

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17e/09

### Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam

#### Reg.nr. 17e/09

Beslissing op een klacht als bedoeld in artikel 99 van de Wet op het notarisambt van:

**Bureau Financieel Toezicht,**  
gevestigd te Utrecht,  
klager,

- tegen -

**mr. [naam],**  
kandidaat-notaris te [plaats],  
hierna te noemen de kandidaat-notaris.

#### 1. Het verloop van de procedure

##### 1.1

De Kamer heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- onderzoeksrapport BFT, tevens klacht d.d. 16 oktober 2008;
- verweerschrift d.d. 22 oktober 2009;
- aanvullende productie klager d.d. 13 november 2009;
- pleitnota van klager overgelegd ter zitting;
- twee pleitnota's van de kandidaat-notaris overgelegd ter zitting;
- brief klager d.d. 22 december 2009;
- brief kandidaat-notaris d.d. 8 januari 2010.

## 1.2

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 16 december 2009. Daarbij zijn zowel klager, vertegenwoordigd door mr. M.F. Beumer en drs. M.J.V. Freijssen RA, als de kandidaat-notaris, bijgestaan door mr. dr. M.J.C. Visser en mr. drs. S.R. van Breukelen, verschenen. Partijen hebben pleitaantekeningen overgelegd en hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht. Na de mondelinge behandeling hebben partijen de gelegenheid gekregen schriftelijk op elkaar pleitaantekeningen te reageren.

## 2. Beoordeling behandeling gesloten deuren

### 2.1

De kandidaat-notaris heeft verzocht om de behandeling achter gesloten deuren te doen plaatsvinden, waartoe zijns inziens de geheimhoudingsverplichting van artikel 22 Wna noopt. In geval van een openbare behandeling zou volgens de kandidaat-notaris een veelheid van vertrouwelijke dossierinformatie publiek domein worden. Bovendien heeft geen van de direct betrokken partijen een klacht ingediend tegen kandidaat-notaris. Derhalve zullen kwesties besproken worden waarin verscheidene partijen en derden een rol spelen die niet om een dergelijke behandeling verzocht hebben. Voorts ziet de klacht op het verrichten van Mot-meldingen. Het staat de kandidaat-notaris derhalve niet vrij in het openbaar hierover te spreken.

### 2.2

De Kamer heeft dienaangaande het volgende beslist. Vooropgesteld dient te worden dat de behandeling door de Kamer op grond van art. 101 lid 4 Wna in het openbaar dient te geschieden, tenzij er gewichtige redenen bestaan die rechtvaardigen dat de behandeling geheel of gedeeltelijk met gesloten deuren zal plaatsvinden. In beginsel moeten klagers die de kandidaat-notaris tuchtrechtelijk aanspreken geacht worden dat zij de kandidaat-notaris van zijn geheimhoudingsplicht hebben ontslagen. Nu het een klacht van het BFT betreft die geen partij waren bij de akten en daarom worden gezien als een derde en het gaat over het handelen van kandidaat-notaris in strijd met de Wid/Wet Mot, zijn naar het oordeel van de Kamer genoemde gewichtige redenen wél aanwezig. De klacht zal dan ook achter gesloten deuren behandeld worden.

## 3. Inhoud van de klacht

### 3.1

Bij brief d.d. 17 april 2009 heeft het Bureau Financieel Toezicht (hierna: BFT) het volgende uiteengezet:

*"Op 16 oktober 2008 heeft het BFT gerapporteerd inzake het onderzoek naar notaris mr. [X] te [plaats].*

*De bevindingen van het BFT in deze rapportage duiden er op dat het handelen en/of nalaten van niet alleen notaris mr. [X], maar ook zijn (toenmalige) kandidaat-notarissen mr. [Y], mr. [A], mw. mr. [B] en mr. [C], in een aantal in het rapport beschreven dossiers*

*(ABC-transacties) naar de mening van het BFT strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98, eerste lid Wna.*

*Daarnaast heeft notaris mw. mr. [D] de akten van een tweetal ABC-transacties gepasseerd met notaris[X] als haar waarnemer, waarbij de bevindingen er eveneens op duiden dat het handelen en/of nalaten van mw. mr. [D] naar de mening van het BFT strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98, eerste lid Wna.*

*Ook tegen notaris mw. mr. [D], (thans) notaris mr. [Y], kandidaat-notaris mr. [A], kandidaat-notaris mw. mr. [B] en kandidaat-notaris mr. [C] heeft het BFT klachten ingediend, die in de rapportage nader worden beschreven.*

*Het BFT heeft namelijk aangegeven om als klager te worden aangemerkt en het rapport als klacht te beschouwen indien de onderzoeksbevindingen zouden worden voorgelegd aan de Kamer van Toezicht. Inmiddels is dit gebeurd en heeft de mondelinge behandeling van de klachten tegen notaris mr. [X] reeds plaatsgevonden".*

### 3.2

Zoals in het rapport d.d. 16 oktober 2008 is aangegeven heeft kandidaat-notaris opgetreden als waarnemer in vijf ABC-transacties, zijnde de [adres], [adres], [adres], [adres] en de [adres]

### 3.3

In het kader van de opdracht heeft het BFT ter beantwoording van de onderzoeksdoelstellingen, een aantal zaaksdossiers van de kandidaat-notaris nader beoordeeld. Alhoewel het onderzoek zich niet specifiek heeft gericht op de gedragingen van kandidaat-notaris, blijkt dat hij de door het BFT beoordeelde akten bij waarneming heeft gepasseerd. Naar de mening van het BFT heeft de kandidaat-notaris ter zake niet voldaan aan zijn zorgplicht, door bij partijen niet te informeren naar de achtergrond van de (on)gebruikelijk hoge waardesprongen, dan wel, na te laten nadere vragen te stellen naar het realiteitsgehalte van de verklaringen en documenten, terwijl het gehalte van deze verklaringen en documenten daartoe alle reden gaf. Verder stelt het BFT dat de kandidaat-notaris niet heeft voldaan aan haar zorgplicht om te voorkomen dat rechten van anderen worden geschaad. De kandidaat-notaris dient waardesprongen te beoordelen en koopcontracten en taxatierapporten kritisch te bekijken en zonodig nader onderzoek of navraag te doen. Daarbij had zij ook de belangen van de hypothecaire financier in het oog behoren te houden. De kandidaat-notaris heeft dit nagelaten.

Het BFT wijst er bovendien op dat de kandidaat-notaris bedacht had moeten zijn op hypotheekfraude in de gevallen dat de kopende partij het pand door middel van een AB-BC transactie koopt, waarbij een aanzienlijke prijsprong optreedt en andere duidelijke signalen daartoe aanleiding geven.

### 3.4

#### **[adres] (18 januari 2005; 2x)**

De koopovereenkomst B-C is ruim anderhalve maand eerder gesloten dan de A-B koopovereenkomst. Hetgeen hoogst ongebruikelijk is, aangezien partij B een groot risico loopt als partij A niet wil verkopen. Verder was er sprake van een behoorlijke waardesprong.

Ook was partij C de Nederlandse taal niet machtig en is de akte in het Nederlands gepasseerd zonder aanwezigheid van een tolk, hetgeen tegen de regels van de Wna is. Het taxatierapport spreekt over een reeds uitgevoerde verbouwing, terwijl er op dat moment nog geen A-B koopovereenkomst was. Partij B zou dus een renovatie hebben uitgevoerd aan een pand dat hij zelf dus nog niet had gekocht.

### 3.5

#### **[adres (27 december 2004; 2x)**

In dit dossier ontbreekt een verklaring voor de prijsstijging. Partij C was negentien jaar en van Turkse afkomst en de koopovereenkomst A-B was een paar dagen later afgesloten dan koopovereenkomst B-C.

Ook bevindt zich in het dossier een handgeschreven stuk dat partij C een andere woning wilde kopen, omdat er aldaar een persoon woonde waar hij niet naast wilde wonen.

Partij C had ook nog andere panden aangekocht. Kandidaat-notaris was daarvan op de hoogte, aangezien hij die akte ook had gepasseerd.

Verder stonden er in de akte enorme slordigheden, zoals namen die verkeerd werden geschreven en data van koopovereenkomsten die niet klopten.

### 3.6

#### **[adres] (18 januari 2005; 2x)**

Kandidaat-notaris heeft als waarnemer een pand gepasseerd voor een 19-jarige man van Turkse afkomst waarbij een behoorlijke waardesprong aan de orde was, terwijl de koopovereenkomst B-C eerder was gesloten dan de A-B koopovereenkomst. Een acceptabele verklaring voor de waardestijging ontbreekt.

Op diezelfde dag passeert kandidaat-notaris meerdere ABC-transacties waarbij dezelfde personen partij zijn. De verklaringen van de partijen B over de prijsstijging zijn vrijwel identiek en bevatten dezelfde taal-en spelfouten.

### 3.7

#### **[adres] (1 juli 2005)**

In dit dossier is opvallend dat kandidaat-notaris de B-C akte zou hebben gepasseerd, terwijl in de kop van de akte de naam van notaris[X] staat. Vervolgens komt er een proces-verbaal van verbetering. Het BFT acht dit zeer onzorgvuldig.

In het dossier ontbreekt een acceptabele verklaring voor de prijsstijging.

Partij B verklaart het pand te hebben verbouwd, maar bewijsstukken daarvoor ontbreken in het dossier.

Verder acht het BFT het zeer opmerkelijk dat partij B aangeeft dat er verbouwd is, terwijl partij C een verbouwingsdepot wenst en krijgt.

### 3.8

#### **[adres] (18 januari 2005)**

Er ontbreekt in dit dossier een acceptabele verklaring voor de prijsstijging.

Na het passeren wordt op verzoek van partij B een bedrag overgeboekt naar een persoon zonder dat verder duidelijk is waarom die persoon recht zou hebben op een deel van de verkoopwinst.

Uit het dossier is niet gebleken dat kandidaat-notaris de hypotheekbank heeft geïnformeerd over de gang van zaken, de ABC-transactie en de substantiële prijsstijging.

Bij het passeren van de akte was geen tolk aanwezig, terwijl niet duidelijk was of partij C de Nederlandse taal wel machtig was.

### 3.9

Kandidaat-notaris heeft zich te lijdelijk opgesteld als waarnemer, aangezien op 18 januari 2005 twee personen C vlak daarvoor ook al een woning hadden verkregen.

Ten onrechte heeft kandidaat-notaris niet zijn diensten geweigerd en ten onrechte zijn

Mot-meldingen achterwege gelaten.

### **3.10**

Aangezien kandidaat-notaris ruime ervaring heeft in met name de onroerendgoed-praktijk acht het BFT zijn handelswijze als tuchtrechtelijk laakbaar. Hij heeft gehandeld in strijd met de bestaande regelgeving op een wijze welke kan worden gekwalificeerd als een handelen of nalaten welke een behoorlijk kandidaat-notaris niet betaamt.

## **4. Standpunt van de kandidaat-notaris**

### **Preliminair verwerpen**

#### **4.1**

##### **BFT als klager**

Kandidaat-notaris stelt dat het BFT niet vrij staat, nadat het eerst onderzoeker was naar het handelen van notaris[X], daarna rechtstreeks de rol van klager op zich te nemen. Het BFT treedt daarmee buiten de onderzoeksopdracht.

#### **4.2**

##### **Redelijke termijn**

Het onderzoek van het BFT jegens notaris[X] is gebaseerd op een tweetal beschikkingen van de voorzitter van de Kamer van 10 mei 2007 en 3 juli 2007, waarbij het BFT de opdracht toebedeeld heeft gekregen een onderzoek te verrichten naar het handelen van notaris[X].

Het was kandidaat-notaris bekend dat het BFT heeft verzocht om dit onderzoek en dat de daarin te betrekken transacties waren geselecteerd. Eind 2006/begin 2007 was het voor het BFT reeds kenbaar dat kandidaat-notaris werkzaamheden heeft verricht ter zake van de in het onderzoek van het BFT betrokken dossiers.

Tot aan de brief van de Kamer aan kandidaat-notaris d.d. 5 juni 2009 was zij er niet van op de hoogte dat het BFT ervoor had gekozen haar persoonlijk in het onderzoek te betrekken. Het BFT beklagt zich over feitelijkheden die ruim vier jaar geleden hebben plaatsgevonden. Voorzover deze feiten niet verjaard zijn ingevolge artikel 99 lid 12 Wna, zijn zij tenminste niet binnen de redelijke termijn van artikel 6 EVRM ingediend, zodat het BFT niet in zijn klachten kan worden ontvangen.

#### **4.3**

##### **Vertrouwensbeginsel**

Tot 5 juni 2009 was kandidaat-notaris er niet van op de hoogte dat naar aanleiding van het onderzoek van het BFT tegen hem een klacht zou worden ingediend. Gelet daarop heeft hij er steeds op vertrouwd dat jegens hem geen klacht zou worden ingediend en zou worden behandeld.

Aangezien het onderzoek naar notaris[X] en de behandeling reeds geruime tijd is voltooid, verkeerde de kandidaat-notaris in de gerechtvaardigde veronderstelling dat het onderzoek op hem geen betrekking had. Daarom is het indienen van de klacht in strijd met het vertrouwensbeginsel.

#### **4.4**

##### **Hoor en wederhoor**

Kandidaat-notaris is door het BFT nooit gehoord over de delen van de onderzoeksrapportage die op hem betrekking hebben. Toen notaris[X] in het kader van het onderzoek werd gehoord, had het BFT de kandidaat-notaris ook kunnen horen. Verder brengt de zorgvuldigheid met zich mee dat, indien kandidaat-notaris jaren later wordt geconfronteerd met een klacht, hij eerst wordt gehoord.

#### **4.5**

##### **Omschrijving klacht**

De klacht die tegen kandidaat-notaris is ingediend is onduidelijk. Uit de delen van de onderzoeksrapportage die aan kandidaat-notaris zijn toegestuurd blijkt niet welke klachten, dan wel welke onderdelen daarvan tegen kandidaat-notaris zijn gericht.

#### **4.6**

##### **Proportionaliteit**

Kandidaat-notaris is van mening dat de klacht de proportionaliteit te buiten gaat.

##### **Materiële verweren**

De kandidaat-notaris meent dat de hem gemaakte verwijten onterecht zijn, althans geen tuchtrechtelijk laakbaar handelen opleveren en voert daartoe het volgende aan.

#### **4.7**

##### **Pleinweg 122b**

Er was een taxatierapport opgesteld door een VBO erkend taxateur. Partij C had aan kandidaat-notaris verklaard dat hij het appartementsrecht voor een relatief laag bedrag had gekocht, omdat het pand al geruime tijd leeg stond en de verkopers in echtscheiding lagen. Partij B heeft het pand vervolgens grondig verbouwd.

Ten behoeve van de aankoop van het pand door partij C was een hypothecaire geldlening ontvangen met NHG garantie.

De kandidaat-notaris heeft geen contact opgenomen met de hypotheekbank, aangezien het prijsverschil op dat moment zijns inziens voldoende werd verklaard.

Dat de koopovereenkomst B-C eerder was gesloten is niet per definitie ongebruikelijk. Indien het professionele partijen zijn dan wordt wel vaker de A-B overeenkomst mondeling afgesloten.

#### **4.8**

##### **[adres]**

Naar het oordeel van kandidaat-notaris was er een acceptabele verklaring voor de waardesprong, aangezien het appartementsrecht oorspronkelijk was verkregen van de veiling. Er was een taxatierapport opgesteld door een VBO erkend taxateur en ten behoeve van de aankoop van het pand door partij C was er een hypothecaire geldlening ontvangen met NHG garantie.

De kandidaat-notaris had geen reden om te twijfelen aan de betrouwbaarheid van het taxatierapport.

Kandidaat-notaris betreurt de omissies in de leveringsakten ten zeerste. Dit is volgens hem geen aanwijzing voor de wijze waarop het dossier is gepasseerd.

#### **4.9**

##### **[adres]**

Partij B heeft aan kandidaat-notaris verklaard dat hij het appartementsrecht relatief goedkoop heeft kunnen aanschaffen, aangezien het geruime tijd te koop had gestaan,

maar niet was verkocht en het tevens te hebben opgeknappt, hetgeen de waardeestijging met zich meebracht.

Kandidaat-notaris heeft voorafgaand aan het transport voldoende onderzoek verricht naar de waardeestijging, aangezien er een taxatierapport was opgesteld door een VBO erkend taxateur en ten behoeve van de aankoop van het pand door partij C er een hypothecaire geldlening was ontvangen met NHG garantie.

Gezien het voorgaande was er voor kandidaat-notaris geen reden om zijn dienst te weigeren.

Ten tijde van het passeren bestond er voor kandidaat-notaris geen aanleiding een Motmelding te verrichten.

#### **4.10**

##### **[adres]**

Wat betreft de verkeerde naam van de passerende notaris betreft een omissie, die op het moment van ontdekking onverwijld is gecorrigeerd door middel van een clerical error. Het pand was aangekocht via een veiling. Het is kandidaat-notaris bekend dat een dergelijk pand aanzienlijk minder opbrengt. Aangezien het pand grondig was opgeknappt, verklaarde dit de waardeestijging. Het appartement was getaxeerd. Ook was er door partij C een hypothecaire geldlening verkregen met NHG. Kandidaat-notaris heeft dus afdoende onderzoek verricht.

Het feit dat partij C een verbouwingsdepot heeft afgesloten betekent nog niet dat er niet al verbouwingswerkzaamheden waren verricht.

#### **4.11**

##### **[adres]**

Kandidaat-notaris is van mening dat hij voldoende onderzoek heeft verricht naar de verklaring voor het prijsverschil. Het appartementsrecht was aangekocht als beleggingsobject, tezamen met een ander appartementsrecht. Het appartementsrecht was getaxeerd door een VBO erkend taxateur alsmede bouwkundig gekeurd en er was een hypothecaire geldlening verstrekt waarbij tevens de NHG aanvraag was gehonoreerd. Kandidaat-notaris had uitdrukkelijk schriftelijk opdracht van verkoper gekregen om het restant van de winst over te boeken.

Dat aan partij C tevens een ander pand was geleverd was kandidaat-notaris niet bekend.

#### **4.12**

Kandidaat-notaris is dan ook van mening dat de klacht niet-ontvankelijk en subsidiair ongegrond dient te worden verklaard.

### **5. De beoordeling van de ontvankelijkheid en de verweren van formele aard**

#### **5.1**

Bij de beoordeling van de vraag of het BFT in dit geval – waarin het een opdracht van de voorzitter heeft gekregen voor het verrichten van een onderzoek als bedoeld in artikel 96 lid 5 Wna – de bevoegdheid heeft zelfstandig een klacht in te dienen, geldt als uitgangspunt dat het BFT de bevoegdheid heeft een klacht op grond van artikel 99 Wna in te dienen.

Die bevoegdheid wordt begrensd door het algemene vereiste dat een klager belang dient te hebben bij een tuchtrechtelijke beoordeling van het handelen en/of nalaten van de kandidaat-notaris. Dat het BFT in dit geval een dergelijk belang heeft, is voldoende

aannemelijk gelet op de inhoud van de klacht en het feitencomplex waarop de klacht is gebaseerd in relatie tot de toezichthoudende taken inzake het notariaat waarmee de wetgever het BFT heeft belast. Ook de omstandigheid dat het BFT het voornoemde onderzoek heeft verricht, maakt dat het belang heeft bij een beoordeling door de Kamer van een klacht gebaseerd op enig uit dit onderzoek blijkend handelen of nalaten van de kandidaat-notaris. Er zijn onvoldoende redenen om een uitzondering te maken op de bevoegdheid van het BFT een klacht in te dienen in het geval het BFT (eerst) als onderzoeker op de voet van art. 96 lid 5 Wna is opgetreden. De hoedanigheden van onderzoeker en klager zijn blijkens art. 107 lid 1 Wna niet onverenigbaar. Deze bepaling houdt immers in dat het BFT voor wat betreft de mogelijkheid tot het instellen van hoger beroep als klager wordt aangemerkt, indien de zaak door de voorzitter van de Kamer ter behandeling is voorgelegd na een onderzoek op grond van art. 96 lid 2 Wna. Bij dit alles is voorts van belang dat, welke taken het BFT ook vervult in een en dezelfde zaak, de beslissing steeds is voorbehouden aan de (onafhankelijke) Kamer.

## **5.2**

Ten aanzien van het verjaringsverweer oordeelt de Kamer dat voor de aanvang van de vervaltermijn van drie jaren voor het indienen van een klacht, genoemd in artikel 99, lid 12 Wna doorslaggevend is wanneer klager van het handelen of nalaten van kandidaat-notaris kennis heeft genomen. Dit moment hoeft niet per definitie samen te vallen met het moment dat het (klachtwaardig) handelen of nalaten door de desbetreffende kandidaat-notaris plaatsvindt.

Op 10 mei 2007 is aan het BFT opdracht gegeven tot het doen van onderzoek naar notaris[X]. De vervaltermijn van drie jaar begint te lopen op het moment dat het onderzoek ingesteld werd. Op 16 oktober 2008 is de klacht binnengekomen, dus ruim binnen de vervaltermijn. Van een schending van een redelijke termijn als bedoeld in artikel 6 EVRM is onder deze omstandigheden evenmin sprake.

## **5.3**

Bij de beoordeling van het vertrouwensbeginsel gaat het om de vraag of kandidaat-notaris er ondanks het feit dat er een onderzoek naar notaris[X] gaande was, er vanuit mocht gaan dat er tegen hem geen klacht ingediend zou worden. De kandidaat-notaris heeft geen feiten of omstandigheden gesteld waaruit genoegzaam valt af te leiden dat zulks het geval was. De kantoorgenoot van een notaris die aan een onderzoek van het BFT is onderworpen dient zich in het algemeen te realiseren dat dit onderzoek zich feitelijk ook kan uitstrekken tot zijn eigen functioneren. De Kamer is van mening dat er geen schending van het vertrouwensbeginsel aan de orde is.

## **5.4**

De kandidaat-notaris acht de klacht van het BFT in strijd met de beginselen van proportionaliteit en subsidiariteit. De Kamer stelt voorop dat het tot de beleidsvrijheid van het BFT behoort om een klacht te mogen indienen. Het is immers aan de kandidaat-notaris om de wettelijke voorgeschreven meldingsplicht in geval van dubieuze transacties na te leven en aan het BFT dit te onderzoeken en er zonedig over te klagen. Dit betekent dat dit verweer geen doel treft. Dit gezegd hebbende kan de Kamer zich voorstellen dat in dit geval het BFT, in aanmerking genomen haar beleidsvrijheid, aan de kandidaat-



notaris te kennen zou hebben gegeven een klacht in te dienen, tenzij kandidaat-notaris alsnog de voorgeschreven WID/MOT/WWFT-meldingen zou hebben gedaan.

### **5.5**

Bij de beoordeling van de vraag of het beginsel van hoor en wederhoor is geschonden oordeelt de Kamer het volgende.

In het kader van haar onderzoek had het BFT niet mogen volstaan met het verzoek aan notaris[X] haar onderzoeksvragen voor te leggen aan de kandidaat-notaris. Het BFT heeft dan immers geen zekerheid dat de kandidaat-notaris kennis heeft genomen van haar vragen, laat staan dat hij achter de antwoorden op deze vragen staat. In die zin is het onderzoek minder zorgvuldig dan mocht worden verwacht, temeer nu het notariële tuchtrecht zich richt tot de individuele kandidaat-notaris. Dit leidt echter niet tot niet-ontvankelijkheid nu de Kamer het beginsel van hoor en wederhoor ten volle toepast, zodat de kandidaat-notaris (en het BFT) schriftelijk en ter zitting inhoudelijk hun verhaal kunnen doen.

### **5.6**

De Kamer acht voorts de inhoud van de klacht ten aanzien van klager zoals blijkend uit de delen van het onderzoeksrapport die zich in het dossier van klager bevinden voldoende bepaalbaar. Blijkens de inhoud van het verweer is het de kandidaat-notaris ook duidelijk waarover door het BFT wordt geklaagd.

### **5.7**

De slotsom is dat het BFT in zijn klacht kan worden ontvangen.

## **6. De verdere beoordeling**

### **6.1**

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris heeft gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 98 van de Wna. Een notaris is 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 hij als notaris behoort te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve hij optreedt, alsmede ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

### **6.2**

Van een ABC-transactie (eigenlijk A-B, B-C transactie) wordt gesproken indien een onroerend goed binnen een tijdsbestek van uiterlijk zes maanden - tenminste - twee maal wordt verkocht. Een dergelijke transactie is in beginsel geoorloofd en op zich niet ongebruikelijk. De fiscale wetgever heeft bovendien bijvoorbeeld voor de heffing van overdrachtsbelasting een voorziening getroffen waardoor bij een verkrijging binnen zes maanden na de vorige, de maatstaf van heffing van overdrachtsbelasting verminderd mag worden met het bedrag waarover bij die eerdere verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd was (artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Echter, een ABC-transactie is gevoelig voor fraude zoals hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. Een aanwijzing dat er sprake

is van fraude is bijvoorbeeld dat de waarde van het onroerend goed in die korte periode aanzienlijk in waarde is gestegen en/of er blijkens de verklaringen - grondig - is verbouwd binnen een zeer korte periode, dan wel nog voordat de eigendom daadwerkelijk op koper C is overgegaan of dat dezelfde koper (C) binnen korte tijd meerdere onroerende zaken voor eigen bewoning heeft aangeschaft. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt mee dat de kandidaat-notaris nagaat of het prijsverschil (en/of overige aanwijzingen die mogelijk duiden op fraude) op goede gronden verklaarbaar is en dat hij, zonodig, dienaangaande nader onderzoek verricht. De kandidaat-notaris zal daarbij, alvorens zijn diensten te verlenen, partijen om (nadere) inlichtingen dienen te vragen en, indien daartoe aanleiding bestaat, de overlegging van bewijsstukken dienen te verlangen. De kandidaat-notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier. Indien de verkregen informatie uitblijft of geen redelijke en afdoende verklaring biedt, dient de kandidaat-notaris op grond van art. 21 lid 2 Wna zijn dienst te weigeren. Bij de beoordeling van het realiteitsgehalte van de informatie, mag van de kandidaat-notaris een kritische opstelling worden verwacht.

### **6.3**

De kandidaat-notaris heeft aangevoerd dat de prijsstijging - mede - lag in een renovatie/verbouwing van de woning. De Kamer is echter van oordeel dat de vaak aanzienlijke prijsstijgingen niet – afdoende – kunnen worden verklaard uit het (vermeend) plaatsgrijpen van de gestelde verbouwingen, waarvan overigens veelal niet of onvoldoende blijkt uit de beschikbare stukken. Soms is het zelfs volstrekt onaannemelijk dat er verbouwd zou zijn. Zo zouden verbouwingen geregeld vóór de datum van het passeren van de akte zijn uitgevoerd, terwijl sleutelverklaringen stelselmatig ontbreken. Er was voor de kandidaat-notaris reden om nadere vragen te stellen over het realiteitsgehalte van de verbouwingsnota's, bijvoorbeeld wanneer deze dateerden van na de koopovereenkomst B-C, geen BTW vermeldden of kenbare fouten bevatten. Naar het oordeel van de Kamer had de kandidaat-notaris geen genoegen mogen nemen met de gegeven verklaringen, althans hadden deze hem moeten nopen tot het stellen van nadere vragen of het verichten van nader onderzoek. Het verweer van de kandidaat-notaris dienaangaande overtuigt onvoldoende. Gelet op hetgeen aan de Kamer is overgelegd en ter behandeling is toegelicht, heeft de kandidaat-notaris naar het oordeel van de Kamer de onder 6.1 weergegeven tuchtnorm geschonden.

De kandidaat-notaris had naar het oordeel van de Kamer in de dossiers, gelet op alle vorenvermelde omstandigheden, geen genoegen mogen nemen met de verklaringen voor de waardesprong. Hij had om een deugdelijk gedocumenteerde onderbouwing voor het prijsverschil moeten vragen. Bij het uitblijven daarvan had hij zijn dienst moeten weigeren.

Naar het oordeel van de Kamer heeft de kandidaat-notaris in voormelde gevallen ten onrechte een (tijdige) Mot-melding achterwege gelaten.

### **6.4**

Het BFT verwijt de kandidaat-notaris zijn cliënten niet (allen) te hebben geïdentificeerd conform de voorschriften van de Wid. De kandidaat-notaris heeft dit bestreden.

Mede gelet op het feit dat de Wid voor het notariaat pas in werking is getreden op 1 juni 2003 en inmiddels is opgegaan in de Wwft, acht de Kamer de handelwijze van de kandidaat-notaris strikt genomen weliswaar niet in overeenstemming met de toenmalige wetgeving, maar niet tuchtrechtelijk laakbaar.

### **6.5**

Kandidaat-notaris had in de gegeven omstandigheden alerter moeten zijn, aangezien er op dezelfde dag meerdere malen hetzelfde pand aan jonge mensen werd geleverd. Nu er in een dergelijk kort tijdsbestek panden werden geleverd waarbij dezelfde personen betrokken waren, is het opmerkelijk dat dat de notaris niet is opgevallen. Kandidaat-notaris had geen genoegen mogen nemen met alleen de constatering dat er iets mis zou kunnen zijn.

Het verweer van kandidaat-notaris overtuigt onvoldoende.

De klacht is derhalve gegrond.

## **6.6**

De Kamer is van oordeel dat de maatregel van berisping passend is. Daarbij heeft de Kamer in aanmerking genomen dat kandidaat-notaris op 18 januari 2005 in kort tijdsbestek twee maal panden heeft gepasseerd, waarbij een jeugdig persoon betrokken was die ook drie weken eerder als partij was opgetreden en waarbij in ieder geval één partij de Nederlandse taal niet behoorlijk machtig was en waarbij een niet zonder meer verklaarbaar prijsverschil waarneembaar was. Van de kandidaat-notaris had in deze situatie veel meer alertheid mogen worden verwacht dan door hem is getoond. De Kamer beperkt de maatregel omdat zij zich realiseert dan van een gestructureerd onderzoek door het BFT tegen kandidaat-notaris geen sprake is geweest en de klacht louter volgt als bijvangst van het onderzoek tegen notaris[X]. Voorts is van belang dat kandidaat-notaris niet eerder een maatregel opgelegd heeft gekregen naar aanleiding van een soortgelijke klacht.

## **7. De beslissing**

De Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-notarissen te Rotterdam,

**verklaart de klacht gegrond met oplegging van de maatregel van berisping;**

Deze beslissing is gegeven door mrs. W. van Veen, F. Hoppel, J.H.J. Preller, A.J.J. van Rijen en F.E. Roos in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 28 januari 2010.

De secretaris,

De voorzitter,

**mr. F.S. Pietersma-Smit**

**mr. W. van Veen**

Deze beslissing is verzonden op:

**Tegen deze beslissing kan binnen dertig dagen na de dag van verzending hoger beroep worden ingesteld bij het gerechtshof te Amsterdam.**