

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 426659/NT 09-16 P

KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN TE AMSTERDAM

Beslissing van 14 september 2010:

· in de zaak met nummers **426659 / NT 09-16 P**, **bedenkingen** door de **voorzitter** ter behandeling aan de kamer voorgelegd op de voet van **artikel 96 lid 6 Wna**

en

· in de zaak met nummers **449163 / NT 10-5 P** van **Bureau Financieel Toezicht**, gevestigd te Utrecht, vertegenwoordiger mr. D.S. Kolkman, als zelfstandig klager,

tegen

[de notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
raadslieden mr. T.P. Hoekstra en mr. J. Mencke,
de notaris.

1. Het verloop van de procedure

Onderzoeksfase

1.1 Bij verzoek van 28 juni 2007 heeft het Bureau Financieel Toezicht (hierna BFT) op grond van artikel 96 lid 2 van de Wet op het notarisambt (hierna Wna) de voorzitter van de kamer van toezicht verzocht in het kader van het toezicht een onderzoek in te stellen naar verschillende ABC transacties in het tijdvak 1 januari 2003 tot 1 juni 2006 waaraan de notaris zijn medewerking had verleend. Met ABC transacties wordt in dit kader door het BFT bedoeld dat er sprake is van minimaal twee opeenvolgende leveringen (A-B en B-C) van hetzelfde onroerend goed binnen 6 maanden. Het BFT wenste dat werd onderzocht of de notaris bij deze transacties zijn verplichtingen op grond van de Wna, WID en Wet MOT heeft nageleefd. Bij een door het BFT uitgevoerde analyse van gegevens uit het kadaster was sprake van opmerkelijke waardeinstijgingen of waardeverminderingen en bij die transacties waren veelal dezelfde partijen betrokken. In de brief

van 28 juni 2007 verzocht het BFT de voorzitter tevens, op grond van artikel 96 lid 5 Wna, het feitelijk onderzoek te laten uitvoeren door de sector WID/MOT van het BFT.

1.2 Bij beslissing van 10 juli 2007 heeft de voorzitter voornoemd onderzoek gelast en de uitvoering daarvan opgedragen aan mr. J.A.J. Peeters, plaatsvervangend / fungerend voorzitter van de kamer van toezicht, met verzoek om verslag van zijn bevindingen aan de voorzitter uit te brengen. Tevens heeft de voorzitter bepaald dat de uitvoerder bevoegd was zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig achtte.

1.3 Bij brief van 10 juli 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter, mr. J.A.J. Peeters, de sector WID/MOT van het BFT opgedragen, op grond van artikel 96 lid 5 Wna, onderzoek te verrichten naar voornoemde ABC transacties en daarvan aan hem verslag uit te brengen.

1.4 De raadsman heeft op 10 juli 2008 in een brief aan het BFT namens de notaris in het onderzoek een beroep gedaan op de geheimhoudingsplicht. Eveneens heeft de raadsman in die brief bezwaar gemaakt tegen het gemengde karakter van het onderzoek (naleving Wna en naleving WID/MOT).

Op die brief heeft het BFT gereageerd in zijn brief (met bijlagen) van 24 juli 2008, waarvan het BFT een kopie heeft verzonden aan de kamer op 24 juli 2008. De raadsman van de notaris heeft op die brief geantwoord op 30 juli 2008.

De raadsman heeft de brieven van 10 en 30 juli 2008 op 7 augustus 2008 in kopie aan de kamer verzonden.

Uitbreiding onderzoek BFT

1.5 Bij brief van 20 januari 2009 heeft het BFT de plaatsvervangend voorzitter, als uitvoerder van het onderzoek, verzocht om de transactie van [adres 10] in het onderzoek te betrekken en in de rapportage te verwerken. Het betrof hier geen ABC-transactie, maar er was, naar de bevindingen van het BFT, mogelijk sprake van hypotheekfraude. In de brief van 30 januari 2009 heeft de plaatsvervangend voorzitter deze uitbreiding toegestaan.

Rapportage

1.6 Op 29 april 2009 heeft het BFT de eindrapportage van het onderzoek verzonden. Daarbij heeft het BFT verzocht, in het geval de voorzitter de klacht aan de kamer zou voorleggen, als klager te worden aangemerkt, waarbij de eindrapportage tevens als klacht diende te worden beschouwd in de zin van artikel 98 juncto 99 Wna.

De plaatsvervangend voorzitter heeft naar aanleiding van dit verzoek telefonisch contact gehad met het BFT. Daarop heeft het BFT geantwoord op 7 mei 2009.

Op 14 mei 2009 is het rapport met onderzoeksresultaten van het BFT door de kamer verzonden aan de notaris.

Na de rapportage

1.7 Op 14 augustus 2009 is namens de notaris een inhoudelijke reactie (met bijlage) gegeven op de onderzoeksresultaten van het BFT.

1.8 Op 30 september 2009 heeft het BFT in de 'repliek' (met bijlagen) gereageerd op de reactie van de notaris.

1.9 Op 9 november 2009 is namens de notaris een laatste reactie in de 'dupliek' (met bijlage) gegeven.

Verslag aan de voorzitter

1.10 Op 26 november 2009 heeft de plaatsvervangend voorzitter, mr. Peeters, verslag aan de voorzitter uitgebracht.

Voorlegging van de zaak aan de kamer door de voorzitter

1.11 Op 10 december 2009 heeft de voorzitter de kamer van toezicht verzocht een oordeel te geven over het handelen van de notaris bij de volgende tien (series van) transacties:

- [adres 1] (bladzijde 27 en volgende rapportage BFT);
- [adres 2] (bladzijde 37 e.v. rapportage BFT);
- [adres 3] (bladzijde 48 e.v. rapportage BFT);
- [adres 4] (bladzijde 57 e.v. rapportage BFT);
- [adres 5] (bladzijde 69 e.v. rapportage BFT);
- [adres 6] (bladzijde 75 e.v. rapportage BFT);
- [adres 7] (bladzijde 80 e.v. rapportage BFT);
- [adres 8] (bladzijde 86 rapportage BFT);
- [adres 9] (bladzijde 91 rapportage BFT) en
- [adres 10] (bladzijde 97 rapportage BFT).

De voorzitter overwoog daartoe het volgende:

“Zoals blijkt uit zijn rapportage heeft het BFT in opdracht van de plaatsvervangend voorzitter achttien zaken onderzocht.

Veertien zaken daarvan zijn in de bijlagen bij die rapportage opgenomen.

In het rapport aan de plaatsvervangend voorzitter worden tien van die veertien zaken uitvoerig besproken.

Zonder mij te willen uitspreken over alle door het BFT in die zaken uitgesproken conclusies acht ik de feitelijke bevindingen van het BFT in die tien besproken zaken van dien aard dat ik het noodzakelijk acht op de voet van artikel 96 lid 6 van de Wet op het notarisambt uw oordeel over het handelen van [de notaris] bij de genoemde transporten te vragen.

In tenminste een aantal van de door het BFT onderzochte transacties zijn er naar mijn oordeel zodanige bijzondere omstandigheden aanwijsbaar dat ik meen dat er ernstige aanwijzingen zijn dat [de notaris] onvoldoende alert is geweest op bijzonderheden in de betreffende transacties en daardoor in strijd heeft gehandeld met zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 98 lid 1 van de Wet op het notarisambt. De door de notaris aangevoerde formele verweren tegen het onderzoek en de wijze waarop het is uitgevoerd geven mij geen aanleiding de betreffende zaken niet aan u voor te leggen.

Dat wil overigens niet zeggen dat ik daarmee een oordeel wil geven over de (on)gegrondheid van die verweren. De notaris stelt in die, overigens door het BFT bestreden, verweren een aantal belangrijke, naar mijn oordeel ook principiële kwesties aan de orde en ik meen dat ik in dit geval het oordeel daarover aan u dien over te laten.

De tiende zaak is weliswaar geen ABC transactie, maar ook daarin heeft het BFT een aantal opmerkelijke constatering gedaan. Ofschoon aan de notaris moet worden toegegeven dat het tijdsverloop van ruim vier jaar in een periode van sterke prijsstijgingen

op de vastgoedmarkt een en ander zou kunnen verklaren acht ik het verlies dat enkele jaren later bij onderhandse verkoop (na aanbieding ter executie op de veiling) wordt geleden zo aanzienlijk dat uw oordeel gewenst is.”

In de brief aan de kamer van 10 december 2009 heeft de voorzitter het verzoek van het BFT om als klager te worden aangemerkt, indien de voorzitter zou besluiten de zaak aan de kamer voor te leggen, afgewezen met de volgende overweging:

“Het BFT heeft op grond van artikel 112 lid 3 jo artikel 99 Wet op het notarisambt een eigen bevoegdheid tot indiening van een klacht bij de Kamer van Toezicht. Dit betreft feiten of omstandigheden die ter kennis van het BFT komen bij de uitoefening van het toezicht.

Indien het BFT er echter voor kiest aan de voorzitter van de Kamer te vragen een onderzoek in te stellen, is het uitsluitend de voorzitter die zijn bevindingen ter beoordeling aan de Kamer voorlegt.

Het is van belang dit onderscheid scherp in het oog te houden omdat de notaris in het kader van een onderzoek dat door de Voorzitter aan het BFT is opgedragen op grond van artikel 96, leden 3 en 4 van de Wet op het notarisambt gehouden is, samengevat, tot het geven van alle inlichtingen die de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter die met het onderzoek is belast van belang acht voor het onderzoek en de notaris ook gehouden is die voorzitter inzage te geven in de in die bepaling genoemde bescheiden. Ik ben van oordeel dat het BFT zijn rollen verwart en niet de zuiverheid in het oog houdt, indien het, nadat het er eerst voor heeft gekozen niet zelfstandig te klagen, maar de voorzitter van de Kamer heeft gevraagd een onderzoek in te stellen en in dat onderzoek als onderzoeker namens de voorzitter is opgetreden, na sluiting van dat onderzoek naast de voorzitter en met gebruikmaking van de in het onderzoek verworven kennis wil optreden als zelfstandig klager.

Dit neemt niet weg dat ik het BFT niet kan tegenhouden, indien het besluit ondanks mijn afwijzing zelf te klagen op de voet van artikel 112 lid 3 Wet op het notarisambt. Het is dan aan U om over de toelaatbaarheid daarvan in dat geval te oordelen.”

1.12 Het BFT heeft op 19 januari 2010 op de voet van artikel 99 lid 1 Wna zelfstandig een klacht met bijlagen ingediend over het handelen van de notaris in de tien hiervoor vermelde transacties, alsmede in vier andere transacties, opgenomen in de bijlage van de rapportage van het BFT. De notaris heeft daarop geantwoord op 16 februari 2010.

1.13 Op 28 mei 2010 heeft het BFT een brief met bijlage overgelegd ten behoeve van de zitting op 3 juni 2010.

1.14 Gezien hun samenhang worden de zaken 426659 / NT 09-16 P en 449163 / NT 10-5 P door de kamer gezamenlijk behandeld.

1.15 Bij de mondelinge behandeling op 3 juni 2010 waren het BFT, vertegenwoordigd door mr. D.S. Kolkman en de heer N.J. Waterkamp RA, en de notaris, bijgestaan door zijn raadslieden, aanwezig. De notaris heeft de kamer verzocht om de behandeling achter gesloten deuren te doen plaatsvinden. Hij heeft daartoe aangevoerd dat de rapportage van het BFT gegevens en informatie bevat ten aanzien waarvan de notaris op grond van artikel 22 Wna tot geheimhouding verplicht is en dat deze geheimhoudingsplicht hem beperkt in zijn mogelijkheid zich te verweren.

Ingevolge artikel 101 lid 4 Wna kan de kamer om gewichtige redenen een zaak geheel of gedeeltelijk met gesloten deuren behandelen.

Na beraad heeft de kamer beslist de behandeling van de afzonderlijke transacties achter gesloten deuren te laten plaatsvinden. Van belang voor die beslissing is dat de personen die de notaris in de desbetreffende dossiers vertrouwelijke informatie hebben verstrekt, niet de klagers in deze procedure zijn. De rechtvaardiging die veelal bestaat voor de openbare behandeling van tuchtzaken waarbij de geheimhoudingsplicht van de notaris in het geding is, namelijk dat de klager door de notaris tuchtrechtelijk aan te spreken geacht moet worden deze van zijn geheimhoudingsverplichting te hebben ontslagen, is in deze zaken niet van toepassing.

De formele verweren zijn wel in het openbaar behandeld.

Partijen hebben het woord gevoerd, beide aan de hand van een pleitnotitie. De notaris heeft op de zitting nog een aantal producties overgelegd.

Uitspraak is bepaald op 14 september 2010.

2. Wettelijk kader; formele beoordeling kamer

2.1 De kamer acht de controle op het functioneren van het notariaat, zeker in de huidige tijd, waarin de maatschappij daaraan hoge eisen stelt, van groot belang. De kamer is echter wel van oordeel, dat die controle binnen het wettelijke kader dient plaats te vinden. De kamer dient in deze procedure de vraag te beantwoorden of het onderzoek op grond van artikel 96 Wna ook mocht worden ingesteld voor de toetsing van de naleving van de Wet Identificatie bij Dienstverlening (WID) en de Wet Melding ongebruikelijke transacties (Wet MOT).

De notaris stelt onder meer dat het BFT ten onrechte gebruik heeft gemaakt van de weg van het onderzoek op grond van artikel 96 Wna om na te gaan of de notaris de WID en de Wet MOT heeft nageleefd, terwijl het BFT zelf dat onderzoek had kunnen doen op grond van zijn bevoegdheden op grond van de WID en de Wet MOT. Naar de mening van de notaris heeft het BFT hiermee met name beoogd het verschoningsrecht te omzeilen, dat de notaris in het kader van de WID en de Wet MOT had.

Het BFT heeft ter zitting erkend dat de keuze voor een door de voorzitter van de Kamer van Toezicht opgedragen onderzoek is ingegeven door de wens niet gebonden te zijn aan de beperkingen (verschoningsrecht) die ingevolge titel 5:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) aan een eigen onderzoek van het BFT verbonden zijn. Het BFT meent echter dat dit aan een opdracht tot onderzoek niet in de weg kan staan, aangezien een aan het BFT opgedragen onderzoek zodanig geformuleerd mag zijn dat het de ruimte biedt om bij dossieronderzoek inzake ABC-transacties tevens na te gaan of de notaris heeft voldaan aan de vereisten ingevolge de WID en de Wet MOT. De uit die wetgeving voortvloeiende verplichtingen worden volgens het BFT geacht te behoren tot het beroepsmatig handelen van de notaris, waarop de Wna ziet.

De voorzitter van de kamer oefent het toezicht uit over de notarissen. Dat toezicht omvat ingevolge artikel 96 lid 1 Wna de naleving van de bepalingen van de Wna, van de op grond daarvan uitgevaardigde algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen, alsmede van de verordeningen en andere besluiten van de KNB, in het bijzonder die betreffende de goede uitoefening en de eer en aanzien van het notarisambt. In verband met dat in artikel 96 lid 1 Wna omschreven toezicht kan de voorzitter een onderzoek gelasten. Hij is daartoe verplicht indien het bestuur van de KNB of het bestuur van het BFT daarom verzoekt. Indien hij dat voor het onderzoek wenselijk acht, kan de voorzitter, of de plaatsvervangend voorzitter die met het onderzoek is belast, van de notaris inzage in de voor dat onderzoek nodige stukken verlangen. Titel 5:2 Awb is

daarbij niet van toepassing, aangezien de kamer van toezicht geen toezichthouder in de zin van die afdeling is, maar een onafhankelijk rechtsprekend orgaan (Zie: Nota van Wijziging TK 195-1996, 23706 nr. 7, blz. 21).

De voorzitter (of plaatsvervangend voorzitter) kan in het belang van het door hem gelaste onderzoek het BFT opdragen een onderzoek in te stellen en hem van zijn bevindingen verslag uit te brengen. Naar aanleiding van dat verslag kan de voorzitter de zaak aan de kamer voorleggen.

Het BFT is belast met het financiële toezicht op de notarissen (artikel 110 Wna), waarbij door het BFT van de notaris kan worden verlangd dat hij inzage verschaft in de met dat financiële toezicht verband houdende stukken. Het BFT brengt zijn bevindingen bij de uitoefening van dat toezicht, desgeraden in de vorm van een klacht, ter kennis aan de voorzitter (artikel 112 lid 3 Wna).

Daarnaast is het BFT belast met het toezicht op de naleving van de WID en de Wet MOT (sinds 1 augustus 2008 de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme – de Wwft). Het BFT is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bevoegd tot het vorderen van inlichtingen en van zakelijke stukken, nodig voor dat toezicht, maar dient daarbij het verschoningsrecht van de notaris, voortvloeiend uit titel 5:2 Awb te respecteren.

De wetgever heeft het toezicht over de notarissen derhalve over de voorzitter van de kamer en het BFT verdeeld, waarbij ten aanzien van het toezicht op de naleving van de WID en de Wet MOT door de wetgever is gekozen voor een procedure, waarbij aan de notaris een verschoningsrecht is toegekend. De bevoegdheid van de voorzitter om een onderzoek te gelasten waarbij aan de notaris geen verschoningsrecht toekomt, omvat niet de naleving van de WID en de Wet MOT. Dit zijn immers geen op grond van de Wna uitgevaardigde algemene maatregelen van bestuur of ministeriële regelingen en ook geen verordeningen of besluiten van de KNB. Er is ook geen goede grond om de naleving van die wetten toch onder de bevoegdheid van de voorzitter van de kamer te laten vallen. Het toezicht is immers gewaarborgd door de opdracht daartoe aan het BFT, terwijl voorts niet aan te nemen valt dat de wetgever heeft beoogd het aan de notaris in dit kader gegeven verschoningsrecht via de omweg van een door de voorzitter van de kamer gelast onderzoek illusoir te maken.

De conclusie moet derhalve zijn dat de opdracht tot onderzoek, zoals gegeven bij de beslissing van de voorzitter van 10 juli 2007 geen betrekking kan hebben op de naleving van de WID en de Wet MOT. Voor zover het onderzoek daarop toch betrekking heeft gehad, zonder eerbiediging van het verschoningsrecht van de notaris, moeten de daarop gebaseerde onderzoeksresultaten bij de beoordeling van de door de voorzitter aan de kamer voorgelegde onderzoeksresultaten buiten beschouwing blijven. De overige verweren betrekking hebbend op het onderzoek inzake overtredingen van de WID en de Wet MOT behoeven derhalve geen bespreking.

De notaris heeft aangevoerd dat de beginselen van hoor en wederhoor zowel voor als tijdens het onderzoek geschonden zijn en dat dit tot gevolg moet hebben dat het onderzoek niet tot een tuchtrechtelijke procedure kan leiden.

Anders dan de notaris meent, brengt het feit dat de notaris niet voorafgaand aan het verzoek tot een onderzoek is gehoord, niet mee dat het onderzoek daarom niet tot een procedure kan leiden. Een dergelijke verplichting bestaat niet voor het BFT, noch voor de voorzitter.

Tijdens het onderzoek heeft voldoende hoor en wederhoor plaatsgevonden. De notaris en zijn raadsman hebben volop de gelegenheid gehad om op de verzoeken om openlegging van dossiers en het verstrekken van inlichtingen door het BFT te reageren. Zij hebben hiervan, getuige de uitgebreide briefwisseling met de plaatsvervangend voorzitter ook gebruik gemaakt.

De notaris heeft ook niet aangegeven op welk punt, anders dan voorafgaand aan de beslissing tot het instellen van een onderzoek, hij wel gehoord had willen worden, maar daartoe niet in de gelegenheid is gesteld.

Dat het onderzoek door het BFT mede door een registeraccountant is verricht en de Gedragsrichtlijn inzake persoonsgerichte accountantsonderzoek (GPA) een uitgebreide hoor en wederhoorregeling bevat, maakt dit niet anders nu tijdens het onderzoek hoor en wederhoor hebben plaatsgevonden. Dit verweer wordt dan ook verworpen.

Ontvankelijkheid van het BFT in zijn zelfstandige klacht

2.2 Verder dient de kamer te beoordelen of aan het BFT in de zaak 449163 / NT 10-5 P een zelfstandig klachtrecht toekomt.

Aan het BFT komt ingevolge artikel 112 lid 3 Wna een klachtrecht toe, indien het BFT bij de uitoefening van het aan hem opgedragen toezicht blijkt van feiten of omstandigheden die naar zijn oordeel grond opleveren tot het opleggen van een tuchtmaatregel. In dit geval zijn de feiten en omstandigheden die door het BFT worden aangevoerd als grond voor het opleggen van een tuchtmaatregel echter niet gebleken bij een onderzoek door het BFT uitgevoerd in het kader van zijn toezichtstaak als bedoeld in artikel 110 Wna, maar in het kader van diens toezichtstaak door de voorzitter van de kamer aan het BFT opgedragen onderzoek ex artikel 96 Wna. Het klachtrecht ingevolge artikel 112 lid 3 Wna is hier dus niet aan de orde.

Het BFT kan ook een klacht indienen op grond van artikel 99 lid 1 Wna. De vraag is of het BFT van dit klachtrecht gebruik kan maken, indien het van de gewraakte handelingen op de hoogte is gekomen in zijn hoedanigheid van onderzoeker in het door de voorzitter bevolen onderzoek. De kamer meent van niet. In de hoedanigheid van door de voorzitter aangewezen onderzoeker beschikte het BFT immers over de bevoegdheden van de voorzitter en was het niet gebonden aan de door de Awb gegeven beperkingen, zoals het verschoningsrecht.

Het BFT heeft ter gelegenheid van de zitting erkend dat dat nu juist voor het BFT de reden was om de voorzitter te vragen op de voet van artikel 96 Wna een onderzoek in te stellen en om dat onderzoek vervolgens door het BFT te laten uitvoeren. Het zou echter in strijd zijn met het systeem van de wet, indien het BFT, als onderzoeker namens de voorzitter, na in deze hoedanigheid kennis te hebben gekregen van bepaalde gedragingen, die het anders niet zou hebben gekregen, hierover zelfstandig zou kunnen klagen. Dit zou mogelijk anders kunnen liggen indien de voorzitter in de uitkomsten van het onderzoek geen aanleiding had gevonden de zaak aan de kamer voor te leggen, maar daarvan is hier geen sprake. Alle tien door het BFT uitgewerkte zaken zijn aan de kamer voorgelegd. Dat de door het BFT als bijlagen bij het rapport gevoegde vier zaken ook als bijlagen aan de kamer zijn voorgelegd, brengt niet mee dat het BFT in deze zaken wel ontvankelijk zou zijn. Door de overlegging als bijlagen behoren ook deze zaken tot het dossier en de kamer heeft hiervan eveneens kennis genomen. Ook het gegeven dat ingevolge artikel 107 lid 1 Wna voor het instellen van hoger beroep het bestuur van de KNB en "het bestuur van het BFT" als klager worden aangemerkt brengt niet mee dat het BFT in zijn klacht ontvankelijk zou zijn. Deze bepaling is immers nodig omdat de Wna niet voorziet in een hoger beroep door de voorzitter van de kamer.

Nu het BFT zijn klachten uitsluitend heeft gebaseerd op de hem als onderzoeker ter kennis gekomen feiten en omstandigheden, is het dan ook niet ontvankelijk in zijn klacht. De overige tegen de door het BFT ingediende klacht aangevoerde verweren behoeven derhalve geen bespreking meer.

3. De tien door de voorzitter aan de kamer voorgelegde dossiers met daarbij de bevindingen van het BFT en de reactie van de notaris

In de hierna onder 1 t/m 4 te bespreken adressen en vier bij de rapportage van het BFT in de bijlagen behorende bij Hoofdstuk 6 gevoegde adressen, spelen de volgende personen en rechtspersonen een rol:

De heer [naam] (hierna: [K]), die zijn activiteiten (aankopen onroerend goed) heeft ondergebracht in de op 4 november 2005 opgerichte [B.V. K], die vervolgens op 4 november 2005 de dochteronderneming [B.V. O] heeft opgericht.

Daarnaast was [K] via [B.V. O] commanditair vennoot van [C.V. N] opgericht op 9 juni 2004 (ontbonden op 1 november 2005);

de heer [naam] (hierna: [L]) die op 24 mei 2005 [B.V. L] heeft opgericht (ontbonden op 24 april 2007); [B.V. M], dochteronderneming van [B.V. L], eveneens opgericht op 24 mei 2005.

[K] en [L] waren zakenpartners.

De heer [naam] (hierna: X), eigenaar van de als eenmanszaak gedreven [onderneming X].

1. [Adres 1]

aktedatum

koopovk

notaris

verkoper

koper

prijs

stijging

%

07-feb-05

21-jan-05

[E]

Won.sti.

[Q]

€ 138.000

07-feb-05

27-jan-05

de notaris

[Q]

[kopers C]

€ 160.000

€ 22.000

15,9

Dienstweigering

Naar de mening van het BFT had de notaris zijn diensten moeten weigeren omdat [q] werd ingezet als stroman (voor [C.V. N] – [K]).

Verder waren er nog andere redenen voor dienstweigering:

- uitbetaling van een winstaandeel van € 18.816, - aan een partij ([C.V. N]) die niet als contractpartij optreedt (kan duiden op verhullen van belastingfraude);
- geen verklaring voor het prijsverschil van € 22.000, - binnen één week (het huis stond op 7 januari nog te koop voor € 139.000; het taxatierapport vermeldt een waarde na verbouwing van € 160.000, terwijl dit de aankoopprijs is (exclusief verbouwing).
- twijfel over intentie bewoning door [Q] (gezien een gespreksnotitie van de kandidaat-notaris was er aanleiding voor een diepgaand cliëntenonderzoek).

De notaris heeft gesteld dat de woning onderdeel uitmaakte van een groter pakket woningen die door [de woningstichting] op de markt werden gebracht. [Q] diende volgens zijn verklaring echter in verband met persoonlijke omstandigheden naar Suriname te vertrekken en wilde op korte termijn van de woning af. Vervolgens heeft [Q] [K] benaderd met de vraag of hij de woning zou kunnen doorverkopen. Hierbij is tussen partijen afgesproken dat [Q] 10% van de meeropbrengst zou ontvangen en [K] het restant, indien [K] een koper voor de woning wist te vinden.

Informatieplicht

Naar de mening van het BFT had de notaris kopers C als zwakkere partij dienen te beschermen of te informeren, nu zij niet werden bijgestaan door een makelaar.

Uit het dossier blijkt niet dat zij wisten van de samenwerking tussen [Q] en [K]. Zij gingen ervan uit dat zij de woning kochten van [Q], terwijl [K] de regie voerde. Door “bemiddeling” van [K] betaalden kopers C ruim € 20.000 meer dan de vraagprijs.

Verder had de notaris de hypotheekbank nader dienen te informeren.

De notaris meent dat hij op de mededelingen van de betrokkenen kon afgaan voor zover deze een plausibele verklaring gaven voor de prijsstijging, de reden van de (door)koop alsmede de in de akte vastgelegde intentie van de kopers C om te gaan samenwonen. Van een schending van de informatieplicht/waarschuwingsplicht was volgens hem geen sprake. Er was geen reden om aan te nemen dat een van de betrokken partijen bij de transactie benadeeld zou worden. De notaris heeft op goede gronden gemeend de bank niet nader te hoeven informeren, aangezien uit de haar toegezonden informatie kon worden afgeleid dat het een ABC-transactie betrof en welke prijsstijging werd gerealiseerd.

[Q] trad op als middellijk vertegenwoordiger van [K] en niet als stroman.

De reden voor het gebruik van [Q] als middellijk vertegenwoordiger was omdat hij het pand wel voor een bepaalde prijs kon kopen en [K] niet.

2. [adres 2]

aktedatum
koopvk
notaris
verkoper
koper

**prijs
stijging**

%

04-mei-05

07-mrt-05

de notaris

[verk A]

[BV M i.o.]

€ 270.000

04-mei-05

20-apr-05

de notaris

[BV M i.o.]

[kopers C]

€ 330.000

€ 60.000

22,2

Dienstweigering

Het BFT is van mening dat er voor [de notaris] bij dit dossier een aantal signalen waren op grond waarvan hij had moeten besluiten zijn dienst te weigeren:

- Het uitbetalen van winstaandelen van € 34.000 [K] en € 5.000 [X] aan partijen die niet als contractpartij optraden (wat kan duiden op fiscale fraude en moet worden beschouwd als misbruik van de derdengeldrekening).

Het uitbetalen van een deel van de koopsom B-C aan [X] en [K] was volgens zeggen van de notaris conform afspraak en gaf hem geen aanleiding fraude of witwassen te vermoeden. Daarbij had [X] verklaard dat hij bij dergelijke ABC-transacties veel tijd stak in het aantrekken van financiering voor de kopers, hetgeen naar zijn mening ook een hogere nota rechtvaardigde.

- In het taxatierapport van een Amsterdamse makelaar ontbreekt een verklaring voor de prijsstijging van € 270.000 naar € 330.000. Uit het dossier blijkt niet dat de notaris- afgezien van het taxatierapport- de prijs van het object heeft beoordeeld. Uit het taxatierapport blijkt niet dat (aanzienlijke) renovaties of verbouwingen zijn uitgevoerd.

Daartegen heeft de notaris als verweer aangevoerd dat het een taxatierapport betreft dat is opgemaakt door een beëdigd taxateur, op wie de notaris mocht vertrouwen. Het enkele feit dat de makelaar buiten zijn regio taxeert kan naar de mening van de notaris niet voldoende zijn om zijn dienst te weigeren.

- Het ontbreken van een plausibele verklaring voor het prijsverschil:

De notaris heeft verklaard dat de betaalde koopsom van € 270.000 in overeenstemming was met de waarde in het economisch verkeer, aangezien de verkoper in financiële problemen verkeerde en met een lagere koopprijs genoeg had genomen. Later voerde hij nog een verklaring aan voor het prijsverschil, namelijk dat het pand deels was verbouwd voorafgaand aan de levering. Hiervoor zijn door het BFT echter geen offertes of facturen aangetroffen voor verrichte werkzaamheden, materialen e.d. Voorts

heeft de notaris nog aangevoerd dat ten behoeve van kopers was afgesproken dat [K] zou zorgen voor een verbouwing van het pand voor een bedrag van € 13.000.

· De notaris kende de motieven en achtergronden van de kopers niet:

De notaris geeft in zijn beantwoording aan dat de [kopers C] vriendinnen van elkaar waren en wilden gaan samenwonen. Het BFT heeft hier in het dossier geen aantekeningen van aangetroffen. Mede gelet op de overige signalen in dit dossier, had de notaris naar de mening van het BFT een diepgaander onderzoek moeten verrichten naar de achtergrond van de kopers.

De notaris heeft als verweer aangevoerd dat de kandidaat-notaris [kopers C] erop heeft gewezen dat het verstandig was om een samenlevingsovereenkomst en een testament op te maken.

Informatieplicht

[Kopers C] werden niet bijgestaan door een makelaar. Vanwege het verschil tussen de geïndexeerde waarde ad € 237.743 en de koopsom ad € 330.000 en het ontbreken van een verklaring voor het prijsverschil ad € 60.000 had de notaris volgens het BFT de kopers hierover dienen te informeren. Daarnaast had hij ook de bank (expliciet) dienen te informeren dat er sprake was van een ABC transactie met een prijsstijging van 22%.

Kopers waren naar de mening van de notaris op de hoogte van het feit dat zij van een handelaar kochten, die ook niet in het pand woonde en die dus het oogmerk had om transactiewinst te maken. Niet alleen bleek dit uit de koopakte, waarin vermeld staat dat [L] voor zich of voor een nader te noemen meester handelde en woonachtig was in Uithoorn, zij wisten bovendien dat er sprake was van een ABC-transactie omdat de rechtsvoorganger van [L] mogelijk nog enige tijd in de verkochte woning zou blijven wonen. In artikel 5 van de transportakte is een en ander ook vastgelegd.

Gelet op de omstandigheid dat het prijsverschil in de ABC-transactie slechts 22% bedroeg en de notaris een plausibele reden kon deduceren voor de lagere prijs waarmee [verkoper A] genoegen nam (om financiële redenen), meent de notaris dat hij geen waarschuwingplicht had jegens [verkoper A]. Uit het voorgaande volgt naar de mening van de notaris eveneens dat hij geen waarschuwingplicht had jegens de ING. De notaris had immers geen enkele reden te vermoeden dat sprake was van misbruik van feitelijk overwicht of juridische onkunde. Overigens kon naar de mening van de notaris het zenden van de nota van afrekening aan de ING de facto gelden als waarschuwing.

3. [adres 3]

aktedatum

koopovk

notaris

verkoper

koper

prijs

stijging

%

03-okt-05

16-sep-05
de notaris
[verk A]
[BV O]
€ 245.500

03-okt-05
16-sep-05
de notaris
[BV O]
[kopers C]
€ 300.000
€ 54.500
22,2

Dienstweigeren

De notaris had volgens het BFT zijn dienst moeten weigeren:

Het taxatierapport vermeldt een waarde van € 265.000 voor en € 300.000 na de verbouwing. Die verbouwing, die pas na de levering zou worden uitgevoerd, kwam voor rekening van kopers C. Zij moesten € 25.000 betalen aan [C.V. N]. Naar de mening van het BFT heeft de notaris geen afdoende verklaring voor het prijsverschil gegeven. Naar de mening van het BFT voldoet de factuur van € 25.000 niet aan de wettelijke factuurvereisten. Er zou geen sprake zijn van een reëel verantwoordingsdocument voor verbouwingswerkzaamheden. Volgens het BFT was er mogelijk sprake van het verhullen van fiscale fraude (geen BTW afgedragen aan de Belastingdienst). De notaris had niet aan de transactie mogen meewerken en had de hypothecair financier dienen te informeren. [K] ontving door de transactie aan te gaan een nettowinst van € 53.066, terwijl hij feitelijk bij de transactie heeft bemiddeld.

Volgens de notaris werd de prijsstijging voor het grootste deel verklaard door het feit dat [K] goed had weten in te kopen. De verkopers lagen in echtscheiding en waren genoodzaakt hun woning (die al twee jaar te koop stond) te verkopen. [K] heeft bovendien goed weten door te verkopen aan mensen die op korte termijn een woning zochten. De kopers C woonden in Den Haag en hadden beiden een baan op Schiphol. Vanwege de kortere reistijd wilden ze de woning graag hebben. Het was kopers C bekend dat er sprake was van een ABC-transactie.

In het geval een factuur aan een particulier wordt uitgereikt, hoeft die factuur niet aan alle wettelijke vereisten hoeft te voldoen. De notaris zag daarom geen aanleiding voor het weigeren van zijn ministerie.

Informatieplicht

Aangezien kopers niet werden bijgestaan door een makelaar had de notaris volgens het BFT kopers dienen te informeren of zij het pand wel wilden afnemen voor een prijs van € 300.000.

Uit het dossier blijkt volgens het BFT niet dat de notaris vragen heeft gesteld over de redenen van aankoop, hun snelle verhuizing uit de door hen kort (een half jaar) bewoonde woning in Den Haag, de juridische en financiële gevolgen van hun samenwoning en de reden van notariskeuze buiten hun regio. Volgens het BFT was het risico aanwezig dat kopers als katvangers werden gebruikt.

Daarbij had de notaris ook de bank dienen te informeren over het prijsverschil.

4. [adres 4]

aktedatum

koopovk

notaris

verkoper

koper

prijs

stijging

%

21-jul-05

01-jul-05

de notaris

[verk A]

[BV M]

€162.500

21-jul-05

11-jul-05

de notaris

[BV M]

[kopers C]

€ 205.000

€ 42.500

26,2

Dienstweigeren

Het BFT is van mening dat er voor [de notaris] ook bij dit dossier een aantal signalen waren op grond waarvan hij had moeten besluiten zijn dienst te weigeren:

[BV M] ([L]) werd ingezet als stroman voor [K]. Volgens het BFT blijkt dat uit de omvang van de winstverdeling. [C.V. N]([K]) heeft als niet-contractpartij € 32.862 ontvangen uit de derdengeldrekening van de notaris. Ook [X] heeft (op zijn privérekening) direct een bedrag van € 4.106 ontvangen uit de derdengeldrekening; Er was volgens het BFT mogelijk sprake van het verhullen van belastingfraude aangezien winstaandelen zijn uitgekeerd aan niet-contractpartijen; Een verklaring voor de prijsstijging ontbreekt. Uit het dossier blijkt volgens het BFT niet van een voor eigen rekening verbouwen van [K]/[L]. Naar de mening van het BFT is – mede gelet op de onderlinge winstverdeling – sprake van een zodanig nauwe samenwerking tussen de makelaar ([naam makelaar]), financieel tussenpersoon ([X]) en [K]/[L] dat van “samenspanning” kan worden gesproken: de verkopende partij wordt onjuist voorgelicht over de waarde van het huis met als gevolg dat het huis voor een te lage prijs wordt doorgeschoven naar een bevriende vastgoedhandelaar die er een afnemer voor vindt in eigen kring.

De notaris heeft als verweer aangevoerd dat hij, na overleg te hebben gepleegd (met zijn kantoorgenoten, het NVM en oud-notaris [naam oud-notaris]) en na gesproken te hebben met [K] en [L], over het ook door hem herkende patroon in de transacties waarbij [K]/[L] betrokken waren, geen aanleiding zag zijn ministerie te weigeren.

[K] en [L] beriepen zich op hun uitgebreide kennissenkring, waaruit zij wel kandidaten konden krijgen voor de verkoop van de woningen in gevallen waarin dat de makelaar niet was gelukt. De notaris heeft een uitgebreid onderzoek gedaan naar de prijsstijging en hem bleek (ook uit het taxatierapport) dat nog voor het transport zou worden verbouwd ten behoeve van de kopers (voor ongeveer € 20.000). Gezien het feit dat in de koopprijs een verbouwing was verdisconteerd, was het prijsverschil in de ABC-transactie niet buitensporig. Er was voor de notaris geen aanwijzing dat [BV M] ([L]) een stroman was. [L] trad, als vastgoedhandelaar, op als middellijk vertegenwoordiger voor [K].

Informatieplicht

Naar de mening van het BFT had de notaris verkopers A moeten informeren over de prijsontwikkeling en de rol van de makelaar ([naam makelaar]) aangezien er sprake was van misbruik van omstandigheden. Verkopers A hadden financiële problemen en verkeerden daardoor in een kwetsbare positie. Het huis stond al sinds februari 2005 leeg. De makelaar ontving toch zijn courtage, ondanks het feit dat de woning door het benutten van het netwerk [K]/[L] werd verkocht.

Kopers C werden geadviseerd door [K] en niet door een professionele makelaar. [K] bracht voor zijn advisering € 8.300 in rekening. Het pand is getaxeerd op € 190.000 voor verbouwing; de taxatienota werd betaald door [BV M] ([L]). Volgens het taxatierapport waren kopers (genoemd als betrokkenen in het taxatierapport) van plan voor € 20.000 te gaan verbouwen. De waarde na verbouwing zou liggen op € 210.000. De koopsom is € 205.000.

Kopers hadden een lening afgesloten van € 241.000 (inclusief € 10.000 bouwdepot). Er is volgens het BFT geen verklaring voor het prijsverschil. Gezien de mogelijke benadeling van kopers, die niet werden bijgestaan door een makelaar, had de notaris de kopers dienen te informeren.

De notaris had naar de mening van het BFT ook de ING moeten informeren over het prijsverschil en de “samenspanning” van [K]/[L] in hun rol van adviseur.

De notaris heeft als verweer aangevoerd dat [kopers C] hadden verklaard dat zij zouden gaan samenwonen en dat zij later bij de notaris zouden terugkomen om een samenlevingsovereenkomst te maken.

De notaris had, na uitvoerig overleg gevoerd te hebben over het prijsverschil, geen waarschuwingsplicht jegens [verkopers A]. Er was geen enkele reden voor hem om aan te nemen dat er sprake was van misbruik van feitelijk overwicht of juridische onkunde.

Bovendien heeft de notaris de ING gewaarschuwd door het toezenden van de nota van afrekening.

5. [adres 5]

aktedatum
koopvk
notaris
verkoper
koper
prijs
stijging
%

%totaal
24-dec-04
13-dec-04
[V]
[verk A]
[B]
€ 1.100.000

24-dec-04
14-dec-04
[V]
[B]
[C]
€ 1.300.000
€ 200.000
18,2

23-jun-05
16-jun-05
de notaris
[C]
[D]
€ 1.500.000
€ 200.000
15,2
36,4

Kopers D ([namen]) zijn sinds augustus 2003 uitbaters van café-restaurant [naam café].

Dienstweigering

Naar de mening van het BFT had de notaris niet mogen meewerken aan het passeren van vorengenoemde akte van levering op 23 juni 2005.

Het ontbreken van informatie over de achtergrond van de transactie, waaronder een plausibele verklaring voor de prijsstijging - waarvan € 200.000 binnen 2 dagen – met € 400.000 ten opzichte van beide voorgaande leveringen, het ontbreken van een taxatierapport, het ontbreken van een schriftelijke koopovereenkomst en de feitelijke gang van zaken inzake dit dossier met betrekking tot het schuldig blijven van € 228.500 - zonder deugdelijke leningsovereenkomst voor deze substantiële schuld - vormden belemmeringen voor de notaris om zijn medewerking te verlenen. Bovendien werd door deze leningsconstructie de financiële afwikkeling van een substantieel deel van de koopsom aan het zicht van de notaris onttrokken.

Daarbij acht het BFT het opmerkelijk dat partij A uit deze transactie het registergoed op 1 maart 2001 in eigendom had verkregen voor € 1.361.340 en het op 13 december 2004 verkocht voor € 1.100.000. Het BFT acht het risico van een schijnconstructie aanwezig.

Het verhaal dat C en D aan de notaris hebben gegeven over de aankoop en de voorgeschiedenis kwam op de notaris geloofwaardig over en kwam ook overeen met de be-

richtgeving in de media. D had plannen om zijn zaak uit te breiden en was bereid een goede prijs te betalen. Partij C kon overdrachtsbelasting besparen door binnen het half jaar het goed door te verkopen. Dat was ook een reden om aan kopers D een lening te verstrekken, waarbij kwam dat de zaak van D uitstekend liep. De notaris had geen reden te vermoeden dat hierbij sprake zou kunnen zijn van misbruik van feitelijk overwicht of juridische onkunde. C had goed weten in te kopen, aangezien A en B onder druk van omstandigheden hadden moeten verkopen. De A-B transactie stond los van de door de notaris behandelde C-D transactie, waarbij de prijsstijging slechts 15,3% was, wat in die tijd een normale waardestijging was.

Informatieplicht

In het dossier heeft het BFT geen informatie aangetroffen waaruit blijkt dat bij partijen naar de prijsstijging is geïnformeerd of met hen is besproken; er is geen taxatierapport en geen schriftelijke koopovereenkomst.

Volgens de notaris was informeren niet nodig aangezien alle betrokken partijen ervaren waren in de horeca- en de vastgoedsector en wisten wat zij deden. Er bestaat naar zijn mening ook geen wettelijke verplichting om in ieder dossier een taxatierapport te hebben. Volgens de notaris kende de financier partij D en zijn onderneming goed en wist hij dat de koopovereenkomst in de akte van levering gesloten zou worden. Verder wilde de financier slechts een deel financieren.

6. [adres 6]
aktedatum
koopovk
notaris
verkoper
koper
prijs
stijging
%
06-okt-05
06-jul-05
de notaris
[A]
[B]
€ 1.100.000

06-okt-05
18-jul-05
de notaris
[B]
[C]
€ 1.275.000
€ 175.000
15,9

Deze dossiers betreffen twee opeenvolgende leveringen op 6 oktober 2005 van twee winkelhuizen met elk drie bovenwoningen en een benedenhuis met twee bovenwoningen; alle objecten zijn verhuurd. De verhuur vindt deels plaats aan [naam cafébedrijf].

De eerste levering (A-B) voor € 1.100.000 via de notaris heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2005 om 11 uur 20 (na de levering B-C) en is gebaseerd op een koopovereenkomst d.d. 6 juli 2005 (bijlage 5.3). Partij A was sinds 1962 resp. 1963 eigenaar van deze onroerende zaken.

De levering B-C voor € 1.275.000 (bijlage 3.1) via de notaris heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2005 om 10 uur 30 en is gebaseerd op een koopovereenkomst d.d. 18 juli 2005.

Op 19 juli 2005 is de koopovereenkomst aangevuld met de bepaling dat [D] werd geacht te hebben gehandeld voor zich of voor nader te noemen meester.

De prijsstijging binnen 12 dagen (de data van de koopovereenkomsten), bedroeg € 175.000, ofwel 15,9%.

Verkopers A zijn de weduwe (geboren in 1929) van de op 21 maart 1993 overleden heer [naam] en haar kinderen. Op 4 juli 2005 hebben zij de heer [naam] een volmacht verstrekt om alle handelingen te verrichten ten behoeve van de verkoop van deze onroerende zaken. De [naam gevolmachtigde] is directeur van [naam onderneming] te Haarlem, een beheerder van onroerend goed, die volgens de notaris de onroerende zaken van de familie beheerde (bijlage 2-1).

Partijen B en C zijn professionele vastgoedhandelaren in Amsterdam.

Dienstweigeren

Het BFT is van mening dat de notaris niet zonder meer had mogen meewerken aan het passeren van de akte van levering van de A-B-transactie op 6 oktober 2005 zonder zich te hebben overtuigd van de informatiepositie van partij A. Met name de prijsstijging met € 175.000 (15,9%) binnen 12 dagen, gezien in relatie tot de WOZ-waarde zijn hier van belang.

Door het BFT werd in beide dossiers geen onderbouwing aangetroffen voor een prijsstijging van 15,9% in een periode van 12 dagen

Het BFT is van mening dat de notaris vast had moeten stellen dat de familie [naam familie]- vóór de ondertekening op 6 juli 2005 door hun gemachtigde van de koopovereenkomst - op de hoogte was van de overeengekomen prijs ad € 1.100.000 en of zij daarmee hebben ingestemd. De WOZ-waarde ad € 1.314.000 is hierbij van belang, omdat verkopen beneden deze waarde extra aandacht van de notaris vragen ongeacht of cliënten worden bijgestaan door een adviseur.

De notaris voert als verweer het volgende aan. Indien in een dergelijke situatie een verkoper een volmacht verleent aan een ter zake deskundige partij, mag de notaris ervan uitgaan dat hij binnen de grenzen van deze volmacht niet alsnog bij de volmachtgever dient te informeren of daadwerkelijk met de voorgestelde verkoopprijs wordt ingestemd. De staat van de panden was slecht, vandaar dat de waarde in het economisch verkeer onder de WOZ waarde lag. Het prijsverschil was naar de mening van de notaris in beide transacties niet zodanig dat er sprake was van misbruik van omstandigheden ten opzichte van verkopers A. Volgens de notaris wilden verkopers A de panden graag verkopen omdat die panden al jaren deel uitmaakten van de nalatenschap van hun overleden vader en zij hun interesse in die panden hadden verloren.

Informatieplicht

Het dossier bevat geen aantekeningen van gesprekken of correspondentie met partij A (de familie [naam]).

De notaris had zich moeten vergewissen van de bij partij A bekende feitelijke gegevens over de transactie, de rol en deskundigheid van [naam gevolmachtigde].

Daarnaast had de notaris zich dienen te overtuigen van het feit of de gevolmachtigde aan de familie [naam] had meegedeeld wat de door hem overeengekomen verkoopprijs zou worden en of zij daarmee hadden ingestemd.

De notaris mocht er naar zijn zeggen op vertrouwen dat A en C, aangezien zij werden bijgestaan door een deskundige, over voldoende informatie beschikten om de consequenties van hun handelen te overzien.

7. [adres 7]

aktedatum

koopvk

notaris

verkoper

koper

prijs

stijging

%

17-nov-05

10-okt-05

[G]

[A]

[B]

€ 382.500

11-apr-06

31-okt-05

de notaris

[B]

[C]

€ 487.500

€ 105.000

27,5

De heer [C] (partij C) is zelfstandig projectontwikkelaar die voordien lid was van de raad van bestuur van [naam]. Hij was een cliënt van de notaris, maar is niet woonachtig in zijn werkgebied. [C] was volgens de notaris bezig percelen aan te kopen in verband met het verkrijgen van de NSW-status (Natuur-Schoon-Wet) voor een landgoed dat hij wilde ontwikkelen. Volgens het BFT blijkt dat niet expliciet uit de koopovereenkomst B-C.

Aangezien [C] volgens de notaris er niet in slaagde voldoende percelen bijeen te krijgen om de NSW-status te verkrijgen, heeft hij genoeg genomen met een belaste levering,

onder de voorwaarde dat de overeengekomen koopsom in de koopakte ad € 500.000 met € 12.500 zou worden verlaagd tot het bedrag bij de levering ad € 487.500.

Als tweede reden voor de verlaagde koopsom noemt de notaris dat [B] een geschil met één van zijn zusters had gekregen, die in maart 2006 conservatoir beslag had laten leggen op de onroerende zaak. De inschrijving van de koopakte op 18 november 2005 verhinderde dat dit beslag doel trof. Als derde reden voor een iets lagere koopsom noemt de notaris het mogelijke risico voor de koper (beslag kooppenningen onder de notaris) en de rompslomp die dit met zich mee zou brengen voor koper C om het beslag op te heffen.

Dienstweigeren

Het BFT is van mening dat de notaris zijn diensten had moeten weigeren. Hij kon de hele ABC transactie overzien en had niet zonder meer mogen meewerken aan de afwikkeling ervan. Bij de AB -levering ten overstaan van notaris [G] had [B] als bestuurder van de BV [A] goedkoop aan zichzelf verkocht.

De voltooiing van de ABC -transactie door middel van de BC -levering vond plaats bij de notaris. Hier behaalde [B], die samen met broers/zusters partij A vormde, zijn voordeel van € 105.000. Dat duidt volgens het BFT op een tegenstrijdig belang bij de voorafgaande AB -levering van de gehele ABC transactie. Juist dergelijke transacties vragen volgens het BFT extra aandacht van de notaris. De notaris had zich moeten realiseren dat de informatiepositie en belangen van (alle toenmalige aandeelhouders van) [A] in het geding waren.

De notaris heeft zowel met koper "C" als met verkoper "B" gesproken en gevraagd naar de reden van het prijsverschil. De reden voor de lagere koopprijs A-B was dat de familievennootschap [A] geliquideerd moest worden en dat er tussen de aandeelhouders/bestuurders was afgesproken dat het pand aan een van de aandeelhouders ([B]) zou worden verkocht. Bij deze verkoop is de koopprijs gebaseerd op een taxatierapport dat tijdens het onderhandelingsproces tussen de aandeelhouders is opgesteld. Naar zijn mening kon de notaris op dit plausibele verhaal afgaan en hoefde hij zijn diensten niet te weigeren.

Informatieplicht

Het BFT is van mening dat de notaris [A] resp. alle (voormalige) aandeelhouders van [A] en/of notaris [G] die de AB -levering passeerde, had dienen te informeren over de op 31 oktober 2005 overeengekomen prijs ad € 500.000 (later gewijzigd in € 487.500) in relatie tot de prijs ad € 382.500 die op 10 oktober 2005 was overeengekomen. Het dossier bevat geen informatie over de prijsbepaling en de beoordeling daarvan binnen de ABC -transactie.

Spreiding van een ABC transactie over meerdere notarissen mag niet leiden tot vermindering van de rechtsbescherming van partijen en/of derden die betrokken zijn bij een dergelijke transactie.

Voor zover het BFT meent dat de notaris had behoren toe te zien op het tegenstrijdige belang bij de koop A-B, geldt volgens de notaris dat dit primair de verantwoordelijkheid is van de notaris die die akte heeft gepasseerd.

**8. [adres 8]
aktedatum
koopovk**

notaris
verkoper
koper
prijs
stijging
%
17-nov-05
10-okt-05
[G]
[A]
[B]
€ 112.500

31-jan-06
31-okt-05
de notaris
[B]
[C]
€ 175.000
€ 62.500
55,6

Bij deze transactie waren dezelfde partijen betrokken als in de transactie van de [adres 7]. Hier behaalde [B] een voordeel van € 62.500. Het BFT is van mening dat de notaris om dezelfde redenen als bij de transactie van [adres 7] zijn diensten had moeten weigeren/partijen had dienen te informeren.

9. [adres 9]

aktedatum
koopvk
notaris
verkoper
koper
prijs
stijging
%
%totaal
23-sep-05
17-feb-05
[T]
[A]
[B]
€ 2.000.000

23-sep-05

Jul 05
[T]
[B]
[C]
€ 2.448.000
€ 448.000
22,4

24-feb-06
mondeling
de notaris
[C]
[D]
€ 2.500.000
€ 52.000
2,1
25

Informatieplicht

Het BFT is van mening dat de notaris zijn informatieplicht heeft geschonden. Er was geen schriftelijke koopovereenkomst opgesteld, die juist van belang is om alle partijen, waaronder de financierende bank, te informeren. Uit het dossier blijkt niet dat de notaris de prijsontwikkeling van de gehele transactie met [D] heeft besproken.

Ook was er geen taxatierapport in het dossier aanwezig.

Het overgrote deel van de prijsstijging (€ 448.000) lijkt, aldus het BFT, te zijn verklaard door de huurovereenkomst die bij de B-C levering tussen verkoper B ([naam]) en kopers C, bestaande uit [namen BV's] een rol heeft gespeeld (huurovereenkomst voor 10 jaar, ingaande 23 september 2005). [Partijen C] verkopen met een relatief bescheiden winst aan de huidige eigenaar [D].

De notaris voert als verweer aan dat in dit dossier alleen ervaren vastgoed partijen waren betrokken. Er was geen enkele aanwijzing voor de notaris dat er iets niet zou kloppen.

Slechts als er aanleiding bestaat om aan te nemen dat de prijs niet juist zou kunnen zijn, dient een notaris een taxatierapport aan te vragen. In dit dossier was daarvan geen sprake. De notaris had dan ook geen aanleiding te vermoeden dat de overeengekomen koopprijs te hoog zou zijn.

Partijen hebben destijds om een levering gevraagd waarbij de koopovereenkomst in de leveringsakte was opgenomen. De financier was daarvan op de hoogte en is daarmee akkoord gegaan.

Onderzoeksplicht

Naar de mening van het BFT had de notaris de rol van [B] dienen te onderzoeken. Indien hij het handelsregister zou hebben geraadpleegd dan had hij bij de onderhavige levering kunnen constateren dat in de gehele ABCD-transactie sprake is van een bijzondere rol van [B], te weten: enerzijds directeur van [naam BV, hierna: BV H] en anderzijds als eigenaar en verkoper (partij B) van een aan [BV H] te verhuren bedrijfspand.

De notaris ziet niet in dat hij deze omstandigheid als verdacht had moeten signaleren, nu hij niet betrokken was bij de B-C levering. Het BFT laat volgens de notaris onvermeld welk risico anders dan de 'centrale rol' van [B], aan deze constructie verbonden was. De notaris ziet niet in welk probleem de rol van [B] met zich brengt, en al zeker niet dat hem hiervan een verwijt kan worden gemaakt.

Misbruik derdengeldrekening

Het BFT heeft vastgesteld dat de levering van het registergoed aan [C] (BC-transactie) is gefinancierd met een hypothecaire lening ad € 1.900.000 door de ABN Amro Bank N.V. en met een hypothecaire lening ad € 700.000, 2e in rang verstrekt door de heer [F].

Volgens het BFT had de notaris een eigen onderzoek dienen in te stellen naar de achterliggende reden voor de instructie van [F] (via notariskantoor [Y]) om de aflossing van de door hem verstrekte hypothecaire lening ad € 700.000 niet aan hem te doen plaatsvinden als schuldeiser, maar juist aan de schuldenaar [naam een van de partijen C].

De notaris had niet tot uitbetaling van het bedrag ad € 700.000 aan de schuldenaar mogen overgaan maar het bedrag in depot had moeten houden op zijn kwaliteitsrekening tot hij zelf van [F] zekerheid had verkregen over de gang van zaken, waaronder de garantiestelling. Door geen eigen onderzoek in te stellen naar de achterliggende redenen zou zijn kwaliteitsrekening misbruikt kunnen zijn in het kader van witwassen. Ook had de notaris zekerheid dienen te krijgen over de grondslag van de verdelingsafspraken tussen [partijen C onderling]. De notaris voert daartegen als verweer aan dat hij naar de uitdrukkelijke wil van [F] (die bovendien werd bijgestaan door mr. De Jong van [Y] advocaten en notarissen) heeft gehandeld. Hij had een getekende volmacht naar de notaris gestuurd waarin hij uitdrukkelijk verklaarde in te stemmen met royement van zijn hypotheekrecht. Daartegenover stond echter dat hij daarvoor in de plaats een garantstelling verkreeg door [naam Holding] voor hetzelfde bedrag van zijn lening. [F] is ermee akkoord gegaan dat een bedrag van € 700.000 aan verkoper C ([naam van een der partijen C]) werd uitgekeerd.

De notaris had daarom geen reden te twifelen aan de wijze waarop de betaling uitgevoerd diende te worden. De notaris merkt op dat weigering door hem een deel van de koopsom aan de daartoe gerechtigde uit te betalen ook wanprestatie zou hebben opgeleverd. Overigens laat het BFT in de ogen van de notaris na aan te geven wat er eigenlijk schort aan deze transactie en welke partij (mogelijk) is benadeeld, dan wel dat sprake is van witwassen van crimineel geld of financiering van terrorisme.

10. [adres 10]

aktedatum

koopvk

notaris

verkoper

koper

prijs

04-sep-00

sep-00

[N]

[A]

[B]
€ 400.688 nlg 883.000
23-mrt-01

[P]
Splitsing in 8 eenheden

14-jul-04
27-apr-04
de notaris

[B]
[C]
€ 197.000
19-nov-07
05-okt-07

[H]
Postbank NV
gemeente
€ 86.000

[Straat van adres 10] is gelegen in de wijk [naam wijk], die in [naam stad] als een wijk met veiligheidsproblemen bekend staat.

De aanleiding om de transactie van [appartement adres 10] - die buiten de gehanteerde definitie van ABC-transactie valt - in het onderzoek te betrekken vormde een melding over dit appartement van de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken (SFH) die het BFT had verkregen bij een ander onderzoek naar ABC-transacties.

Het appartement is op 23 maart 2001 ontstaan uit in totaal vier splitsingen voor rekening van [naam B.V.] door notaris [P] te [naam stad] van de naast elkaar gelegen panden [18 abcd en 22 abcd]. De tussenliggende huisnummers komen niet voor.

De gemiddelde koopsom per eenheid bedroeg ruim € 50.000; de in de splitsingsakten als appartement benoemde gezamenlijke entrees, gangen, trappen etc. zijn bij dit gemiddelde als eenheid voor de berekening door het BFT buiten beschouwing gebleven. Indien rekening wordt gehouden met het verschil tussen pakhuis/garage enerzijds en woning anderzijds zou volgens het BFT ter toerekening van de koopsom uitgegaan kunnen worden van circa € 15.000 voor een pakhuis en van circa € 62.000 voor een wooneenheid. De verkoopprijs van de losse garage op nr. 22b was rond € 40.000.

Op 19 november 2007 is het appartement voor € 86.000 aan de Gemeente Rotterdam geleverd op basis van een onderhandse bieding, welke op 5 oktober 2007 bij beschikking is goedgekeurd door de voorzieningenrechter.

Dienstweigeren

Naar de mening van het BFT had de notaris zijn diensten moeten weigeren om de volgende redenen:

het ontbreken van informatie over de achtergrond en motieven van de betrokken partijen bij deze transactie: over kopers die sinds korte tijd een affectieve relatie zouden zijn aangegaan (met als risico dat zij optreden als stroman of katvanger), en over verkopers, die in [naam stad] bekend staan als actieve handelaren in vastgoed; het ontbreken van informatie over het realiteitsgehalte van de koopsom van een pand buiten het normale werkgebied, gelegen in een probleemwijk; het ontbreken van inzicht in de plaatselijke gebruiken en van marktpartijen in [naam stad]; het ontbreken van een plausibele verklaring voor de prijsstijging met tenminste € 100.000 ten opzichte van de voorgaande aankoop; het risico een onjuist feit in de akte op te nemen met betrekking tot de koopsom.

De notaris voert als verweer aan dat de kopers hadden verklaard dat zij een relatie hadden en dat zij voornemens waren het huis gezamenlijk te gaan bewonen (zoals ook expliciet vermeld in de akte van levering). Zij gaven daarbij aan vanwege hun werk naar [naam stad] te willen verhuizen. Voor de notaris was dit een plausibele verklaring en behoefde hij niet nader onderzoek te verrichten naar de vraag of kopers daadwerkelijk samen het huis zouden gaan bewonen.

Een van de kopers woonde al lange tijd in [naam vestigingsplaats notaris]. De notaris, die via de website www.degoedkoopstenotaris.nl een voordelig tarief in de markt zette, is op voorspraak van makelaar [naam makelaar] uitgekozen. De notaris heeft destijds de subjectieve indicator onderkend dat het pand niet in zijn werkgebied lag. Daarom heeft de notaris expliciet een aantekening in het dossier gemaakt dat hij op voorspraak van [naam makelaar] was uitgekozen.

Bij de totstandkoming van de koopprijs ad € 197.000 is de notaris naar zijn zeggen niet betrokken geweest. De notaris heeft echter gemeend dat de koopprijs niet nader onderzocht behoefde te worden. De Postbank had immers een financiering verstrekt voor de woning, hetgeen impliceerde dat de Postbank kennelijk (ook) in de veronderstelling verkeerde dat de koopsom reëel was. Bovendien is het pand in 2000 gesplitst in appartementsrechten. Om voor splitsing in aanmerking te komen diende de woning boven een bepaald huurniveau te komen, hetgeen deed vermoeden dat de woning in een goede staat verkeerde. Daarbij komt dat tussen het moment van splitsing en de verkoop van de appartementsrechten ruim vier jaar heeft gezeten. Dat de notaris niet over een taxatierapport beschikte kan hieraan niet afdoen. Immers, voor de levering is een taxatierapport niet verplicht en destijds ook in het geheel niet gangbaar. Bovendien betrof deze levering geen ABC-transactie of een transactie binnen de familie waarvoor verhoogde waakzaamheid gold en waarbij eerder een taxatierapport overgelegd zou moeten worden om de prijsstijging te verklaren.

Informatieplicht

Het BFT is van mening dat de notaris zijn informatieplicht niet is nagekomen.

Uit het dossier blijkt niet dat de notaris kopers heeft voorgelicht over de hoogte van hun koopprijs en over de juridische en financiële consequenties van hun gezamenlijke aankoop. Kopers werden niet bijgestaan door een makelaar. Verkoper is een professionele partij uit [naam stad].

Uit het dossier is bijvoorbeeld ook niet gebleken dat met kopers - gelet op de kennelijk prille relatie - is gesproken over partnerbescherming (ook in het kader van de succeswett), waarbij te denken is aan samenlevingscontracten en/of testamenten.

De notaris heeft ook de nieuwe financier van de eerder geweigerde financiering niet op de hoogte gesteld.

Volgens de notaris mocht hij erop vertrouwen dat de Postbank, die een eigen verantwoordelijkheid heeft als geldverstrekker en bovendien beschikte over een taxatierapport, zelfstandig een financiële check toepaste.

4. De beoordeling van de onderzochte transacties

4.1 Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tucht-rechtspraak 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. Beoordeeld dient te worden of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

4.2 In beginsel is de notaris op grond van artikel 21 lid 1 Wna verplicht de hem bij of krachtens de wet opgedragen of door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten. Artikel 21 lid 2 Wna maakt daarop een uitzondering: wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem wordt verlangd 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, is de notaris verplicht zijn dienst te weigeren.

Onder andere gegronde redenen van dienstweigering als bedoeld in artikel 21 lid 2 Wna 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 (artikel 5 van de Verordening beroeps- en gedragsregels van 21 juni 2000). In de Toelichting op deze bepaling wordt als voorbeeld waarin de notaris zijn dienst moet weigeren genoemd het geval dat de koopsom van het registergoed de notaris - ook na het ontvangen van nadere informatie van partijen - onjuist voorkomt, bijvoorbeeld gezien kort daarvoor plaatsgevonden hebbende transacties ten aanzien van hetzelfde registergoed.

4.3 Zoals hiervoor onder 1.1 vermeld, wordt onder ABC-transactie in deze klachtzaak bedoeld dat er sprake is van minimaal twee opeenvolgende leveringen (A-B en B-C) van hetzelfde onroerend goed binnen 6 maanden.

4.4 De kamer stelt als uitgangspunt voorop dat ABC-transacties in beginsel geoorloofd zijn. Echter, indien bij een dergelijke transactie sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte registergoed, mag van de notaris worden verwacht dat hij, bekend als hij is met het feit dat een ABC-constructie kan worden misbruikt (voor bijvoorbeeld hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen), nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Voordat hij in dat geval zijn diensten verleent, zal de notaris daarom partijen om nadere inlichtingen dienen te vragen, en, indien daartoe aanleiding bestaat, overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen. In het dossier dient hij van een en ander aantekening te houden. Indien die informatie uitblijft of geen redelijke en afdoende verklaring biedt voor het prijsverschil, dient de notaris op grond van artikel 21 lid 2 Wna zijn dienst te weigeren. Bij de beoordeling van het realiteitsge-

halte van de informatie die het prijsverschil zou (moeten) rechtvaardigen, mag van de notaris een kritische opstelling worden verwacht.

4.5 Aan de hand van het hiervoor uiteengezette toetsingskader zal de kamer nagaan of de notaris tuchtrechtelijk een verwijt kan worden gemaakt voor zijn medewerking aan de hiervoor onder 3 vermelde transacties.

4.6 Bij de door het BFT onderzochte ABC-transacties bevinden zich acht transacties, die in de periode van begin februari 2005 tot en met half december 2005 hebben plaatsgevonden, waarbij de handelaren [K] en/of [L] direct of indirect, via door hen beheerste ondernemingen, betrokken waren. Vier van die acht transacties zijn in de rapportage van het BFT uitgewerkt en in de bedenkingen van de voorzitter overgenomen (hierboven onder 3, adressen 1 t/m 4) en vier transacties zijn als bijlagen bij Hoofdstuk 6 van het BFT-rapport gevoegd (en niet door de voorzitter in de bedenkingen opgenomen). De kamer heeft gemeend deze [K]/[L] zaken in hun totaliteit te moeten beoordelen, waarbij de vier niet in de bedenkingen opgenomen dossiers als ad informandum gevoegde zaken gelden. De reden daarvoor is dat, hoewel in alle dossiers wel elementen zijn te vinden waarop het een en ander is aan te merken, het juist de algemene lijn in die dossiers is die tuchtrechtelijke bezwaren ontmoet.

In alle onderzochte dossiers waarbij [K] of [L] betrokken waren, werd gebruik gemaakt van de diensten van een financiële tussenpersoon, [X] (eigenaar van de als eenmanszaak gedreven onderneming [onderneming X], hierna [X]), die financieringen afsloot bij de ING Bank te [naam stad], een bank buiten de regio [naam stad].

[K]/[L] maakten veelal gebruik van de diensten van dezelfde makelaars en taxateurs. De notaris kende [X] via netwerken en via hem is de notaris in contact gekomen met [K] en [L]. De heren [K] en [L] deden zich voor als vastgoedhandelaren die woningen tegen een gunstige prijs wisten in te kopen en vervolgens tegen een hogere prijs wisten door te verkopen. De kopers C waren in de dossiers opvallend vaak personen die verklaarden te willen gaan samenwonen, maar nog moesten nadenken over een samenlevingscontract. In zeven van de acht dossiers werden uit de winsten door de notaris betalingen verricht aan anderen dan de verkopers.

De kamer verwijt de notaris dat hij in de [K]/[L] dossiers te weinig heeft doorgevraagd. De kamer is van oordeel dat de notaris in die zaken te weinig aandacht heeft besteed aan de belangen van de verkopers/kopers (niet zijnde [K]/[L]) en teveel rekening heeft gehouden met de belangen van de tussenpersonen. Het ook door de notaris onderkende patroon in de [K]/[L] zaken had voor hem reden moeten zijn om meer onderzoek te verrichten.

In het door de notaris ter zitting overgelegde, door de KNB opgestelde, verslag van het gesprek naar aanleiding van de televisie-uitzending van TROS Opgelicht op 24 oktober 2006 (over [adres 4] – de vijfde transactie in de reeks [K]/[L]) wordt vermeld dat onder meer (met de notaris) gesproken was over het eventueel voorleggen door de KNB van de zaak aan de kamer van toezicht. Naar aanleiding van het verslag heeft het bestuur van de KNB daarvan echter afgezien. Ter zitting heeft de notaris verklaard dat deze vijfde transactie voor hem aanleiding was voor een indringend gesprek met de heren [K] en [L], niet alleen vanwege het door hem gesignaleerde patroon, maar ook door het feit dat het een koopprijsstijging betrof van meer dan 25 % (want van het BFT had de notaris begrepen dat stijgingen tot 25 % niet als uitzonderlijk werden gezien). De kamer constateert echter dat de notaris na [adres 4] toch nog drie keer voor [K] en [L] aktes heeft gepasseerd, voor het laatst in december 2005 (transactie [naam adres]), terwijl in die zaken zich hetzelfde patroon voordeed.

De notaris heeft ook verklaard dat hij tussenpersoon [X] van [onderneming X] ter gelegenheid van de tweede reeks transacties ([adres 1]) had geadviseerd om zijn factuur aan te passen (met vermelding van de BTW). Desondanks werd dit advies in de latere dossiers door [X] in de wind geslagen. Hoewel het in beginsel niet de taak is van de notaris om te onderzoeken of de BTW wordt afgedragen, had ook dat een signaal voor de notaris moeten zijn om verder door te vragen.

Ook ten aanzien van de kopers C is de notaris naar het oordeel van de kamer te lichtzinnig afgegaan op hun verklaringen over de reden van de aankoop van de desbetreffende woning. Later is, naar zeggen van de notaris in een civiele procedure waarin hij betrokken is, naar voren gekomen dat de kopers "C" door [K]/[L] waren geïnstrueerd om valse verklaringen af te leggen, namelijk dat zij zouden gaan samenwonen, maar dat zij nog moesten nadenken over het opmaken van een samenlevingsovereenkomst. De kamer is, gezien het bovenstaande, van oordeel dat de notaris in de vier door de voorzitter aan de kamer ter behandeling voorgelegde [K]/[L] zaken tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.

4.7 Over de transacties met betrekking tot [adres 5] merkt de kamer het volgende op. Uit de feiten blijkt dat de notaris wel de passerende notaris was in de levering C-D, maar niet in de eerdere leveringen A-B en B-C, die iets minder dan zes maanden daarvoor hadden plaatsgevonden. De kopers D waren de uitbaters van het café-restaurant dat zich op de te leveren onroerende zaak bevond. De kopers D waren, evenals de verkopers, professionele partijen. Naar het oordeel van de kamer was er, gezien de omstandigheden in dit dossier, geen reden voor de notaris om nader onderzoek te verrichten.

De kamer acht de handelwijze van de notaris in dit dossier dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

4.8 Ten aanzien van de transacties van [adres 6] oordeelt de kamer dat ook hier, gegeven de omstandigheden van het geval, waaronder de deskundige begeleiding van verkopers A en het feit dat partijen B en C professionele vastgoedhandelaren waren, onvoldoende aanleiding bestond voor de notaris om een verdergaand onderzoek te verrichten. De kamer acht de handelwijze van de notaris in dit dossier dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

4.9 Ook in de dossiers [adres 7 en 8] oordeelt de kamer dat er onvoldoende aanknopingspunten zijn voor een tuchtrechtelijk verwijtbaarheid van de notaris. Ook al is er op de gang van zaken wellicht het een en ander af te dingen, het staat vast dat in deze zaken het prijsverschil werd bepaald door de lagere verkoopprijs die de heer [naam partij B] voor zichzelf bedongen had in de koop A-B. De leveringsakten voor die koopovereenkomsten werden echter verleden door een andere notaris. De verantwoordelijkheid voor het passeren van die akte lag dan ook in de eerste plaats bij die notaris. De notaris mocht er dan ook van uitgaan dat die notaris de door het BFT genoemde punten had onderzocht en daarin geen aanleiding had gevonden de akte niet te passeren. De notaris hoefde dit onderzoek niet over te doen, nu geen nieuwe feiten of omstandigheden daartoe aanleiding gaven. De kamer acht de handelwijze van de notaris in dit dossier dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

4.10 In het dossier betreffende [adres 9] heeft in de transactie B-C een prijsstijging van 22,4% plaatsgevonden. Bij die transactie was echter een andere notaris betrokken. In de C-D –transactie, waarbij de notaris betrokken was, was sprake van een prijsstijging

van 2,1%. Voor de notaris was daarom naar het oordeel van de kamer geen reden om naar de rol van [B] - partij B – nader onderzoek te verrichten.

Verder is de kamer van oordeel dat onvoldoende aannemelijk is geworden dat sprake zou zijn van misbruik van de derdengeldrekening. De kamer acht de handelwijze van de notaris in dit dossier dan ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

4.11 De transactie [adres 10] betreft weliswaar geen ABC -transactie, maar is in het onderzoek betrokken omdat sprake was van een aanmerkelijke prijsstijging van dit appartement, dat na splitsing van een pand in acht wooneenheden was ontstaan. De kamer is van oordeel dat de notaris niet genoegzaam voldaan heeft aan zijn informatieplicht in deze zaak. Gezien de feitelijke omstandigheden, hiervoor in 3 onder adres nr. 10 geschetst, onder meer dat het appartement in een probleemwijk was gelegen, buiten het werkgebied van de notaris, namelijk in [naam stad], had het op de weg van de notaris gelegen om nadere vragen te stellen en daarvan in het dossier aantekening te maken.

De handelwijze van de notaris in dit dossier acht de kamer daarom tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Van (betrokkenheid van de notaris bij) eventuele hypotheekfraude is naar het oordeel van de kamer echter niet gebleken.

4.12 Uit het voorgaande blijkt dat de kamer van oordeel is dat de notaris in de [K]/[L]-zaken en in het dossier [adres 10] niet voldoende alert is geweest op de bijzonderheden in de betreffende transacties, terwijl daar gezien het hierboven geschetste toetsingskader wel aanleiding voor was. Zodoende heeft hij in strijd gehandeld met zijn verplichtingen op grond van de Wna.

Gelet op de aard en de ernst van deze tuchtrechtelijk laakbare handelwijze acht de kamer het opleggen van de maatregel van berisping passend. Daarbij heeft de kamer rekening gehouden met het feit dat de onderzochte transacties ruim vijf jaar geleden hebben plaatsgevonden, alsmede met de lange, voor de notaris belastende, duur van dat onderzoek.

4.13 Beslist wordt als volgt.

Beslissing

De kamer van toezicht:

In de zaak met nummers 449163/ NT 10-5 P :

- verklaart het BFT in zijn zelfstandige klacht niet ontvankelijk;

in de zaak met nummers 426659/NT 09-16 P:

- bepaalt dat de onderzoeksresultaten van het BFT, voor zover betrekking hebbend op naleving van de WID en de Wet MOT, buiten beschouwing moeten worden gelaten op grond van het onder 2 hiervoor vermelde;
- bepaalt dat de bedenkingen van de voorzitter ten aanzien van de ABC -transacties gedeeltelijk gegrond zijn als hiervoor onder 4.6 overwogen;
- bepaalt dat de bedenkingen van de voorzitter ten aanzien van [adres 10] gegrond zijn als hiervoor onder 4.11 overwogen;
- verklaart de overige bedenkingen van de voorzitter ongegrond;
- legt de notaris de maatregel van berisping op.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.Y.C. Poelmann, voorzitter, O.J. van Leeuwen, R.H. Meppelink, J.P. van Harseler en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.B.T. Kienhuis, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 14 september 2010.

Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam (postbus 1312, 1000 BH Amsterdam) binnen 30 dagen na de dag van verzending van de aangetekend verzonden kennisgeving.