

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 04/11

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

Reg.nr. 04/11

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

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

- tegen -

[notaris],
notaris te [standplaats],
hierna te noemen de notaris.

1. Het verloop van de procedure (onderzoeksfase)

1.1

Bij brief van 10 december 2009 heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna te noemen: KNB) de voorzitter van de Kamer van Toezicht verzocht op grond van artikel 96 lid 2 Wet op het Notarisambt (hierna: Wna) een onderzoek te gelasten naar de notaris naar aanleiding van een brief van de gemeente [plaatsnaam] gericht aan de KNB van 7 mei 2009. Het onderzoek zou zich moeten richten op de mogelijke betrokkenheid van de notaris bij hypotheekfraude en/of twijfelachtige ABC-transacties in 2003, 2004 en op 12 september 2006.

1.2

Bij beschikking van 17 februari 2010 heeft de voorzitter:

- plaatsvervangend voorzitter mr. A.F.L. Geerdes opgedragen een onderzoek in te stellen naar de notaris betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties en mogelijke betrokkenheid bij hypotheekfraude in de periode van december 2003 tot en met december 2006;
- bepaald dat eerst overleg gevoerd dient te worden met de KNB en de notaris over de wijze waarop aan het onderzoek vorm wordt gegeven;
- bepaald dat gelet op het tijdsverloop sedert de betrokken ABC-transacties voorop staat dat correcte Wid/Mot (Wwft) meldingen moeten worden gedaan, indien zulks na onderzoek aan de orde is;

- bepaald dat de plaatsvervangend voorzitter gerechtigd is het BFT in te schakelen om een onderzoek in te stellen, mits er heldere afspraken worden gemaakt over de begrenzing in omvang en tijd en tijdsplanning van het onderzoek;
- bepaald dat de notaris de met het onderzoek belaste personen toegang verleent tot alle relevante dossiers.

1.3

Bij brief van 22 april 2010 heeft plaatsvervangend voorzitter mr. A.F.L. Geerdes het BFT verzocht nader onderzoek in te stellen naar de volgende transacties: [adres 1], [adres 2] en [adres 3].

1.4

Bij brief van 28 april 2010 heeft het BFT de voorzitter van de Kamer van Toezicht verzocht om op grond van artikel 96 lid 2 Wna bij de notaris een (beperkt) onderzoek in te stellen naar maximaal vijftien transacties (waaronder de transacties, waarnaar de plaatsvervangend voorzitter bij brief van 22 april 2010 een onderzoek door het BFT heeft gelast). Aan dit verzoek liggen gegevens uit het Kadaster over ABC-transacties in de periode van 1 juni 2003 tot en met 1 juli 2009 ten grondslag.

1.5

Bij beschikking van 31 mei 2010 heeft de voorzitter:

- bepaald dat het bij beschikking van 17 februari 2010 gelaste onderzoek naar de notaris wordt uitgebreid met een onderzoek betreffende mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties in de periode van januari 2007 tot en met juli 2009;
- bepaald dat onderwerp van de reikwijdte van het gelaste onderzoek zijn de wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder de naleving van de Wet identificatie bij dienstverlening en de Wet Mot (thans Wwft);
- de sectie Wwft van het BFT opgedragen het feitelijk onderzoek uit te voeren;
- bepaald dat de plaatsvervangend voorzitter nader overleg voert met het BFT over de omvang van het onderzoek.

1.6

Bij brief van 4 januari 2011 heeft het BFT de rapportage toegezonden aan mr. Geerdes.

1.7

Mr. Geerdes heeft aan de voorzitter van de Kamer bij brief van 8 maart 2011 de rapportage van het BFT toegezonden en zijn bevindingen op grond van deze stukken als volgt geformuleerd:

“Het BFT concludeert onder meer - ik verwijs in het bijzonder naar hoofdstuk 6 van de rapportage, blz. 46-48 - dat bij 9 transacties de notaris zijn onderzoeksplicht en zorgplicht heeft geschonden door niet na te gaan of de ongebruikelijke prijsverschillen redelijk en afdoende verklaarbaar waren.

Uit de reactie van de notaris van 24 februari 2011 blijkt dat de notaris onderkent dat bij de behandeling van de dossiers “veel zaken beter hadden gekund en gemoeten”. Uit de uitvoerige rapportage van het BFT blijken naar mijn mening de voor de beoordeling van de onderzoeksvragen relevante feiten in voldoende mate, zodat het onderzoek kan worden afgesloten.

Ik merk nog het volgende op.

- *Het bij beschikking van 17 februari 2010 gelaste onderzoek is gedaan op verzoek van de KNB. Zij is nog niet bekend met de rapportage van het BFT en de reactie daarop van de notaris.*
- *In zijn brief van 4 januari 2011 verzoekt het BFT als klager te worden aangemerkt en het rapport als klacht in de zin van artikel 99 Wna te beschouwen.*
- *Het BFT verzoekt eveneens de notaris op te dragen nog niet gemelde ongebruikelijke transacties op afdoende wijze te melden aan de FIU-Nederland. De notaris is blijkens zijn brief van 24 februari jl. bereid alsnog ongebruikelijke transacties te melden”.*

2. Het (verdere) verloop van de klachtprocedure

2.1

Bij beschikking van 16 maart 2011 heeft de voorzitter de onderzoeksrapportage ten aanzien van het handelen en/of nalaten van de notaris voorgelegd aan de Kamer van Toezicht ten einde deze te behandelen.

2.2

De secretaris van de Kamer heeft bij brief van 16 maart 2011 de KNB verzocht kenbaar te maken of zij in deze klacht als klager wensen te worden aangemerkt.

2.3

Bij brief van 23 maart 2011 heeft de KNB aan de secretaris kenbaar gemaakt af te zien van de mogelijkheid om als klager te worden aangemerkt.

2.4

Bij brief van 11 mei 2011 heeft de secretaris van de Kamer de notaris in de gelegenheid gesteld om schriftelijk zijn reactie op de ambtshalve bedenking/klacht van 16 maart 2011 aan de Kamer kenbaar te maken.

2.5

Bij brief van 19 mei 2011 heeft de notaris schriftelijk bericht af te zien van de mogelijkheid om zijn reactie te geven op de ambtshalve bedenking/klacht.

2.6

De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden tijdens de vergadering van de Kamer op 27 mei 2011. Daarbij zijn zowel het BFT als de notaris, verschenen. Partijen hebben hun standpunten tijdens de mondelinge behandeling nader toegelicht. De pleitaantekeningen van het BFT zijn overgelegd en maken deel uit van het klacht-dossier.

3. De klachten van het BFT

Wna – waardesprong

Bij 9 transacties heeft de notaris zijn onderzoeksplicht en zorgplicht geschonden door niet na te gaan of de ongebruikelijke prijsverschillen redelijk en afdoende verklaarbaar waren. Bij ABC-transacties dient een notaris oplettend te zijn. Het is vaste jurisprudentie dat een notaris moet nagaan of een ongebruikelijk prijsverschil redelijk en afdoende

verklaarbaar is. Van het onderliggende onderzoek dient de notaris vervolgens aantekeningen te maken en deze te bewaren in het betreffende dossier.

Woz-waarde

Bij 2 transacties heeft de notaris zijn onderzoeksplicht en zorgplicht geschonden door niet na te gaan of de verkoopprijzen die ruim onder de Woz-waarde lagen, redelijk en afdoende verklaarbaar waren. Het ruim onder de Woz-waarde verkopen van onroerend goed kan een indicatie zijn voor het witwassen van geld.

Hypotheekfraude

Bij 8 transacties heeft het BFT in de dossiers niet kunnen constateren dat de notaris voldaan heeft aan zijn informatie- en zorgplicht om de hypotheeknemer/financier nadrukkelijk op het prijsverschil te wijzen. In 4 dossiers heeft het BFT niet kunnen constateren dat de notaris voldaan heeft aan zijn informatie- en zorgplicht om de hypotheeknemer/financier te wijzen op de ABC-constructie, dan wel op andere voorwaarden uit de notarisinstructie bij de hypotheekakte.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij 4 transacties heeft de notaris zijn zorgplicht geschonden door partijen er niet op te wijzen dat de waarborgsom of bankgarantie niet tijdig ontvangen was. Partijen zijn vaak bij het sluiten van een koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie overeengekomen. Het BFT is van mening dat de notaris er zorg voor dient te dragen dat deze afspraak wordt nageleefd danwel dat de notaris partijen erop dient te wijzen indien deze afspraak in het gedrang komt.

Betalingsverkeer

Bij 3 transacties heeft de notaris zijn onderzoeks- en zorgplicht geschonden door onvoldoende te onderzoeken of er sprake was van ongebruikelijkheden in het betalingsverkeer; bij 1 van deze transacties heeft de notaris tevens zijn informatie- en zorgplicht geschonden door onvoldoende een derdenbelang te behartigen in verband met de financiering van de aankoop.

Wet identificatie bij dienstverlening (Wid)

Bij 5 transacties heeft de notaris in strijd met de Wid gehandeld door het niet juist identificeren van de rechtspersoon of vertegenwoordiger. Daarnaast is bij 4 transacties gebruik gemaakt van een niet gelegaliseerde volmacht, terwijl partijen niet eerder in persoon waren geïdentificeerd.

Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot)

De notaris heeft bij 8 transacties een "Mot-melding" achterwege gelaten, terwijl er een gegronde reden was om een Mot-melding te doen.

Dienst weigeren

Bij 5 transacties had de notaris mogelijk zijn dienst moeten weigeren.

4. Standpunt van de notaris

4.1

De notaris erkent dat in een aantal onderzochte dossiers absoluut alerter en kritischer gewerkt had kunnen en moeten worden, dat er meer vragen gesteld hadden kunnen en moeten worden, dat er veel meer aan dossiervorming gedaan had kunnen en moeten worden en dat hij er naar zijn medewerkers meer bovenop had kunnen en moeten zitten.

4.2

De notaris stelt dat hij het absoluut niet met alle conclusies van het BFT in de rapportage eens is. Hij is echter van mening dat bij de behandeling van de dossiers veel zaken beter hadden gekund en gemoeten. De notaris rekent zich dat zelf aan.

4.3

De notaris stelt dat hij zich in hoofdlijnen kan vinden in de volgende woorden van het BFT:

“Het BFT is van mening dat [de notaris] een te passieve houding heeft aangenomen bij deze transacties en vooral partijen gevolgd is in het uitvoeren van de transacties. De notaris heeft een onvoldoende kritische houding aangenomen ten aanzien van het doen van het onderzoek naar de oorzaak van prijsstijgingen, verklaringen van partijen en het opvragen van informatie.”

4.4

De notaris stelt dat, naar aanleiding van de rapportage, hij wellicht in een enkel geval dienstweigering had moeten overwegen en een aantal transacties had moeten melden. Indien de Kamer de notaris opdraagt dit alsnog te doen, dan zal de notaris daar gehoor aan geven.

4.5

De notaris wijst nog op het auditrapport Wid/Mot van de KNB van 1 december 2007, waarbij geconcludeerd wordt dat het kantoor van de notaris voldoet aan de vereisten die voortvloeien uit de Wid en de Wet Mot.

4.6

Tijdens de mondelinge behandeling heeft de notaris inhoudelijk verweer gevoerd op hoofdlijnen en op dossierniveau. Voor zover daartoe aanleiding bestaat, zullen deze verweren bij de beoordeling worden betrokken.

5. De beoordeling

5.1

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.

5.2

Ingevolge artikel 21 lid 1 Wna is de notaris verplicht de hem bij of krachtens de wet opgedragen of door een partij verlangde werkzaamheden te verrichten, behoudens het

bepaalde in het tweede lid van deze bepaling. In dat tweede lid is de verplichting van de notaris neergelegd zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

5.3

Mede van belang is artikel 5 van de Verordening beroeps- en gedragsregels (21 juni 2000), waarin onder meer is bepaald dat onder “andere gegronde redenen” 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, en dat de notaris gehouden is dienaangaande een onderzoek in te stellen voor zover de wet of de gewoonte dit van hem verlangt. In de Toelichting op deze bepaling wordt als voorbeeld waarin de notaris zijn dienst zal moeten weigeren genoemd het geval dat de notaris de koopsom van het registergoed – ook na het ontvangen van nadere informatie van partijen – onjuist voorkomt, bijvoorbeeld gezien kort daarvoor plaatsgevonden hebbende transacties ten aanzien van hetzelfde registergoed.

5.4

Bij algemene maatregel van bestuur van 24 februari 2003 is bepaald dat de Wid en de Wet Mot met ingang van 1 juni 2003 van toepassing zijn op vrije beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen. Op grond van de Wet Mot dienden transacties met een ongebruikelijk karakter te worden gemeld aan het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties te Zoetermeer. Het Ministerie van Financiën heeft met het oog daarop een brochure verspreid die een lijst met objectieve en subjectieve indicatoren / algemene guidelines (richtsnoeren) bevat.

5.5

In het kader van deze klachtzaak is sprake van een ABC-transactie indien zich binnen een tijdsbestek van zes maanden ten aanzien van hetzelfde registergoed opvolgende transacties (A-B en B-C, enzovoorts) voordoen.

5.6

ABC-transacties zijn in beginsel geoorloofd. In het geval bij deze transacties echter sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte goed, brengt een zorgvuldige ambtsuitoefening mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. Een bekend voorbeeld is het door middel van een tussenverkoop aan B “op papier” laten stijgen van de waarde van een pand dat vervolgens voor een te hoog bedrag aan C wordt doorverkocht. C financiert die aankoop met een hypotheek op basis van vervalste gegevens (bijvoorbeeld een valse werkgeversverklaring en/of een vals taxatierapport). Als C (veelal een zogenoemde “katvanger”) vervolgens niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, wordt het pand geveild en blijkt de executiewaarde aanmerkelijk lager te liggen dan het bedrag van de hypothecaire lening. De financierende bank (of indien de hypothecaire lening is verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie: de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen) lijdt een aanzienlijk verlies. De winst wordt opgestreken door A en/of B (of door lieden die op de achtergrond

hun doen en laten bepalen). De mogelijkheid bestaat dat het pand op de veiling wordt gekocht door of in opdracht van malafide vastgoedhandelaren waarna, "het spel opnieuw kan beginnen".

5.7

In verband met het verhoogde risico van misbruik bij ABC-transacties met ongebruikelijke prijsverschillen, zal de notaris van wie de medewerking wordt verzocht die transacties te effectueren, 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 notaris dient van een en ander aantekening te houden in het dossier. Indien de verkregen 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 realiteitsgehalte van de informatie die het prijsverschil zou (moeten) rechtvaardigen, mag van de notaris een kritische opstelling worden verwacht.

5.8

De notaris heeft aangevoerd dat de KNB heeft nagelaten het notariaat tijdig in te lichten over de risico's bij ABC-transacties. Pas in augustus 2007 heeft de KNB in het Notariaat Magazine de checklist voor het notariaat in geval van ABC-transacties gepubliceerd. Voor die tijd werd het dus niet van een notaris verwacht om extra alert te zijn bij ABC-transacties.

De Kamer is van oordeel dat een notaris een eigen verantwoordelijkheid in deze heeft en dat van hem mag worden verwacht dat hij een juiste kennis heeft van de betreffende, ook voor hem geldende regelgeving, nu dergelijke kennis immers een vereiste is voor een behoorlijke uitoefening van zijn notariële praktijk. De Wid en de Wet Mot - en dus ook de daaruit voortvloeiende verplichtingen - zijn met ingang van 1 juni 2003 tot 1 augustus 2008 (de datum van inwerkingtreding van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) van toepassing geweest op vrije beroepsbeoefenaren, onder wie de notarissen.

De eigen verantwoordelijkheid die de notaris heeft jegens zijn cliënten is verder geregeld in de Verordening beroeps- en gedrageregels en overige verordeningen van de KNB, verordeningen die met hun inwerkingtreding sinds 1 oktober 1999 voor het notariaat gelden.

Bovendien mag ook de jurisprudentie met betrekking tot de zorg- en waarschuwingsplicht die een notaris jegens zijn cliënten heeft in geval van prijsstijgingen bij ABC-transacties-jurisprudentie van toepassing nog vóór de inwerkingtreding van voormelde regelgeving - bij de notaris bekend worden verondersteld. Dit verweer van de notaris kan hem dus niet baten.

5.9

Bij de beoordeling zal de Kamer de volgorde aanhouden zoals door het BFT in het onderzoeksrapport vanaf hoofdstuk 5 op bladzijde 21 is aangegeven. Het BFT heeft daar de bevindingen in hoofdlijnen uiteen gezet, waarbij de bevindingen per onderdeel zijn gerubriceerd. Per rubriek is daarbij aangegeven voor welke transactie dit van toepassing is.

5.10

Het BFT voert aan dat bij de volgende transacties de notaris niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht door geen of onvoldoende onderzoek te verrichten naar de achtergrond van de (ongebruikelijke) substantiële waardesprongen.

[adres 3]

Koopovereenkomst A-B d.d. 11-06-2003, levering 14-08-2003, prijs € 49.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 20-10-2003, levering 03-12-2003, prijs € 62.500.

Koopovereenkomst C-D d.d. 15-12-2003, levering 30-01-2004, prijs € 110.000. prijsstijging C-D € 47.500 (76%).

De verbouwingsfactuur lijkt valselijk te zijn opgemaakt. Het dossier bevat verder geen documentatie, waaruit de prijsstijging verklaard kan worden.

De notaris stelt dat er meer aan dossiervorming gedaan had moeten worden. Verder heeft de notaris aangevoerd dat de facturen van aannemers op [plaatsnaam] doorgaans slordiger worden opgemaakt dan bijvoorbeeld facturen van aannemers in [plaatsnaam], maar dat die slordigheid nog niet betekent dat het om een valse factuur gaat. Wel is de notaris van mening dat hij, zeker gelet op voorgaande transacties, kritischer naar de verbouwingsfactuur had moeten kijken.

De Kamer is van oordeel dat de opmaak van de factuur in kwestie, met daarop vermeld stelposten en een BTW-nummer, niet direct aanleiding geeft om te veronderstellen dat de factuur valselijk zou zijn opgemaakt. Voorts moet worden opgemerkt dat de woning voor een door de financierende bank acceptabele taxateur was getaxeerd op € 99.000,-. Op grond van al het bovenstaande is de Kamer van oordeel dat de notaris op dit punt zijn onderzoeksplicht niet heeft geschonden.

De klacht is ongegrond.

[adres 1]

Koopovereenkomst A-B d.d. 25-01-2005, levering 31-03-2005, prijs € 69.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 22-07-2005, levering 06-09-2005, prijs € 97.500.

Prijsstijging € 28.000 (40%).

Het dossier bevat geen verklaring waaruit de prijsstijging blijkt.

De notaris stelt dat het hier een verkoop betrof uit een groter geheel. De druk op de huizenmarkt steeg, waardoor de prijzen in korte tijd fors stegen en het betrof wellicht een uitgewoone woning. De notaris heeft met de cliënten gesproken over de prijsstijging en hij is afgegaan op de antwoorden die hij hierop kreeg.

De Kamer is van oordeel dat het prijsverschil hiermee onvoldoende is verklaard, zodat de notaris daarover nadere vragen had moeten stellen, dan wel nader onderzoek had moeten doen. Door dit na te laten heeft de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

De klacht is gegrond.

[adres 2]

Koopovereenkomst A-B d.d. 12-03-2004, levering 16-04-2004, prijs € 58.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 09-11-2004, levering 21-02-2005, prijs € 95.000.

Prijsstijging € 36.500 (62%).

Gepasseerd door een waarnemer van de notaris.

Het dossier bevat geen stukken waaruit de prijsstijging blijkt.

Ter verklaring van het prijsverschil voert de notaris aan dat A een professionele belegger was en dat B de woning waarschijnlijk in het kader van uitponding heeft gekocht. B handelde onder de naam Afix, die waarschijnlijk het oogmerk had de woning op te knappen en met winst te verkopen. Ook in deze tijd was er sprake van druk op de huizenmarkt.

Het dossier werd behandeld door een medewerker met psychische klachten. De notaris erkent echter dat hij zelf verantwoordelijk blijft. In 2004 werd er minder streng gelet op prijsstijgingen.

De Kamer stelt vast dat de notaris heeft nagelaten nadere vragen te stellen over de reden van het prijsverschil, dan wel nader onderzoek te doen, terwijl daartoe wel aanleiding was.

De klacht is gegrond.

[adres4]

Koopovereenkomst A-B d.d. 12-09-2007, levering 05-12-2007, prijs € 63.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 02-01-2008, levering 21-01-2008, prijs € 74.500.

Koopovereenkomst C-D d.d. 12-06-2008, levering 11-07-2008, prijs € 98.000.

Prijsstijging C-D € 23.500 (32%).

In het dossier is een taxatierapport opgenomen van een niet uit de regio afkomstige taxateur. Opmerkelijk is dat er bij dit taxatierapport alleen foto's van de buitenkant van het appartement zijn gevoegd, terwijl de binnenkant zou zijn gemoderniseerd.

Daarnaast hadden de verkopers volgens de akte gekocht voor eigen bewoning, maar hebben zij nooit op dit adres gewoond. Tevens was er sprake van een gewijzigde koopovereenkomst, waarbij de heer [X] in eerste instantie alleen wilde aankopen, maar in de tweede koopovereenkomst ook mevrouw [Y] aankocht. Ook was de verkopende partij betrokken bij de totstandkoming van de financiering van de aankoop door kopers.

De notaris stelt dat volgens het taxatierapport de woning gemoderniseerd was en onder andere voorzien was van modern sanitair. Volgens het taxatierapport bedroeg de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 98.000,- en bedroeg de Woz-waarde € 97.000,-.

De taxateur kwam uit [plaatsnaam], dus dat is redelijk dichtbij [plaatsnaam]. Door de notaris is met de kopers besproken dat zij er samen zouden gaan wonen.

De Kamer is van oordeel dat de notaris mocht afgaan op de taxatie en geen nader onderzoek had behoeven te verrichten. Er is geen reden om aan te nemen dat aan de taxatie door een [plaatsnaam] taxateur minder waarde zou mogen worden gehecht dan aan die van een taxateur uit de regio [plaatsnaam]. Ook de overige door het BFT genoemde omstandigheden hoefden, mede gezien het taxatierapport, de notaris geen aanleiding te geven tot het stellen van nadere vragen of het doen van nader onderzoek.

De klacht is ongegrond.

[adres 5]

Koopovereenkomst A-B d.d. 13-11-2008, levering 08-01-2009, prijs € 77.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 27-11-2008 en 01-12-2008, levering 13-03-2009, prijs € 122.500.

Prijsstijging € 45.000 (58%).

Het dossier bevat geen documentatie, waaruit de prijsstijging verklaard kan worden. Wel betreft de A-B levering een aankoop op de executieveiling.

De notaris stelt dat het pand op de executieveiling is aangekocht en het algemeen bekend is dat woningen die op een veiling worden gebracht ver onder de reële waarde in het economisch verkeer worden verkocht.

Bovendien diende de woning bij aflevering vrij van bewoners te zijn, maar dit was feitelijk niet het geval. De notaris heeft gesteld dat hij de titel voor de veiling opgevraagd heeft om het prijsverschil te kunnen verklaren.

De Kamer is van oordeel dat er geen extra onderzoek nodig was. De notaris heeft voldoende onderzoek gedaan door de titel voor de veiling op te vragen. Verder zaten er bewoners in het pand toen er geveild werd, hetgeen prijsdrukkend werkt.

De klacht is ongegrond.

[adres 6]

Koopovereenkomst A-B d.d. 14-06-2007, levering 01-08-2007, prijs € 80.000.

Koopovereenkomst B-C d.d. 18-10-2007, levering 22-11-2007, prijs € 172.500.

Prijsstijging € 92.500 (116%).

De A-B levering betreft een aankoop op de executieveiling. Daarnaast zat er in het dossier een investeringsoverzicht, waaruit blijkt dat een bedrag van € 48.237,- is besteed aan het opknappen van de woning en het wegwerken van de aanschrijvingen.

Volgens de notaris was het pand op de veiling verkocht voor een prijs ver onder de waarde die het vertegenwoordigde. Uit het dossier blijkt dat zijn medewerkers investeringsoverzichten hebben opgevraagd, welke in het dossier zijn opgenomen. Uit de akte blijkt dat de verkopers de aanschrijvingen (pand was verhuurd, waardoor de prijs werd gedrukt) hebben weggewerkt en dat alle daaraan verbonden kosten door de verkopers waren voldaan.

De Kamer is van oordeel dat door de notaris geen nader onderzoek vereist was. De aankoop op de veiling tezamen met het opknappen van de woning verklaart het prijsverschil afdoende.

De klacht is ongegrond.

[adres 7]

Koopovereenkomst A-B d.d. 19-02-2007, levering 19-04-2007, prijs € 76.400.

Koopovereenkomst B-C d.d. 08-05-2007, levering 02-07-2007, prijs € 116.500.

Prijsstijging € 40.100 (52%).

Het notarisdossier bevat geen documentatie, waaruit de prijsstijging verklaard kan worden.

Wel betreft de A-B levering een aankoop op de executieveiling. Daarnaast blijkt uit het dossier dat er sprake was van kozijnen die geheel vervangen zouden moeten worden. Uit het dossier blijkt echter niet of vervanging heeft plaatsgevonden en wat daarvan de invloed op de prijs is geweest. De brutomarge op een aangekocht pand op de veiling bedraagt volgens het BFT circa 20%.

De notaris betwist de 20% brutomarge. Hij stelt dat hij de markt in [plaatsnaam] goed kent en niet die van de rest van Nederland. In [plaatsnaam] gebeurt het vaker dat er voor het dubbele wordt doorverkocht.

Koper had de financiering gesloten bij een bedrijf voor klanten aan wie reguliere banken geen financiering willen geven. De rente is dan veel hoger. Binnen een jaar na aankoop werd er al weer geveild. Dit geeft volgens de notaris wel voldoende de financiële positie van deze koper aan. De notaris heeft verklaard de titel voor de veiling te hebben opgevraagd. Bij het passeren was het probleem met de kozijnen opgelost.

De Kamer is van oordeel dat de notaris geen nader onderzoek had behoeven te doen. De algemene prijsstijging op een veiling verklaart het verschil tezamen met de Woz-waarde die € 123.000,- bedroeg. De notaris behoefde een koopsom van € 116.500,- dus niet onrealistisch te vinden.

De klacht is ongegrond.

[adres 8]

Koopovereenkomst A-B d.d. 08-06-2007, levering 29-06-2007, prijs € 67.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 21-11-2007, levering 21-12-2007, prijs € 96.000.

Prijsverschil € 28.500 (42%).

In het dossier is geen verklaring te vinden voor het prijsverschil. Ook blijkt niet dat de notaris heeft nagegaan hoe de moderniserings- en/of renovatiewerkzaamheden hebben plaatsgevonden en op welke wijze deze zijn gefinancierd.

De notaris heeft aangegeven dat er in het dossier geen "harde" verklaring zit voor het prijsverschil. Hij ging er vanuit dat er gerenoveerd was. Er had in het dossier meer onderzoek verricht moeten worden, aldus de notaris.

De Kamer is van oordeel dat het verweer van de notaris dat de koopsom van € 96.000,- paste bij de Woz-waarde van € 92.000,- alsmede de veronderstelling dat er wel gerenoveerd zou zijn, te makkelijk gedacht is. De notaris had derhalve meer onderzoek moeten verrichten.

De klacht is gegrond.

[adres 9]

Koopovereenkomst A-B d.d. 31-01-2007, levering 30-03-2007, prijs € 67.500.

Koopovereenkomst B-C d.d. 18-06-2007, levering 24-07-2007, prijs € 124.000.

Prijsverschil € 56.500 (84%).

In het dossier zit geen documentatie waaruit het prijsverschil verklaard kan worden.

Ter verklaring van het prijsverschil voert de notaris aan dat verkoper een belegger was die sinds 1996/1997 cliënt was bij hem. Algemeen bekend was dat dit bedrijf panden opkocht en opknapte. Dit ging altijd goed. De kopers kwamen altijd op kantoor om te passeren en ook deze kopers hebben de notaris bevestigd dat de woning volledig gerenoveerd was. Het stellen van nadere vragen aan de verkoper, die al zo lang cliënt was, werd niet op prijs gesteld. Het prijsverschil was te verklaren door de renovatie. De notaris heeft ter zitting aangegeven dat tegenwoordig dit soort vragen wel gesteld worden en dergelijke zaken niet meer bij het notariskantoor in behandeling worden genomen.

Verder stelt de notaris dat de Rabobank als voorwaarde een taxatierapport had geëist. Blijkens de taxatienota in het dossier was de getaxeerde waarde € 124.000,-.

De Kamer is van oordeel dat bovengenoemd taxatierapport, in samenhang met zijn ervaring dat koper bedrijfsmatig panden opknapte, een voldoende rechtvaardiging vormt voor het prijsverschil.

De klacht is ongegrond.

5.11

De notaris wordt verweten dat bij de volgende twee transacties, te weten [adres 10] en [adres 11], verkoop heeft plaatsgevonden waarbij de koopprijs ruim onder de Woz-waarde lag.

De Kamer stelt vast dat de notaris in beide gevallen is afgegaan en mocht afgaan op partijen, zijnde professionele handelaren. Het enkele feit dat handelaren, tussen wie de transactie plaatsvond, elkaar hebben gevonden op een lagere prijs dan de WOZ-waarde hoefde voor de notaris geen grond op te leveren voor nader onderzoek.

De klacht is ongegrond.

5.12

Het BFT is van mening dat de notaris uit hoofde van zijn zorgplicht gehouden is de hypotheeknemer/financier nadrukkelijk op een prijsverschil te wijzen. Zoals blijkt uit een uitspraak van het Hof van 8 maart 2007, hoefde de notaris de bank niet te informeren, indien de door de bank te financieren koopsom min of meer overeen komt met een ten behoeve van de financiering opgemaakt taxatierapport, uit welk rapport het grote prijsverschil blijkt.

Bij onderstaande transacties ontbreken deze taxatierapporten echter:

[adres 3];

[adres 1];

[adres 2];

[adres 4];

[adres 12];

[adres 5];

[adres 7];

[adres 9].

De notaris stelt dat hij er vanuit ging dat conform de richtlijnen de bank door de behandelaar was geïnformeerd. Dit blijkt echter niet uit het dossier. De notaris stelt verder dat bij een aantal transacties, die gepasseerd zijn voor 2007 (het jaar waarin de checklist voor ABC transacties door de KNB is gepubliceerd in het Notariaat Magazine), nog niet onomstotelijk vast stond dat de notaris zijn geheimhoudingsplicht zomaar opzij kon zetten en koper en/of bank van alle informatie kon/moest voorzien. Na 2007 is de notaris alerter geworden.

Ook uit een aantal transacties na 2007 is gebleken dat de banken niet zijn geïnformeerd. Dit had wel moeten gebeuren volgens de notaris, aangezien het in de opdrachtbrief van de bank stond. Een stuk vertrouwen van de notaris naar zijn medewerkers is hierdoor verdwenen.

De Kamer is van oordeel dat de notaris in alle hierboven genoemde transacties zijn informatieplicht heeft geschonden. Uit jurisprudentie van voor 2007 blijkt dat de informatieplicht jegens banken wel degelijk bestond. Zowel in de jurisprudentie alsmede in de gangbare praktijk bestond deze norm van het informeren van financiers. De Kamer acht het moment van publiceren van de checklist daarom niet bepalend. Het publiceren van de checklist was eerder een weerslag van de ontwikkelingen die ruim daarvoor hadden plaatsgevonden. De Kamer is daarom van oordeel dat het verweer van de notaris, dat hij pas in 2007 op de hoogte was, hem niet kan baten.

De klacht is gegrond.

Verder verwijt het BFT dat bij de volgende 4 transacties de notaris conform de notaris-instructie van de bank geen toestemming had voor het passeren van de ABC-transactie: [adres 1]; [adres 12]; [adres 5]; [adres 7].

De notaris heeft als verweer gevoerd dat hij er vanuit ging dat conform de richtlijnen de bank door de behandelaar was geïnformeerd. Helaas blijkt daar uit het dossier niets van, zo erkent hij.

De Kamer is van oordeel dat de notaris zijn informatieplicht heeft geschonden, nu hij niet aannemelijk heeft kunnen maken dat in deze gevallen de bank daadwerkelijk is geïnformeerd. Daarnaast constateert de Kamer ten aanzien van [adres 3] dat uit het dossier niet blijkt dat de notaris de verplichting is nagekomen om aan de financier te bevestigen dat een tweetal persoonlijke verplichtingen waren afgelost door de geldnemer, voordat de akte zou worden gepasseerd. Ook in dit opzicht is sprake van schending van de informatieplicht.

De klacht is gegrond.

5.13

Het BFT stelt dat, indien partijen een bankgarantie/waarborgsom zijn overeengekomen, de notaris er zorg voor dient te dragen dat deze afspraak wordt nageleefd, dan wel dat de notaris partijen erop dient te wijzen indien deze afspraak in het gedrang komt. Bij de volgende transacties heeft klager geen correspondentie in het dossier gevonden omtrent de naleving van die verplichting:

[adres 3];
[adres 10];
[adres 11];
[adres 9].

Wat betreft [adres 3] stelt de notaris dat de waarborgsom op 29 januari binnen diende te zijn. Op 30 januari zou de akte gepasseerd worden. Alles was verder rond. Uit praktisch oogpunt stelt de notaris dat als hij op 30 januari verneemt van de boekhouding dat het geld niet binnen is, hij op zijn vroegst op de dag van passeren de verkoper een brief kan sturen. Deze brief zou dan pas na het passeren bezorgd worden.

Wat betreft [adres 10] stelt de notaris dat hij uit praktische overwegingen niet gehandeld heeft zoals het volgens de regels zou moeten. Dit kwam voort uit de overtuiging en wetenschap dat de transactie zou worden afgewikkeld.

Wat betreft [adres 11] legt de notaris tijdens de mondelinge behandeling kopieën over van de rappelbrieven die in het papieren dossier zaten.

Wat betreft [adres 9] stelt de notaris dat er telefonisch contact is opgenomen met de verkoper. Die was al 10/12 jaar cliënt. Er was met die cliënt afgesproken dat indien alles in orde was de waarborgsom/bankgarantie achterwege kon blijven.

De Kamer is van oordeel dat de notaris alleen bij de transactie van [adres 10] niet heeft voldaan aan zijn controle- en informatieplicht. In dit dossier heeft de notaris de koper niet gerappelleerd, terwijl dit wel had moeten.

Wat betreft het verweer van de notaris inzake [adres 3] kan de Kamer hierin meegaan. Indien verder alles in orde is, is het sturen van een rappelbrief op de dag van passeren niet echt nuttig. Zou het passeren niet door zijn gegaan, dan had de notaris de brief alsnog kunnen sturen.

Bij [adres 11] heeft de notaris tijdens de zitting rappelbrieven overgelegd. De Kamer gaat ervan uit dat deze stukken zich al in het dossier bevonden en acht het verweer van de notaris daarmee afdoende.

Bij [adres 9] gaat de Kamer er van uit dat de notaris wel telefonisch met cliënten heeft gesproken, maar acht het wel onzorgvuldig dat dit verder niet schriftelijk is vastgelegd in het dossier.

De klacht is deels gegrond.

5.14

De notaris wordt in de volgende drie transacties verweten dat hij zijn onderzoeks- en zorgplicht heeft geschonden door onvoldoende te onderzoeken of er sprake was van ongebruikelijkheden in het betalingsverkeer.

[adres 3];

[adres 8];

[adres 9].

Bij [adres 8] heeft de notaris tevens zijn informatie- en zorgplicht geschonden door onvoldoende een derdenbelang te behartigen in verband met de financiering van de aankoop.

Wat betreft [adres 3] blijkt uit de nota van afrekening dat verkoper aan koper een bedrag heeft geleend van € 3549,16. De notaris heeft hiervoor een schuldbekentenis opgesteld. Volgens deze schuldbekentenis hoefde de schuldenaar geen rente te betalen en was er geen vast aflossingsbedrag per maand genoemd, hetgeen niet gebruikelijk is.

De notaris stelt dat het om een relatief laag bedrag ging en de verkoper in dat jaar 2003/2004 graag zijn pand snel kwijt wilde. De notaris heeft aangegeven daar tegenwoordig anders tegenaan te kijken, aangezien het niet gebruikelijk is geen rente overeen te komen.

Wat betreft [adres 8] werd het saldo van de nota van afrekening niet door B (koper) overgemaakt op de derdengeldenrekening, maar door mevrouw [Z] Volgens een aan-

tekening in het dossier is zij een 93-jarige tante van B, die als huurder het pand zou hebben bewoond. Uit het dossier blijkt echter niet dat er een leningsovereenkomst was gesloten tussen B en mevrouw [Z]. Verder blijkt uit het dossier niet dat na de verkoop van de woning de lening aan mevrouw [Z] zou worden ingelost. Klager verwijt de notaris dat hij geen onderzoek heeft gedaan naar de relatie tussen mevrouw [Z] en B, aangezien de financiering buiten het kantoor van de notaris om was geregeld.

Daarnaast is het BFT van mening dat de notaris het derdenbelang van mevrouw [Z] in acht had moeten nemen gezien haar leeftijd en het ontbreken van een hypothecaire zekerheidsstelling.

De notaris geeft toe dat er meer onderzoek gedaan had moeten worden. Tijdens het passeren werd het paspoort van mevrouw [Z] door kopers overhandigd. De notaris zag toen pas dat zij 93 jaar was. De notaris stelt verder dat hij heeft aangenomen dat de financiering buiten de notaris omging zoals vermeld.

Wat betreft [adres 9] was het saldo van de nota van afrekening € 125.217,62. Van dit bedrag werd € 115.000 overgemaakt naar de heer [Q] (adviseur en financier van de verkopers). Tussen B en [Q] bestond een positieve/negatieve hypotheekverklaring. De € 115.000 is uitbetaald onder vermelding van "aflossing lening". In het dossier bevindt zich geen leningsovereenkomst voor dit bedrag. Verder blijkt uit het dossier evenmin de onderlinge financiële verhouding tussen B en [Q].

De notaris stelt dat hij deze cliënten al 10/12 jaar kende. Zij waren falliet gegaan. Zij helpen elkaar zowel financieel als met know-how. Alles was geregeld in de positieve/negatieve hypotheekverklaring. De verklaring geeft inderdaad niet weer hoeveel er geleend was en een leningsovereenkomst heeft de notaris nooit gezien. De notaris stelt dat hij geen stukken heeft, maar dat hij wel zeker wist dat er niets mis was met de transactie.

Wat betreft [adres 3] acht de Kamer het verweer van de notaris aannemelijk.

Wat betreft [adres 8] overweegt de Kamer het volgende. Uit het rekeningafschrift blijkt van wie het geld afkomstig is. Indien het bedrag van iemand anders dan koper zelf afkomstig is, dient de notaris het passeren te staken en contact op te nemen met de geldschieter. De zorgplicht van de notaris bracht in dit geval mee dat hij telefonisch contact op had moeten nemen met mevrouw [Z] om te vragen of zij geen hypothecaire zekerheid wilde. Het betrof hier een transactie met een particuliere financier en het vond plaats in 2007. Uit de indicatoren van de Wet Mot moet worden afgeleid dat de notaris er alert op moet zijn dat het geld van koper zelf afkomstig is. Is dit niet het geval dan moeten er alarmbellen gaan rinkelen. Uit niets blijkt dat de notaris meer onderzoek heeft verricht.

Wat betreft [adres 9] overweegt de Kamer het volgende. De notaris heeft zelf toegegeven dat hij de leningsovereenkomst had moeten opvragen. Het overboeken van geld naar een derde was in die tijd nog geoorloofd. De notaris had er hier alerter op moeten zijn doordat hij wist dat hij het geld grotendeels uitbetaalde aan een derde, dat hij de leningsovereenkomst had moeten opvragen.

De klacht is deels gegrond.

5.15

Bij de volgende transacties wordt de notaris verweten dat bij het identificeren van de rechtspersoon er geen gewaarmerkt uittreksel in het dossier aanwezig is:

[adres 10];
[adres 11];
adres 12];
[adres 13];
[adres 9].

Daarnaast dient degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt geïdentificeerd te worden. Bij de volgende transacties is dit niet gebeurd:

[adres 11];
[adres 12];
[adres 13];
[adres 9].

Het niet naleven van de Wid vormt een economisch delict en leidt tot tuchtrechtelijke aansprakelijkheid conform artikel 98 lid 1 Wna.

De notaris stelt dat het opvragen van een gewaarmerkt uittreksel in de praktijk een aantal dagen duurde. Tegenwoordig volstaat het opvragen van een digitaal uittreksel.

De Kamer overweegt wat betreft het gewaarmerkt uittreksel het volgende. In de onderzoeksperiode werden veel van de aan de notaris opgedragen handelingen mondeling dan wel online verricht, waarbij niet digitaal gewaarmerkte uittreksels werden opgevraagd. Dit alles mag dan strikt genomen niet geheel conform de Wid zijn, doch was - ten tijde van de onderhavige transacties - in de notarispraktijk wel gangbaar. 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, welke wet een digitaal gewaarmerkt uittreksel niet meer als eis stelt, acht de Kamer de handelwijze van de notaris in de onderzoeksperiode strikt genomen weliswaar formeel niet in overeenstemming met de toenmalige wetgeving, maar niet tuchtrechtelijk laakbaar.

De Kamer oordeelt dat de notaris in de genoemde gevallen de natuurlijke persoon achter de rechtspersoon had moeten identificeren.

De klacht is deels gegrond.

5.16

Klager verwijt de notaris dat bij de volgende transacties de volmacht is gefaxt of opgestuurd, zonder dat de betreffende persoon eerder op juiste wijze in persoon is geïdentificeerd:

[adres 3];
[adres 11];
[adres 12];
[adres 13].

Bij een niet gelegaliseerde volmacht dreigt het risico van misbruik.

De notaris erkent dat de volmachten gelegaliseerd hadden moeten worden.

De kernfunctie van het notariaat is het waarborgen van rechtszekerheid. Door akten te passeren zonder dat de identiteit van partijen op correcte wijze is vastgesteld, is strijdig met de rechtszekerheid. De notaris had gelegaliseerde volmachten in zijn dossier moeten hebben.

De klacht is gegrond.

5.17

In de volgende dossiers had de notaris naar het oordeel van het BFT een Mot-melding moeten verrichten:

[adres 3] (de notaris zou met de kennis van nu wel een Mot-melding doen);

[adres 1] (twijfelachtig wel of geen Mot-melding volgens de notaris);

[adres 2] (de notaris zou met de kennis van nu wel een Mot-melding doen);

[adres 4] (de notaris zou met de kennis van nu wel een Mot-melding doen);

[adres 5] (de notaris zou geen Mot-melding doen, aangezien het een aankoop op de veiling betrof);

[adres 7] (twijfelachtig wel of geen Mot-melding volgens de notaris);

[adres 8] (de notaris zou met de kennis van nu wel een Mot-melding doen);

[adres 9] (de notaris zou wel een Mot-melding doen als hij enkel naar het dossier zou kijken, maar omdat hij cliënten kent zou hij geen Mot-melding doen).

De Kamer is van oordeel dat de notaris alleen bij [adres 1], [adres 2] en [adres 8] een Mot-melding had moeten doen, aangezien er in die gevallen geen aannemelijke verklaring is voor de waardesprong.

De klacht is deels gegrond.

5.18

Het BFT stelt dat de notaris op grond van artikel 21 lid 2 Wna verplicht is zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn redelijke overtuiging de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een geoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft.

Het betreft de volgende transacties:

[adres 3] (de notaris zou met de kennis van nu wel dienstweigeren);

[adres 1] (twijfelachtig wel of geen dienstweigeren volgens de notaris);

[adres 2] (wellicht dienstweigeren volgens de notaris);

[adres 8] (wellicht dienstweigeren volgens de notaris);

[adres 9] (geen dienstweigeren volgens de notaris).

De Kamer is van oordeel dat de notaris bij [adres 1], [adres 2] en [adres 8] dienst had moeten weigeren. Indien een notaris dienst weigert, dient hij ook een Mot-melding te doen.

De klacht is deels gegrond.

5.19

Maatregel

Op grond van vorenstaande stelt de Kamer vast dat de notaris de in artikel 98 lid 1 Wna geformuleerde tuchtnorm in ernstige mate heeft geschonden.

Door dit tuchtrechtelijk laakbaar handelen en nalaten van de notaris is het vertrouwen in het notariaat ernstig geschonden.

De Kamer is van oordeel dat in de onderhavige zaak de maatregel van schorsing voor de duur van twee weken passend en geboden is.

Daarbij heeft de Kamer in haar overwegingen betrokken het tijdsverloop tussen de transacties, de ingrijpendheid en duur van het voorafgaande onderzoek en de klachtprocedure, alsmede het feit dat de notaris onlangs een positieve peer review heeft gehad door de KNB, waaruit blijkt dat het kantoor van de notaris cliënten conform de Wid heeft geïdentificeerd en de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet Mot zijn nageleefd.

6. De beslissing

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

verklaart de klachten ongegrond en wel zoals hiervoor onder 5.11 nader aangegeven;

verklaart de klachten gedeeltelijk gegrond en wel zoals hiervoor onder 5.10, 5.13, 5.14, 5.15, 5.17 en 5.18 nader aangegeven;

verklaart de klachten gegrond en wel zoals hiervoor onder 5.12 en 5.16 nader aangegeven;

legt de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt op voor de duur van twee weken;

bepaalt dat de secretaris binnen een maand nadat deze beslissing onherroepelijk is geworden, aan de notaris bij aangetekende brief de datum zal meedelen waarop de opgelegde maatregel van kracht wordt;

beveelt het BFT alle gemaakte kopieën uit de dossiers van de notaris over te dragen aan de secretaris van de Kamer binnen twee weken nadat in deze procedure onherroepelijk is beslist;

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.M. van Lieshout, R. Veenendaal, R. van der Galiën, H.M. Kolster en M.R.H. Krans in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit.

Uitgesproken ter openbare vergadering op 14 juli 2011 door mr. A.F.L. Geerdes, die de beslissing ondertekent.

De secretaris,

De plaatsvervangend voorzitter,

F.S. Pietersma-Smit

A.F.L. Geerdes

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