visie van het BFT heeft de oud-notaris bij het behandelen van deze dossiers, dan wel onder zijn verantwoordelijkheid, tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld, welk handelen door het BFT inzake de afzonderlijke transacties hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

#### **4. Het verweer van de notaris**

4.1. De oud-notaris heeft aangevoerd, althans zo heeft de Kamer dat begrepen, dat het BFT oneigenlijk gebruik heeft gemaakt van artikel 96 Wna en dat hij slechts in zijn hoedanigheid van financieel toezichthouder en op basis van uit die hoedanigheid verkregen informatie wettelijke klachtbevoegdheid heeft. De enige wetsbepaling die aan het BFT de taak en dus bevoegdheid geeft om een klacht in te dienen is artikel 112 lid 3 Wna.

4.2. De oud-notaris wijst erop dat de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft nagelaten het notariaat tijdig te informeren over de risico's bij ABC-transacties en de aan het notariaat opgelegde extra taken met betrekking tot de Wid, Wet Mot en Wna. Pas op 26 juli 2006 is een conceptreglement inzake de Wid en de Wet Mot gemaakt en in het Notariaat Magazine van augustus 2007 heeft de KNB voor het eerst een checklist voor het notariaat in geval van ABC-transacties gepubliceerd. Eerst in januari 2008 heeft het bestuur van de KNB een gedragsregel voor het geldverkeer bij onroerend goed transacties uitgevaardigd. Het BFT is in een veel te vroeg stadium het notariaat gaan controleren waardoor het notariaat niet de kans heeft gekregen zich aan de nieuwe (wettelijke) regelgeving aan te passen, aldus de oud-notaris.

4.3. Daarnaast heeft de oud-notaris als algemeen verweer aangevoerd dat het niet op zijn weg als notaris ligt om waardestijgingen binnen een kort tijdsbestek nader te onderzoeken. Het blijft een subjectieve beoordeling of een stijging extreem hoog is of niet. Bovendien mag een notaris erop vertrouwen dat de hypothecair financier haar werk behoorlijk doet alvorens tot verstrekking van een geldlening over te gaan. Het informeren van de banken behoort niet tot de taak van de notaris, aldus de oud-notaris. De banken dienen zelf die verantwoordelijkheid te dragen. Met betrekking tot het gebruik van stromannen is in de visie van de oud-notaris moeilijk te beoordelen of daarvan sprake is. Bij (nader) onderzoek krijgt de oud-notaris naar eigen zeggen steeds te horen dat iemand de aanbrengrer van de zaak is of dat deze er tussen is geschoven omdat een partij niet rechtstreeks zaken met een andere partij kan doen. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de belastingdienst om aan dergelijke personen een aanslag inkomstenbelasting op te leggen met betrekking tot de transactiewinst(en). Alleen als het een buitenlandse partij of vennootschap is, zou de oud-notaris de dienst weigeren. Winstdelingsnota's worden alleen op verzoek van partijen in de nota van afrekening opgenomen. Het is volgens de oud-notaris niet aan hem om te onderzoeken of een winstdelingsnota of factuur gerechtvaardigd is.

4.4. De oud-notaris voert voor het overige verweer, dat hierna, voor zover nodig, zal worden besproken.

## 5. Enkele relevante regels

5.1. 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.”*

5.2. 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.”*

5.3. 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.”*

5.4. 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 beroepsbeoefenaars, 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. Het onder 4.1 samengevatte verweer stelt de vraag aan de orde of het BFT ontvankelijk is als (zelfstandige) klager. De Kamer beantwoordt deze vraag bevestigend. Zij neemt hierbij tot uitgangspunt dat deze klachtbevoegdheid in algemene zin voor het BFT bestaat, en ook voor het gehele terrein waarop aan het BFT toezichthoudende taken zijn toegekend; de vraag welke taken dit betreft komt hierna afzonderlijk aan de orde. Er zijn geen redenen om op dit algemene uitgangspunt een uitzondering te maken indien het BFT, zoals hier, eerst als onderzoeker op de voet van artikel 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van toezichthouder en van klager zijn blijkens artikel

112 lid 3 Wna niet onverenigbaar. Er is geen dwingende reden om over de combinatie van de hoedanigheden van onderzoeker en van klager anders te oordelen. Voor een uitleg *a contrario* - artikel 112 lid 3 Wna spreekt alleen over de rol van het BFT als toezichthouder, niet over die van onderzoeker - is onvoldoende grond. De wetsgeschiedenis geeft steun aan de mogelijkheid van ook deze laatste combinatie. Opmerking verdient nog dat ook artikel 107 lid 1 Wna voorziet in de mogelijkheid van een zelfstandig optreden als klager (in beroep) voor het BFT na een onderzoek op basis van artikel 96 lid 2 Wna in verbinding met lid 5 van ditzelfde artikel. Bij dit alles is voorts van belang dat, welke taken het BFT ook vervult in een en dezelfde zaak, de beslissing steeds is voorbehouden aan de Kamer.

## B. De tuchtnorm

6.2. Voor een notaris geldt de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde tuchtnorm. Derden die met een notariskantoor te maken hebben, moeten erop kunnen rekenen dat de notaris[sen] zich aan de op hen rustende verplichtingen houden. Dit geldt ook voor het publieke element dat in deze algemene norm is verdisconteerd. De hier kort aangeduide externe omstandigheden – de zorg tegenover cliënten én de algemene verantwoordelijkheid voor een goed functionerend notariaat – zijn bepalend.

## C. Algemene verweren

6.3. De Kamer is van oordeel dat het onder 4.2 aangehaalde verweer van de oud-notaris geen doel treft. Een notaris heeft een eigen verantwoordelijkheid in deze en van hem mag worden verwacht dat hij een juiste kennis heeft van de betreffende, ook voor hem geldende regelgeving, nu dergelijke kennis immers een vereiste is voor een behoorlijke uitoefening van zijn notariële praktijk. De Wid en de Wet Mot - en dus ook de daaruit voortvloeiende verplichtingen - zijn met ingang van 1 juni 2003 tot 1 augustus 2008 (de datum van inwerkingtreding van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) van toepassing geweest op vrije beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen. De eigen verantwoordelijkheid die de notaris heeft jegens zijn cliënten is verder geregeld in de Verordening beroeps- en gedrageregels en overige verordeningen van de KNB, verordeningen die met hun inwerkingtreding sinds 1 oktober 1999 voor het notariaat gelden. Bovendien mag ook de jurisprudentie met betrekking tot de zorgen waarschuwingsplicht die een notaris jegens zijn cliënten heeft in geval van prijsstijgingen bij ABC-transacties - jurisprudentie van toepassing nog vóór de inwerkingtreding van voormelde regelgeving - bij de notaris bekend worden verondersteld. De Kamer verwijst hiervoor onder meer naar HR 18 december 1992, NJ 1994, 91 (Dicky Trading I), rov. 3.4 en naar HR 26 januari 1996, NJ 1996, 607 (Dicky Trading II), rov. 3.5.1.

6.4. Daarnaast overweegt de Kamer dat de KNB reeds in november 1996 aan haar leden een brief heeft doen uitgaan waarin ter zake van de (preventieve) rol die de notaris kan hebben bij de bestrijding van (georganiseerde) criminaliteit zogeheten 'indicatoren' werden vastgesteld, met behulp waarvan de notaris kon bepalen of de dienst die van hem verlangd werd:

- (i) leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, dan wel
  - (ii) een kennelijk ongeoorloofd doel of gevolg heeft, dan wel
  - (iii) om andere gegronde redenen aanleiding is voor het niet verlenen van een dienst.
- De notaris wist van het bestaan van deze brief, althans hij had van de inhoud daarvan kennis behoren te dragen en daarnaar behoren te handelen door vragen te stellen en/of

nader onderzoek te doen. Dit klemt temeer nu de oud-notaris zich voornamelijk bezighield met de vastgoedpraktijk op basis waarvan mocht worden verlangd dat hij van deze en de daarop volgende regelgeving op de hoogte was. Het verweer van de oud-notaris dat hij van deze opvattingen binnen de KNB niet op de hoogte was, kan hem derhalve niet baten.

6.5. Met betrekking tot het onder 4.3 weergegeven verweer overweegt de Kamer dat als uitgangspunt heeft te gelden dat ABC-transacties uit hun aard niet verdacht zijn. Dit laat onverlet dat, afhankelijk van de bijzonderheden van een bepaalde zaak, er reden kan zijn voor extra alertheid. Dit was in de gehele onderzoeksperiode het geval. Dit was, zoals hiervoor onder 6.3 en 6.4 overwogen, 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. Het verweer van de oud-notaris dat het niet zijn verantwoordelijkheid is om bij hoge waardestijgingen bij ABC-transacties nader onderzoek te doen, snijdt dan ook geen hout. Afhankelijk van de bijzonderheden van het concrete geval is de notaris immers gehouden door te vragen naar de oorzaak van de waardestijging en om zondig nadere stukken op te vragen ter onderbouwing van de gegeven verklaring. Uit het verweer van de oud-notaris volgt dat hij nimmer om een verklaring heeft gevraagd, ook niet indien er in het concrete geval bijzondere bijkomende omstandigheden waren, zoals objectieve en subjectieve indicatoren, op grond waarvan een extra alertheid van de notaris had mogen worden verwacht. Hierna zal per te bespreken transactie beoordeeld worden of er naast de waardestijging nog andere indicatoren aanwezig waren die de oud-notaris alert hadden moeten maken.

6.6. Het verweer van de oud-notaris dat de financier een eigen verantwoordelijkheid heeft kan niet slagen. Niet relevant is of de betrokken financiers wellicht – in civielrechtelijk opzicht – schuld of medeschuld hebben doordat zij de overgelegde stukken onvoldoende hebben gecontroleerd. Die (mede) schuld laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid van de notaris voor een zorgvuldige taakuitoefening in tuchtrechtelijke zin. De oud-notaris houdt omtrent het informeren van de financiers een inconsistent verhaal. Tijdens het onderzoek van het BFT heeft de oud-notaris gesteld de financiers altijd mondeling op de hoogte te stellen zonder daarvan aantekeningen te maken. In zijn pleitnota stelt de oud-notaris dat hij van de melding aan de financiers altijd een aantekening maakt in de elektronische kaartenbak. Desgevraagd verklaarde hij ter zitting dat melden aan financiers niet tot zijn verantwoordelijkheden behoort. Vaststaat dat de oud-notaris wist, althans behoorde te weten, dat hij ABC-transacties aan de financiers diende te melden en dat hij dit desondanks niet heeft gedaan.

Ook het verweer van de oud-notaris inzake het gebruik van strolieden verwerpt de Kamer. De oud-notaris krijgt naar eigen zeggen steeds te horen dat iemand de aanbrenner van de zaak is of dat deze er tussen is geschoven, omdat een partij niet rechtstreeks zaken met een andere partij kan doen. Dat zijn nu juist indicatoren die doen vermoeden dat er sprake kan zijn van een stroman, zodat (nader) onderzoek geboden is. Het standpunt van de oud-notaris dat hij alleen zijn dienst weigert of nadere vragen stelt indien er een buitenlandse vennootschap wordt tussen geschoven, is een te beperkte opvatting van zijn notariële verplichtingen.

D. De beoordeling van de afzonderlijke transacties

(1) [pand 1, nr. A]

6.7. Het BFT voert aan dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABC-transactie waarbij de waarde van het pand binnen vier maanden tijd met 77,8% is gestegen, terwijl het pand is gelegen in een probleemgebied in de deelgemeente Charlois te Rotterdam en uit het dossier niet blijkt dat er een acceptabele verklaring is voor de prijsstijging. Daarnaast verwijt het BFT de oud-notaris dat hij een valse verklaring in een akte heeft opgenomen. In de visie van het BFT zijn op 22 oktober 2003 de aktes inzake de [pand 1, nr. B] gepasseerd en niet die van de [pand 1, nr. A]. Dit is ook in overeenstemming met de idee van [kandidaat-notaris B]. Subsidiair stelt het BFT dat de oud-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld indien het pand [pand 1, nr. A] is gepasseerd op 22 oktober 2003 nu er vele noodzakelijke documenten op dat moment ontbraken. Bovendien acht het BFT het onzorgvuldig en klachtwaardig van de oud-notaris om gelden uit te betalen (op 24 oktober 2003) terwijl de leveringsakte B-C en de hypotheekakte nog niet waren ingeschreven in het kadaster. Dat is pas op 27 oktober 2003 gebeurd.

6.8. De oud-notaris heeft uitdrukkelijk bestreden dat hij de leveringsakten heeft geantedateerd. De wijziging van het huisnummer is voorafgaand aan het passeren van de leveringsakte uitgebreid telefonisch met partijen besproken. De schriftelijke bevestiging daarvan is na het passeren van die akte op een later tijdstip binnengekomen. De administratie heeft kennelijk de oude akten uitgedraaid en opgestuurd naar het kadaster. Dit is tijdig, vóór de inschrijving van de stukken in het kadaster, ontdekt waardoor deze fout kon worden hersteld. De kadastrale recherche op 22 oktober 2003 zal in het ongereede zijn geraakt. De toestemming van de gemeente Rotterdam is wel degelijk gegeven. In de eerste plaats telefonisch en vervolgens, ter completering van het dossier, is op 22 oktober 2004 [de Kamer leest: 2003] een schriftelijke bevestiging ontvangen. De datum 30 oktober 2003 is een verschrijving van de gemeente. De oud-notaris erkent dat de gelden te vroeg zijn uitbetaald.

6.9. De Kamer stelt vast dat op de kopieën van de originele leveringsakten geen renvoien zijn waar te nemen. De stelling van het BFT dat de oud-notaris de originele leveringsakten heeft geantedateerd, omdat in haar visie uit de feiten en omstandigheden blijkt dat hij pas ná het verlijden van de akten op de hoogte is gebracht van het onjuiste huisnummer, volgt de Kamer niet. Uit dezelfde feiten en omstandigheden kan immers ook volgen dat juist is het verweer van de oud-notaris, inhoudende dat hij voorafgaande aan het verlijden van de akten reeds mondeling op de hoogte is gebracht van het onjuiste huisnummer en dat op dat moment mondeling de volmacht is verstrekt om het een en ander (vooraf) te wijzigen. Dit brengt mee dat niet, althans onvoldoende, is gebleken dat de oud-notaris deze leveringsakten heeft geantedateerd. De klacht en de bedenking zijn dan ook in zoverre ongegrond.

#### Zorgplicht

6.10. De Kamer overweegt daarentegen dat voldoende aannemelijk is geworden dat de oud-notaris de leveringsakten heeft gepasseerd zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Rotterdam. De brief van de gemeente van 30 oktober 2003, hiervoor vermeld onder 2.12, maakt immers geen melding van een eerder mondeling gegeven toestemming voor de verkoop van [pand 1, nr. A], zoals door de oud-notaris is betoogd, hetgeen toch gebruikelijk zou zijn geweest. Dat de datum van de tweede brief van de gemeente een verschrijving is volgt evenmin uit de stukken. Daarnaast is niet gebleken dat er op 22 oktober 2003 een kadastrale recherche heeft plaatsgevonden. Dat deze in het ongereede is geraakt acht de Kamer niet geloofwaardig. Vervolgens ontbreekt in

het dossier de akkoordverklaring van de financier met de hypotheekakte voor [pand 1, nr. A]. De financier is, blijkens de eigen aantekeningen van de oud-notaris op de brief van 8 oktober 2003 van de financier, op 24 oktober 2003, dus twee dagen na het passeren van de akten, op de hoogte gesteld dat de hypotheek gevestigd moet zijn op [pand 1, nr. A] in plaats van 41B. Tot slot heeft de oud-notaris de koopsom op 24 oktober 2003 overgemaakt naar de verkoper, terwijl op dat moment de akten nog niet waren ingeschreven in het kadaster. Dat is immers pas op 27 oktober 2003 gebeurd. Dit een en ander leidt tot de slotsom dat de oud-notaris onzorgvuldig en derhalve laakbaar heeft gehandeld. De klacht en de bedenking zijn op dit punt dan ook gegrond.

#### Wet melding ongebruikelijke transacties

6.11. Uit de stukken in het dossier blijkt niet dat er een acceptabele verklaring is voor de grote waardestijging van het pand in vier maanden tijd, terwijl onweersproken is gesteld dat het pand is gelegen in een probleemgebied in de deelgemeente Charlois van Rotterdam. Daarnaast neemt de Kamer in aanmerking dat de cliënten niet afkomstig zijn uit de regio en dat een verkopende partij eveneens optreedt namens de kopende partij op grond waarvan het vermoeden van het gebruik van strolieden niet zonder grond is. De Kamer is dan ook van oordeel dat de oud-notaris gezien de indicatoren hier een melding had moeten doen in het kader van de Wet Mot. Nu hij dat niet heeft gedaan zijn de klacht en de bedenking op dit punt gegrond.

#### (2) [panden 2, nrs. 1/2/3]

6.12. Het BFT stelt dat de oud-notaris onzorgvuldig heeft gehandeld door het gebruik van strolieden als [partij 6] en [partij 7] toe te staan. [partij 6] heeft bij de B-C transactie tweederde deel van zijn winst, zijnde € 13.630,52, afgestaan aan een niet bij de transactie betrokken rechtspersoon [...]. Daarnaast hoeft koper E. [partij 8] zijn tekort aan de koopsom van € 2.597,02 niet aan verkoper [partij 7] te voldoen. Van de winst die [partij 7] behaalt gaat, op € 500,-- na, alles (€ 10.180,11) naar een derde, ene [...], die niets met de transactie van doen heeft. Mevrouw [dezelfde achternaam als van laatstgenoemde derde] van Makelaarskantoor [...] brengt bij meerdere partijen bij deze transacties courtage in rekening.

Voorts stelt het BFT dat koper [partij 8] hypotheekfraude heeft gepleegd met medewerking van enkele andere partijen en de oud-notaris. De oud-notaris liet [partij 8] immers onder andere, geheel afwijkend van de normale gang van zaken, een afzonderlijke verklaring ondertekenen waarin [partij 8] verklaart in de woning met nummer 135 te gaan wonen, dat wil zeggen de woning waarvan de oud-notaris zelf ook de hypotheekakte heeft gepasseerd. Vervolgens verwijt het BFT de oud-notaris bewust de factuur van de fax (pagina 3/3) van [notaris 2] te hebben verwijderd uit het dossier. Uit deze factuur blijkt dat de hypotheek die bij [notaris 2] is gepasseerd, was verstrekt onder NHG.

Tot slot voert het BFT aan dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABCD-transactie waarbij de waarde van de panden met nummer 133 en 135 binnen enkele maanden tijd met respectievelijk 39,8% en 19,7% zijn gestegen, terwijl uit het dossier niet blijkt dat er een acceptabele verklaring is voor de prijsstijgingen. Ondanks dat de richtsnoeren B2, B4, D1, D2, E3, E6, G1 en G2 daartoe aanleiding gaven, heeft de oud-notaris geen Mot-melding gedaan.

6.13. De oud-notaris heeft ten aanzien van deze transactie verwezen naar zijn eerder besproken algemene verweren en ter zake van deze transacties geen concreet verweer gevoerd.

#### Zorgplicht

6.14. De Kamer is van oordeel dat de oud-notaris onvoldoende acht heeft geslagen op mogelijke hypotheekfraude gepleegd door [partij 8]. [partij 8] heeft drie woninghypotheken bij drie verschillende financiers afgesloten en die vervolgens bij drie verschillende notarissen in 's-Gravenhage laten passeren. De oud-notaris was hiervan op de hoogte. Twee van de drie hypotheeken zijn onder NHG verstrekt. Een hypotheek met NHG heeft hij zelf gepasseerd en de andere is door [notaris 2] gepasseerd. De oud-notaris was ervan op de hoogte, althans had dat kunnen zijn, dat de hypotheek bij [notaris 2] eveneens verstrekt was onder NHG, aangezien de factuur met de kosten voor de NHG-keuring voor die hypotheek in het dossier zat. Door geen nadere vragen te stellen of nader onderzoek te verrichten naar de exacte gang van zaken en de reden voor het gebruik van drie verschillende notarissen voor het passeren van de hypotheekakten, heeft de oud-notaris voor [partij 8] de mogelijkheid gecreëerd om hypotheekfraude te plegen. Dit alles heeft tot gevolg dat de oud-notaris zijn zorgplicht jegens de bank heeft geschonden. Niet gebleken is dat de oud-notaris opzettelijk zijn medewerking hieraan heeft verleend.

#### Wet melding ongebruikelijke transacties

6.15. De oud-notaris heeft onvoldoende oog gehad voor het gebruik van strolieden bij de verscheidene transacties. [partij 7] is een twintigjarige vrouw die drie panden koopt voor een totaalbedrag van € 255.00,--. Zij staat niet bekend als vastgoedhandelaar en zij is ten tijde van de transactie woonachtig in een huurwoning. Bovendien staat zij haar winstdeel, op € 500,-- na, af aan een niet bij de transactie betrokken persoon, die naar de naam doet vermoeden familierechtelijk gerelateerd is aan het Makelaarskantoor Oost West B.V. Daar komt bij dat dit Makelaarskantoor courtage in rekening brengt bij [partij 6] voor de verkoop van de panden en bij [partij 8] voor de aankoop van de panden. Kortom, het lijkt aannemelijk dat dit kantoor de feitelijke leiding heeft bij de transacties. Daarnaast staat [partij 6] eveneens een aanzienlijk deel van zijn winst af aan een rechtspersoon die niet zichtbaar betrokken is bij de transactie. De Kamer is dan ook van oordeel dat, gezien het vermoeden van hypotheekfraude, de uitbetaling van winsten aan onbekende derden, het vermoedelijk gebruik van strolieden en de (aanzienlijke) waardestijgingen in een kort tijdsbestek, de oud-notaris voldoende indicatoren had die hem ertoe hadden moeten bewegen een melding te doen in het kader van de Wet Mot. Het verweer van de oud-notaris dat het allemaal een subjectieve beleving is van de desbetreffende beoordelaar volgt de Kamer niet. In de brief van de KNB uit 1996 zijn al indicatoren aan de notaris aangereikt, welke nadien zijn verfijnd en, in het kader van de Wet Mot, in 2003 zijn opgenomen in de door het Ministerie van Financiën uitgegeven brochure met algemene guidelines, hiervoor genoemd onder 5.4. Dit een en ander leidt tot de conclusie dat de klacht en de bedenking gegrond zijn.

#### Dienst weigeren

6.16. Daarnaast overweegt de Kamer dat in aanmerking genomen alle feiten en omstandigheden, in onderling verband en samenhang beschouwd, de oud-notaris in dit geval zijn dienst had behoren te weigeren. De klacht en de bedenking op dit punt zijn dan ook gegrond.



*(3) [pand 3]*

6.17. Het BFT voert aan dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABC-transactie waarbij de waarde van het pand in twee maanden tijd met 71,2% is gestegen, terwijl uit het dossier niet blijkt dat er een acceptabele verklaring is voor de prijsstijging. Voorts is het BFT van mening, dat het ongebruikelijk is dat [partij 10] betrokken is bij de A-B en B-C transacties, aangezien zijn beroep gemeenteambtenaar is. De waarborgsom van € 7.300,-- stort hij contant bij de notaris en hij financiert het pand met drie verschillende geldleningen van [...] (zijn broer) en diens bedrijven. Ten behoeve van deze geldleningen zijn, voor zover bekend, geen overeenkomsten opgemaakt, noch zekerheden gesteld. Daarnaast verricht bemiddelaar [broer van partij 10 bij pand 3] werkzaamheden voor [partij 11]. Hij is betrokken bij de aan- en verkoop tussen [partij 10 bij pand 3] en [partij 11], maar brengt geen van beide bemiddelingskosten in rekening. [partij 11] betaalt zijn restant van de koopsom in contanten, terwijl hij nog een doorlopend krediet moest aflossen van ruim € 11.000,--. De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, B4, D1, D2, E1, E3 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.18. Ook hier verweert de oud-notaris zich met het algemene verweer dat hij hoge waardestijgingen in een kort tijdsbestek niet nader onderzocht. Geen van partijen heeft de notaris verzocht om geldleningen op te maken, waarschijnlijk omdat [partij 10 bij pand 3] direct of zijdelings betrokken was bij de geldverstrekkenende vennootschappen. De gelden zijn op 22 oktober 2003 uitbetaald op de door [partij 10 bij pand 3] aan het notariskantoor doorgegeven rekeningnummers.

*Wet melding ongebruikelijke transacties*

6.19. De Kamer is van oordeel dat de contante betaling door [partij 11] op het eerste gezicht weliswaar niet ongebruikelijk hoeft te zijn en gezien de hoogte niet onder de meldingsplicht valt, maar dat deze betaling in het licht van het nog openstaande doorlopend krediet op zijn minst merkwaardig is. Daar komt bij dat de oud-notaris ook hier onvoldoende oog heeft gehad voor het mogelijke gebruik van strolieden. Zo is van [partij 10 bij pand 3] bekend dat hij gemeenteambtenaar is en vooralsnog niet bekend staat als vastgoedhandelaar, in tegenstelling tot zijn broer [...], die een makelaarskantoor exploiteert. Uit de stukken in het dossier volgt genoegzaam dat [broer van partij 10 bij pand 3] alle formaliteiten van de transacties afhandelt en dat hij direct of indirect via zijn vennootschappen de desbetreffende geldleningen verstrekt ten gunste van zijn broer. Ondanks dat het hier om familierechtelijke betrekkingen gaat had de oud-notaris bewust moeten zijn van het feit dat hier wellicht sprake is van strolieden die tussen de transacties worden geschoven. Het voorgaande in samenhang met de contante betaling van [partij 10 bij pand 3] en de (aanzienlijke) waardestijging van het pand in een kort tijdsbestek, zijn voldoende indicatoren die de oud-notaris ertoe hadden moeten bewegen een melding te doen in het kader van de Wet Mot. Het verweer van de oud-notaris dat het allemaal een subjectieve beleving is van de desbetreffende beoordelaar strandt, gezien hetgeen hiervoor is overwogen onder 6.15. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de klacht en de bedenking gegrond zijn.

*(4) [pand 4]*

6.20. Het BFT voert aan dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABC-transactie waarbij de waarde van het pand in korte tijd met 20,8% is gestegen, zonder dat uit het

dossier blijkt dat er een acceptabele verklaring is voor de prijsstijging. [partij 13] heeft het pand twee maanden eerder verkocht dan dat zij het pand heeft aangekocht. De oud-notaris heeft [partij 13] schriftelijk gemachtigd om haar winstdeel van bijna € 24.000,- - zelf in contanten op te halen bij de bank ten laste van zijn derdengeldenrekening. Deze feitelijke contante opname en uitbetaling zijn niet in het kasboek van het notaris-kantoor verwerkt. [broer van partij 10 bij pand 3] treedt als makelaar op voor [partij 12a] alsook voor [partij 14]. Bij [partij 14] brengt hij geen courtagekosten in rekening, terwijl hij bij [partij 12a] al een courtagenota uitschrijft voordat de A-B transactie is gesloten door partijen. De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, B4, D2, E1, G1 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.21. De oud-notaris voert aan dat de financiers een eigen verantwoordelijkheid hebben, temeer nu het een hypotheek betreft met NHG. De contante uitbetaling van het winstdeel heeft op verzoek van [partij 13] plaatsgevonden. Dit is, althans was, volgens de oud-notaris niet ongebruikelijk binnen zijn kantoor. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van de bank om een Mot-melding te doen en niet die van de notaris. Dat een makelaar twee partijen dient acht de oud-notaris niet wenselijk maar daartegen, zo stelt hij, kan hij niets doen. De notaris heeft, in de visie van de oud-notaris, een soort incassofunctie wat betreft door partijen aangeleverde facturen.

#### Wet melding ongebruikelijke transacties

6.22. Op grond van de omstandigheid dat [broer van partij 10 bij pand 3] zowel [partij 12a] als ook [partij 14] dient bij de elkaar opvolgende transacties had de oud-notaris bewust moeten zijn van de mogelijkheid dat [broer van partij 10 bij pand 3] feitelijk de leiding had bij deze afzonderlijke transacties. De oud-notaris had in ieder geval bewust moeten zijn van het feit dat [partij 12a] en [partij 14] wellicht als strolieden tussen de transacties zijn geschoven. De oud-notaris heeft derhalve onvoldoende oog gehad voor het vermoedelijke gebruik van strolieden. Daarnaast overweegt de Kamer dat de door de oud-notaris afgegeven machtiging aan [partij 13] om een bedrag van € 24.000,-- contant bij de bank op te halen ten laste van de derdengeldenrekening van het notaris-kantoor, ongebruikelijk is. Het verweer van de oud-notaris dat hij dit vaker deed en dat de bank het goedkeurde, brengt nog niet als vanzelfsprekend mee dat deze handelwijze gebruikelijk is binnen het notariaat. Met deze handelwijze biedt de oud-notaris de gelegenheid aan personen om hier misbruik van te maken, zoals voor het ontduiken van inkomstenbelasting. Dit alles leidt tot het oordeel dat de oud-notaris onzorgvuldig te werk is gegaan. Ook hier is de Kamer van oordeel dat, gezien het bovenstaande en in aanmerking genomen de waardevermindering van het pand in een kort tijdsbestek, de oud-notaris voldoende indicatoren had die hem ertoe hadden moeten bewegen een melding te doen in het kader van de Wet Mot. De klacht en de bedenking zijn op dit onderdeel dan ook gegrond.

#### (5) [pand 5]

6.23. Het BFT stelt dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABCD-transactie waarbij de waarde van het pand in ongeveer twee maanden tijd met 40,8% is gestegen bij de B-C transactie en 69,2% bij de C-D transactie, terwijl uit het dossier niet blijkt dat er een acceptabele verklaring is voor de prijsstijgingen. De verkoop heeft drie weken eerder plaatsgevonden dan de aankoop van het pand.

Daarnaast voert het BFT aan dat de helft van de opbrengst van de A-B transactie, zijnde een bedrag van € 33.931,25, wordt overgemaakt naar een niet bij de transactie

betrokken persoon [derde bij pand 5]. Een deel van de opbrengst van [partij 16] van de C-D transactie, zijnde een bedrag van € 37.308,83, wordt overgeboekt naar [notaris 4] ten behoeve van de heer [broer van partij 10 bij pand 3]. Het restant van de opbrengst bij de C-D transactie wordt gebruikt bij een ander dossier bij de oud-notaris, bij welke transactie [partij 16] geen partij is.

Voorts stelt het BFT dat [partij 17] het bedrag van € 8.542,13, dat hij nog moet voldoen volgens zijn nota van afrekening, in contanten betaalt, terwijl hij nog een doorlopend krediet had van ruim € 11.000,-- dat via de notaris is afgelost. [broer van partij 10 bij pand 3] was aanwezig bij het passeren van de akten en heeft de volmacht van [partij 16] meegenomen. De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, B4, D2, E1, E3, E6 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.24. De waardestijging is volgens de oud-notaris niet ongebruikelijk nu de A-B transactie een veilingverkoop betreft. Het is niet ongebruikelijk dat op een veiling de prijzen aanzienlijk lager zijn dan op de reguliere markt. De rol van [broer van partij 10 bij pand 3] is waarschijnlijk die van hypotheekbemiddelaar geweest. De contante storting van € 8.542,13 valt binnen de marge van de Wet Mot. Het gaat de notaris niet aan om de cliënt te vragen waar het geld vandaan komt. Het staat, naar de mening van de oud-notaris, partijen vrij om te beschikken over hun gelden zoals het hen goeddunkt. Indien dat inhoudt dat de winst uit een verkoop rechtstreeks naar een derde overgemaakt moet worden, dan voert de oud-notaris dat zo uit.

Wet melding ongebruikelijke transacties

6.25. Uit de stukken blijkt dat [partij 16] een bedrag van € 37.308,83, van zijn winstdeel afstaat aan [broer van partij 10 bij pand 3] door een overboeking daarvan naar [notaris 4]. Het restant van zijn winstaandeel wordt gebruikt bij een andere transactie, die plaatsvindt op het kantoor van de oud-notaris, maar waarbij [partij 16] echter geen partij is. De oud-notaris heeft hieromtrent geen nadere vragen gesteld, noch is gebleken van enige rechtsgrond voor de betalingen. Daarbij komt nog dat de akte door [partij 16] is gepasseerd bij volmacht, welke volmacht is overgelegd door [broer van partij 10 bij pand 3]. Op grond hiervan had de oud-notaris bedacht moeten zijn op de mogelijkheid dat [partij 16] als stroman tussen de transactie is geschoven. Daarnaast overweegt de Kamer dat de contante betaling door [partij 17] wat betreft de hoogte niet ongebruikelijk hoeft te zijn, maar dat deze betaling in het licht van het nog openstaande doorlopend krediet van ruim € 11.000,-- op zijn minst merkwaardig is. Ook de overboeking van een bedrag van € 33.931,25 van de winst naar een derde, van wie de betrokkenheid bij de transactie onduidelijk is gebleven, is opmerkelijk. Het verweer van de oud-notaris dat het partijen vrij staat om te beschikken over hun geld zoals het hen goeddunkt, gaat slechts deels op. De oud-notaris heeft immers naast de behartiging van de belangen van zijn cliënten, ook de maatschappelijke belangen voor ogen te houden. Door zonder aantoonbare rechtsgrond gelden over te maken naar niet bij de transactie betrokken partijen creëert de oud-notaris de mogelijkheid dat misbruik wordt gemaakt van zijn derdengeldenrekening. De Kamer deelt het standpunt van de oud-notaris dat de prijsstijging van dit pand in een kort tijdsbestek niet ongebruikelijk hoeft te zijn, nu het pand op een veiling is aangekocht. Daarentegen had de oud-notaris gezien het vermoedelijk gebruik van strolieden, de uitbetaling van de winsten aan niet bij de transactie betrokken partijen en de contante betaling door [partij 17], voldoende indicatoren die hem ertoe hadden moeten bewegen een melding te doen in het kader van de Wet Mot. De klacht en de bedenking zijn op dit onderdeel dan ook gegrond.

(6) [pand 6]

6.26. Het BFT stelt dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABCD-transactie waarbij de waarde van het pand in ongeveer zeven maanden tijd met 84,4% is gestegen. In het dossier ontbreekt een acceptabele verklaring voor de prijsstijging, temeer nu in de transactie kort daarvoor al een prijsstijging van bijna 11% heeft plaatsgevonden. Voorts lijkt er gebruik gemaakt te worden van strolieden en lijkt een ander de feitelijke leiding te hebben. [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] lijkt geen (professionele) vastgoedhandelaar te zijn, omdat hij werkzaam is als gemeenteambtenaar. Hij stort een bedrag van € 3.750,-- teveel bij de notaris voor deze transactie en dit bedrag wordt als winstdeling doorgestort naar ene [derde bij pand 6] die niets met deze transactie van doen heeft. [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] verstrekt aan [partij 21] een particuliere hypotheek geldlening door middel van een schuldigverklaring. Daarnaast moet [partij 21] bij het passeren nog een bedrag voldoen van € 4.386,29. Dit bedrag wordt in contanten betaald aan de notaris. Makelaar [broer van partij 20, ook partij 10 bij pand 3] verricht werkzaamheden voor de B-C transactie, maar brengt daarvoor geen kosten in rekening aan [partij 20, ook partij 10 bij pand 3] of [partij 21]. De oud-notaris heeft geen Motmelding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, B4, D1, D2, E1, E3, E6 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.27. De oud-notaris heeft geen specifiek verweer gevoerd tegen deze ABCD-transactie.

Wet melding ongebruikelijke transacties

6.28. Met betrekking tot de contante betaling door [partij 21] aan de oud-notaris is de Kamer van oordeel dat deze betaling wat de hoogte betreft niet ongebruikelijk hoeft te zijn, maar dat deze betaling wel merkwaardig is in het licht van de verstrekte particuliere hypotheekaire geldlening door [broer van partij 20, ook partij 10 bij pand 3]. Daarnaast is de doorstorting van het teveel gestorte bedrag van € 3.750,-- als winstdeling aan een niet betrokken derde opmerkelijk. Dit in samenhang bezien met de (aanzienlijke) waardestijgingen in een relatief korte periode zonder enige acceptabele verklaring voor die stijging, had de oud-notaris voldoende indicatoren in handen die hem ertoe hadden moeten bewegen een melding te doen in het kader van de Wet Mot. De klacht en de bedenking zijn op dit onderdeel dan ook gegrond.

(7) [pand 7]

6.29. Het BFT stelt dat de koopsom van de B-C transactie feitelijk is verlaagd met € 15.000,--, doordat de kosten voor herstel van de gebreken van de woning, die op grond van de aanschrijving van de gemeente 's-Gravenhage hersteld dienen te worden, daarop zijn begroot. Deze kosten zijn niet meegenomen in de koopovereenkomst, waardoor [partij 23] € 14.923,-- bij het transport overhoudt. Deze feitelijke verlaging van de koopprijs is niet aan de bank gemeld.

Daarnaast betalen verkopers [partij 22a] en [partij 22b] de heer [derde bij pand 7] een bedrag van € 15.000,-- op grond van een schuldbekentenis die alleen opeisbaar is op de dag van levering. In de visie van het BFT is dit in feite een winstdeling. [derde bij pand 7] krijgt bovendien via zijn bedrijf [...] van [partij 23] een vergoeding voor hypotheekbemiddeling.

Vervolgens verwijt het BFT de oud-notaris dat hij heeft verzuimd om conform artikel 42 eerste lid Wna een tolk in te schakelen voor [partij 23]. [partij 23] is afkomstig uit Kameroen en staat niet in het GBA ingeschreven. Hij spreekt en verstaat geen Nederlands

en is Franstalig. De oud-notaris laat hem een Engelse verklaring ondertekenen, waarin staat dat de oud-notaris de Nederlandse akte in het Engels is uitgelegd. De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B4, D2, en G1 daartoe wel aanleiding gaven.

6.30. De oud-notaris heeft aangevoerd dat in beginsel altijd een tolk wordt opgeroepen indien een cliënt niet, althans onvoldoende, de Nederlandse taal beheerst. In 's-Gravenhage wonen echter veel expats die de Engelse taal in woord en geschrift machtig zijn. In een tweetal gevallen heeft de oud-notaris de akte geheel in de Engelse taal uitgelegd en partijen daarvoor een verklaring laten tekenen. Voorts bestrijdt de oud-notaris dat de koopprijs van het pand is verlaagd met € 15.000,-- in verband met de aanschrijving van de gemeente. De verkoper heeft ingestemd met een schadeloosstelling van € 15.000,--, omdat dat de geraamde kosten zijn voor herstel van het pand en de verkoper had verzuimd die gebreken aan [partij 23] mee te delen. De financier is niet op de hoogte gebracht van deze wijziging, omdat de oud-notaris ervan uitgaat dat de taxateur van de financier zijn werk goed heeft gedaan, waaronder hij verstaat dat de taxateur controleert op eventuele aanschrijvingen op het pand.

#### Zorgplicht

6.31. De kamer overweegt dat de bank weliswaar zelf verantwoordelijk is voor haar beoordeling van de stukken ten behoeve van de hypothecaire geldlening, maar dat ontslaat de oud-notaris niet van zijn zorgplicht jegens de financiers om (wezenlijke) wijzigingen door te geven. Dat de financier niet op de hoogte was van de aanschrijving van de gemeente en de schadeloosstelling volgt genoegzaam uit het feit dat [partij 23] bij het transport een bedrag van € 14.923,-- overhoudt. Daarbij komt dat [partij 23] kennelijk niet eerder geïnformeerd was over de aanschrijving op het pand door de gemeente, hetgeen waarschijnlijk wel gebeurd zou zijn indien de financier daarvan op de hoogte was. Het voorgaande leidt derhalve tot de slotsom dat de oud-notaris zijn zorgplicht jegens de financier heeft geschonden.

Daarnaast heeft de oud-notaris zijn zorgplicht jegens [partij 23] onvoldoende in acht genomen door in strijd met artikel 42 Wna geen tolk voor hem te laten verschijnen tijdens het passeren van de akten. Vaststaat immers dat [partij 23] de Nederlandse taal niet machtig is, nu de oud-notaris ter zitting heeft erkend zelf alles in de Engelse taal aan hem uitgelegd te hebben. Het verweer van de oud-notaris dat expats voldoende de Engelse taal beheersen treft hier geen doel, omdat het BFT onweersproken heeft gesteld dat [partij 23] van beroep schilder en dus geen expat is en ook overigens onvoldoende is gebleken dat [partij 23] de Engelse taal voldoende beheerste. De oud-notaris heeft met deze handelwijze dan ook onzorgvuldig gehandeld. De bedenking en de klacht zijn op dit onderdeel dan ook gegrond.

#### Wet melding ongebruikelijke transacties

6.32. De Kamer volgt het betoog van het BFT dat de schuldbekentenis van [partij 22a] en [partij 22b], zie hiervoor onder 2.57, jegens [derde bij pand 7] ten bedrage van € 15.000,-- inderdaad doet vermoeden dat hier sprake is van een verkapte winstdeling. Opmerkelijk is dat de schuld alleen opeisbaar is op de dag van levering van het pand. Niet gebleken is dat de oud-notaris zich ervan heeft vergewist wat de daadwerkelijke rechtsgrond voor de betaling is. Daarnaast ontvangt [derde bij pand 7] via zijn bedrijf [...] een vergoeding van [partij 23] ter zake van hypotheekbemiddeling. Hieruit volgt genoegzaam dat [derde bij pand 7] beide partijen bij de A-B transactie bedient en het aannemelijk is dat hij feitelijk de transactie regelt. De oud-notaris had op grond daarvan

extra alert behoren te zijn, nu dit een van de indicatoren is die vermeld staan in de onder 5.4 genoemde brochure. Dit een en ander had voor de oud-notaris voldoende aanleiding moeten zijn om een melding te doen in het kader van de Wet Mot.

#### *(8) [pand 8]*

6.33. Het BFT stelt dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABC-transactie waarbij de waarde van het pand binnen negen dagen tijd met 17% is gestegen. Voorts voert het BFT aan dat de financier geïnformeerd had moeten worden nu de verstrekte hypotheek ten bedrage van € 114.000,-- inclusief verbouwingsdepot van € 20.000,--, substantieel hoger is dan de koopprijs van € 82.000,--. [partij 29] blijkt in de visie van het BFT geen haast te maken met de verkrijging van een woonvergunning en op het moment van transport is niet duidelijk of deze vergunning is verstrekt door de gemeente. Dit was echter wel een voorwaarde van de financier. Daarnaast wordt de winstdelingsnota van [bemiddelaar] van € 2.000,-- uitbetaald op een rekening op naam van een 7-jarig kind. [derde 1 bij pand 8] heeft de leiding bij de transacties, maar is bij geen van de transacties feitelijk partij. [derde 2 bij pand 8] treedt op voor [partij 27] en [partij 28] en werkt ook nauw samen met de personen van [derde 1 bij pand 8]. De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, B4, D2, G1 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.34. De oud-notaris voert aan dat [partij 29] een betaalbewijs van door hem betaalde legeskosten inzake de aanvraag van een woonvergunning heeft overgelegd, hetgeen hij voldoende heeft geoordeeld. Voorts is een hypotheek met NHG verstrekt op grond waarvan verwacht mag worden dat de financier alles goed controleert. Daarnaast doet een dergelijke hypotheek met diverse verzekeringen het vermoeden rijzen dat het pand inderdaad wordt aangekocht om daar te gaan wonen. Het geld van [partij 28] is wel degelijk aan hem uitbetaald. Omdat de oud-notaris niet het rekeningnummer van [partij 28] had heeft hij dat opgevraagd bij [derde 1 bij pand 8]. [...] is [derde 1 bij pand 8] en [bemiddelaar] is een bemiddelaar in onroerend goed. Hoe de onderlinge relaties liggen weet de oud-notaris niet.

#### Zorgplicht

6.35. De Kamer is van oordeel dat een betaalbewijs van de legeskosten voor de aanvraag van een woonvergunning niet gelijk gesteld kan worden met de daadwerkelijke verlening van die woonvergunning. De aanvraag kan immers nog worden afgewezen. De financier had echter als voorwaarde gesteld dat de woonvergunning moest zijn verstrekt. De oud-notaris heeft zich hier onvoldoende rekeningschap gegeven van zijn zorgplicht jegens de financier. Dat de hypotheek is verstrekt onder NHG ontslaat de oud-notaris niet van zijn zorgplicht richting de financier. Voor de nader motivering verwijst de Kamer naar rechtsoverweging 6.5.

#### Wet melding ongebruikelijke transacties

6.36. Voorts overweegt de Kamer dat de oud-notaris onvoldoende oog heeft gehad voor het gebruik van strolieden. [partij 27] en [partij 28] worden beiden bijgestaan door [derde 2 bij pand 8] die op zijn beurt nauw samenwerkt met [derde 1 bij pand 8]. Uit de stukken volgt genoegzaam dat de transacties feitelijk worden geregeld door [derde 1 bij pand 8], terwijl deze bij geen van de transacties direct partij is. Zo blijkt [derde 1 bij pand 8] een factuur te zenden aan [partij 27] ter zake van de verkoop van het pand. Deze factuur wordt op de kasstaat van het notariskantoor geboekt ten gunste van

[derde 1 bij pand 8]. Vervolgens vraagt [kandidaat-notaris B] toestemming aan [derde 1 bij pand 8] voor overboeking van de verkoopopbrengst door het notaris kantoor aan [partij 28]. Tot slot wordt aan [derde 1 bij pand 8] het rekeningnummer van [partij 28] gevraagd. Daarnaast wordt de winstdelingsnota van [bemiddelaar] gestort op een bankrekening die op naam staat van een zevenjarig kind. Gezien deze feiten en omstandigheden had de oud-notaris voldoende grond om een melding te doen in het kader van de Wet Mot.

(9) [pand 9]

6.37. Het BFT stelt dat hier sprake is van een ongebruikelijke ABCDE-transactie waarbij de waarde van het pand in ongeveer vier maanden tijd met 75% is gestegen en binnen anderhalf jaar tijd met bijna 138%. In het dossier ontbreekt een acceptabele verklaring voor de prijsstijging, terwijl het pand in een uiterst slechte bouwkundige staat verkeerd en er onder het pand een horecagelegenheid is gevestigd met nachtvergunning. Daarnaast voert het BFT aan dat [partij 31] een winst van € 65.000,-- (€ 210.000,-- minus € 145.000,--) realiseert, terwijl hij volgens de GBA in 1995 is geëmigreerd en geen vaste woon- of verblijfplaats in Nederland heeft. Hij is van beroep audiovisueel producent. [partij 31] koopt de bedrijfsruimte nog voordat er zelfs een splitsingsvergunning is aangevraagd, waarbij [partij 30] overgaat tot splitsing.

Het had de oud-notaris, aldus het BFT, duidelijk moeten zijn dat een achterliggende partij, [derde 2 bij pand 9], de transactie feitelijk lijkt te regelen. Vervolgens treedt [derde 1 bij pand 9] op als makelaar voor [partij 33] bij zowel de aankoop als de verkoop, waarbij [partij 33] het pand verkoopt aan de echtgenote van [derde 1 bij pand 9], mevrouw [partij 34], die het pand overigens meteen weer doorverkoopt aan [partij 35]. In de visie van het BFT is het overduidelijk dat [partij 34] in deze door de makelaar [derde 1 bij pand 9] er tussen is geschoven om een winst te realiseren van eveneens € 65.000,- - (€ 345.000,-- minus € 280.000,--). De oud-notaris heeft geen Mot-melding gedaan, terwijl in de visie van het BFT de richtsnoeren B2, D1, D2 en G2 daartoe wel aanleiding gaven.

6.38. De oud-notaris heeft zich onder meer verweerd met de stelling dat de wijze waarop de koopsom tussen [partij 30] en [partij 31] tot stand is gekomen buiten zijn gezichtsveld heeft afgespeeld. De reden voor de waardeverhoging van het pand is hem niet bekend en hij heeft zich daarin ook niet verdiept. Met betrekking tot de onderlinge relaties tussen [partij 32] en [derde 2 bij pand 9] voert de oud-notaris aan dat de enig bestuurder van beide vennootschappen de heer [bestuurder van partij 32 en van derde 2 bij pand 9] is. [partij 32], [derde 2 bij pand 9] en [bestuurder van partij 32 en van derde 2 bij pand 9] hebben allen een deel van de koopsom voor de B-C transactie voldaan. De waardeverhoging bij de C-D transactie kan de oud-notaris niet verklaren, zij het dat de directeur van de aankopende partij, [partij 33], architect is, op grond waarvan de oud-notaris verwacht dat deze weet wat hij koopt. [partij 33] heeft het pand na een jaar verkocht aan [partij 34], die het vervolgens heeft doorverkocht aan de maatschap [partij 35]. [derde 1 bij pand 9] heeft geen bemoeienis met die maatschap, aldus de oud-notaris.

Wet melding ongebruikelijke transacties

6.39. Vaststaat dat het pand gedurende de opeenvolgende transacties [ABCD] in een slechte staat van onderhoud verkeert. Desalniettemin stijgt het pand aanzienlijk in waarde zonder dat uit het dossier blijkt waarop dat is gebaseerd. De oud-notaris heeft

zelf verklaard dat hij geen inzicht heeft in de waardeontwikkeling van het pand, mede omdat hij erop vertrouwd dat partijen gezien hun professie wisten wat zij deden. Deze ambtshouding strookt niet met die van de gangbare notariële praktijk. Daar komt nog bij dat [partij 31], die een aanzienlijke winst incasseert, van beroep audiovisueel producent is en overigens niet bekend staat als vastgoedhandelaar. Gezien deze indicatoren had het op de weg van de oud-notaris gelegen om in ieder geval nadere vragen te stellen omtrent de waardestijging en, afhankelijk van de te ontvangen antwoorden, een melding te doen in het kader van de Wet Mot. De klacht en de bedenking op dit onderdeel zijn dan ook gegrond.

## **7. De maatregel**

7.1. Uit het voorgaande blijkt dat ten aanzien van de oud-notaris nagenoeg alle in de behandelde dossiers geconstateerde bedenkingen en desbetreffende klachten gegrond zijn. Het door de Kamer verrichte onderzoek levert het beeld op dat de oud-notaris in meerdere dossiers niet alleen onnauwkeurig en slordig te werk is gegaan en zich nonchalant en gemakzuchtig heeft getoond ten opzichte van de geldende regelgeving, maar dat hij ook welbewust verschillende ambtsverplichtingen – met name het vragen van nadere inlichtingen bij waardestijgingen binnen korte tijd en het informeren van financiers – achterwege heeft gelaten. Hij is meermalen onvoldoende alert geweest op het gevaar van inschakeling van een stroman, en ook heeft hij zich in een aantal gevallen de belangen van een derde onvoldoende aangetrokken. Zijn werkwijze leidt tot het gevaar dat het notariaat zich leent voor ongebruikelijke, mogelijk criminele transacties. Hierbij tekent de Kamer direct aan dat er geen aanwijzing is voor enige actieve betrokkenheid van de oud-notaris zelf bij mogelijk criminele handelingen, maar dat zijn handelwijze mogelijk wel ertoe heeft geleid dat zijn kantoor aantrekkelijk werd voor handelaren in dubieuze onroerend goed transacties.

7.2. De Kamer acht het niet nodig de overige vierentwintig aangeleverde dossiers, met de daaraan ontleende bedenkingen en verwijten, nader te behandelen. De wel besproken casus zijn geselecteerd als representatief en voldoende ernstig voor de desbetreffende verwijten. Niet te verwachten is dat een breder onderzoek wezenlijk andere feiten aan het licht zal brengen. In de gedragingen van de notaris die reden hebben gegeven tot de gegrondverklaring van de desbetreffende bedenkingen en klachten neemt de Kamer een patroon waar, dat niet wordt beïnvloed door het precieze aantal overtredingen. In het verlengde hiervan neemt de Kamer aan dat een dergelijk onderzoek niet zal leiden tot een andere maatregel dan hierna wordt opgelegd.

7.3. De aan de oud-notaris te maken verwijten zijn, tezamen en in onderling verband bezien, dusdanig talrijk en ernstig dat zij een maatregel rechtvaardigen. Ten aanzien van de aard van de op te leggen maatregel overweegt de Kamer het volgende. Het notarisambt brengt mee dat een notaris de regelgeving ten aanzien van zijn praktijkvoering nauwgezet naleeft. Het notariaat ontleent zijn bijzondere plaats in het rechtsverkeer aan het vertrouwen dat de betrokken partijen en de samenleving als geheel moeten (kunnen) hebben in de naleving van dwingende voorschriften de praktijkvoering betreffende. De bij de oud-notaris waargenomen nalatigheden, slordigheden en nonchalance verdragen zich hiermee niet. De aard en het aantal van de gegrond verklaarde klachten brengen de Kamer tot het oordeel dat ten minste een schorsing voor enkele maanden op zijn plaats zou zijn geweest, indien de notaris nog fungeerde. Gezien het feit dat de oud-notaris inmiddels gedefungeerd is, is de Kamer beperkt in zijn mogelijkheden bij



het opleggen van een passende maatregel. De Kamer zal dan ook de maximaal mogelijke maatregel van berisping opleggen.

## **8. De beslissing**

De Kamer voornoemd:

verklaart de onder 6.9 besproken ambtshalve bedenking en klacht ongegrond;

verklaart de overige onder 6.7 tot en met 6.39 besproken ambtshalve bedenkingen en de klachten gegrond;

legt de oudnotaris de maatregel van berisping op;

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

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, 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 14 oktober 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.