

## KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: KLN.09.15

KLN 09.15  
17 februari 2011

### DE KAMER VAN TOEZICHT OVER DE NOTARISSEN EN KANDIDAAT-NOTARISSEN IN HET ARRONDISSEMENT 's-HERTOGENBOSCH

Neemt de volgende beslissing op de klacht tegen mr. [notaris], notaris te [...] en mr. [oud-notaris], oud-notaris te [...].

#### 1. De procedure

1.1 Bij brief van 13 juni 2007 heeft [...], directeur, van het Bureau Financieel Toezicht (hierna BFT) namens de voorzitter van het bestuur aan de Kamer van Toezicht verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten naar notaris mr. [notaris] te [...] (hierna de notaris) en (inmiddels) oud-notaris mr. [oud-notaris] te [...] (hierna de oud-notaris). Het BFT wenst bij voornoemde notaris en oud-notaris de in de brief bedoelde ABC-transacties, welke hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over het tijdvak 1 januari 2003 tot 1 januari 2007, te (laten) onderzoeken op de naleving door de notaris en oud-notaris van onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet op het notarisambt (Wna) en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder die zoals geregeld bij de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot).

1.2 Op 29 juni 2007 heeft de voorzitter van de Kamer van Toezicht een onderzoek gelast naar de in de brief van het BFT genoemde ABC-transacties bij de notaris en de oud-notaris. Daarbij heeft de voorzitter de uitvoering van het onderzoek opgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter mevrouw mr. P.G.Th. Lindeman-Verhaar, met de bepaling dat de uitvoerder van het onderzoek bevoegd is haar opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien zij daartoe termen aanwezig acht. Deze beslissing is op 4 juli 2007 in kopie naar de notaris, de oud-notaris en het BFT verzonden.

1.3 Bij brief van 3 juli 2007 heeft de plaatsvervangend voorzitter, mr. Lindeman-Verhaar, opdracht gegeven aan het BFT tot een onderzoek met de vraagstelling als vermeld in de aan haar gegeven last tot onderzoek, met het verzoek haar zo spoedig mogelijk rapport uit te brengen van hun bevindingen. Ook deze brief is op 4 juli 2007 in kopie naar de notaris en de oud-notaris verzonden.

1.4 Het BFT heeft onderzoek gedaan en op 19 juni 2009 daarover gerapporteerd aan mr. Lindeman-Verhaar. De bevindingen uit het onderzoek duiden er volgens het BFT op dat het handelen en/of nalaten van de notaris en de oud-notaris in de in het rapport vermelde gevallen strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98 lid 1 Wna. Voorts

heeft het BFT, in het geval dat de voorzitter van de Kamer van Toezicht op grond van het onderzoek van de plaatsvervangend voorzitter aanleiding ziet de zaak op basis van artikel 96 lid 1 Wna aan de Kamer voor te leggen, verzocht om als klager te worden aangemerkt en het rapport van het BFT in dat geval tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna. De klachten en inzichten zoals verwoord in het rapport zouden dan nog – afhankelijk van de reacties van de notarissen op het rapport van het BFT (in de onderzoeksfase dan wel bij de behandeling door de Kamer van Toezicht) – kunnen leiden tot een (op onderdelen) gewijzigde (klacht)formulering.

1.5 Door middel van een voorzittersbeslissing van 3 juli 2009 heeft de fungerend voorzitter van de Kamer van Toezicht, op grond van het in de rapportage gerelateerde onderzoek, de zaak voorgelegd aan de Kamer van Toezicht. Hij heeft het Bureau Financieel Toezicht aangemerkt als klager en heeft de door het BFT uitgebrachte rapportage als klacht in de zin van artikel 99 lid 1 Wna beschouwd.

1.6 Bij brief van 3 juli 2009 heeft de plaatsvervangend voorzitter de notaris en de oud-notaris – onder toezending van het rapport van het BFT – in de gelegenheid gesteld op het rapport van het BFT te reageren.

1.7 Op 20 januari 2010 heeft mr. dr. M.J.C. Visser namens de oud-notaris een reactie gegeven op het rapport van het BFT. Op 20 januari 2010 heeft mr. J.T.C. Leliveld namens de notaris een reactie gegeven op het rapport van het BFT. De raadslieden hebben een algemeen verweerschrift ingediend voor zowel de notaris als de oud-notaris. Daarnaast hebben zij elk een verweerschrift op dossierniveau ingediend.

1.8 Op 22 april 2010 is door [...] namens het BFT gerepliceerd.

1.9 Op 29 juli 2010 hebben mr. dr. M.J.C. Visser namens de oud-notaris en mr. J.T.C. Leliveld namens de notaris beiden samen op algemeen niveau en ieder separaat op dossierniveau gedupliceerd.

1.10 De Kamer van Toezicht heeft de klacht behandeld ter openbare vergadering van 18 november 2010. Namens het BFT zijn verschenen [...] en de [...]. De notaris is verschenen, bijgestaan door de advocaat mr. J.T.C. Leliveld. De oud-notaris is eveneens verschenen, bijgestaan door de advocaten mevrouw dr. mr. M.J.C. Visser en mevrouw mr. Fuchs.

## **2. Enkele relevante regels**

2.1 Ingevolge artikel 98 lid 1 Wna zijn notarissen (en blijven zij als oud-notaris) aan tuchtrechtspraak onderworpen voor enig handelen of nalaten dat in strijd is met enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en terzake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt.

2.2 Bij algemene maatregel van bestuur van 24 februari 2003 is bepaald dat de Wid en de Wet Mot met ingang van 1 juni 2003 van toepassing zijn op vrije beroepsbeoefenaars, onder wie de notarissen.

2.3 Tot 1 mei 2006 luidde artikel 17b lid 1 van de Wet Mot als volgt: “Met het toezicht op de naleving van artikel 9 kunnen worden belast de bij besluit van onze Minister van Financiën, in overeenstemming met onze Minister van Justitie, aangewezen personen.”

Met de inwerkingtreding op 1 mei 2006 van de Wet van 2 februari 2006 tot wijziging van de Wet Mot en de Wid met het oog op de explicitering van de reikwijdte, versterking van het toezicht op de naleving alsmede het aanbrengen van enkele andere wijzigingen, is de tekst van lid 1 van dit artikel gewijzigd. Vanaf die datum luidt artikel 17b lid 1 van de Wet Mot: “Bij besluit van Onze Minister van Financiën en Onze Minister van Justitie gezamenlijk kunnen een of meer rechtspersonen worden aangewezen, die belast zijn met het toezicht op de naleving van de artikelen 9, 10 tweede lid, 17u en 19 door degene die beroeps- of bedrijfsmatig een dienst verleent.”

2.4 Voor het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot door notarissen zijn aangewezen de werknemers van het BFT die daarmee door het BFT zijn belast, en wel bij artikel 8a van de Uitvoeringsregeling Wid en Wet Mot van 3 september 2003 – in werking getreden op 12 september 2003 – van de Minister van Financiën, in overeenstemming met de Minister van Justitie.

Volgens de toelichting bij deze regeling is voor het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot door onder anderen notarissen het BFT aangewezen als de toezichthouder die het meest aansluit bij het werkveld. Deze aanwijzing is sindsdien niet bij enige regeling gewijzigd.

2.5 Bij het Besluit aanwijzing medewerkers BFT voor het Wid/Wet Mot toezicht van 17 augustus 2005 – met terugwerkende kracht in werking getreden per 1 juni 2003 – zijn onder anderen de onderzoekers van de sector Wid/Mot toezicht (toezichthouders in de zin van de Algemene wet bestuursrecht), verbonden aan het BFT, door het bestuur van het BFT belast met de uitoefening van het toezicht op de naleving van de Wid en de Wet Mot.

2.6 Ingevolge artikel 112 lid 3 Wna heeft het BFT een zelfstandige klachtbevoegdheid, indien het BFT bij de uitoefening van het toezicht feiten of omstandigheden zijn gebleken die naar zijn oordeel grond opleveren tot het opleggen van een tuchtmaatregel.

### **3. De omvang van de klacht**

3.1 De klacht tegen de notaris en de oud-notaris is als volgt samen te vatten: schending van de in artikel 98 lid 1 Wna neergelegde norm door te handelen dan wel na te laten te handelen als gesignaleerd in het rapport van het BFT van 19 juni 2009.

3.2 Ingevolge de opdracht van de plaatsvervangend voorzitter heeft het BFT 28 dossiers van het kantoor van de notaris en de oud-notaris onderzocht. Het betreffen zogenaamde ABC-transacties, welke hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over het tijdvak 1 januari 2003 tot 1 januari 2007 en waarbij (ten dele) is geconstateerd dat de notaris en de oud-notaris onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet op het notarisambt (Wna) en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten van de notaris, waaronder die zoals geregeld bij de Wet identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot), niet zouden hebben nageleefd.

### **4. Plan van behandeling**

De Kamer van Toezicht zal eerst ingaan op de formele en de algemene verweren van de notaris en de oud-notaris, voor zover relevant in de onderhavige zaak. Daarna zal de kamer aangeven welke door het BFT aangevoerde dossiers (casussen) relevant worden geacht voor de beoordeling van de onderhavige tuchtzaak. De kamer zal vervolgens dit/deze dossier(s) bespreken aan de hand van de klacht. Daarbij zal de kamer het specifieke verweer van de notaris en de oud-notaris – voor zover nodig – bespreken.

## **5. Preliminaire (formele) en algemene verweren van de notaris en de oud-notaris**

5.1 Bij algemeen verweerschrift hebben de notaris en de oud-notaris vooreerst vijf preliminaire verweren naar voren gebracht.

Ten eerste hebben de notaris en de oud-notaris gesteld dat de voorzitter van de Kamer van Toezicht niet bevoegd zou zijn tot het gelasten van onderzoek naar de naleving van de Wid en de Wet Mot.

Ten tweede is volgens de notaris en de oud-notaris het BFT geen belanghebbende, nu het toezicht op de naleving van de Wna niet aan het BFT is opgedragen.

Ten derde stellen de notaris en de oud-notaris dat de klacht is verjaard, nu de onderwerpelijke transacties hebben plaatsgevonden in de jaren 2003 tot en met 2006, terwijl het daaromtrent opgemaakte rapport op 3 juli 2009 is aangemerkt als klacht.

Ten vierde achten de notaris en de oud-notaris de klacht onvoldoende duidelijk.

Ten vijfde is er volgens de notaris en de oud-notaris sprake van strijd met artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM). In de aanvang van het onderzoek was er al sprake van een criminal charge en het BFT heeft nagelaten de cautie te geven. Evenmin heeft het BFT gewezen op het recht op rechtskundige bijstand.

Bij conclusie van repliek heeft het BFT de juistheid van de preliminaire verweren gemotiveerd betwist.

Vooreerst constateert de Kamer van Toezicht dat de notaris en de oud-notaris bij dupliek niet hebben gereageerd op de bij repliek door het BFT ingenomen standpunten ten aanzien van de formele verweren. Zij hebben hun standpunten niet langer gemotiveerd gehandhaafd. Alleen al hierom is er reden deze vijf verweren te verwerpen. Daarbij komen nog de volgende overwegingen.

5.2 De bevoegdheid van de voorzitter van de Kamer van Toezicht ten aanzien van de Wid en de Wet Mot.

Volgens het eerste verweer zijn de gronden voor een onderzoek ex artikel 96 lid 2 Wna limitatief. De Wid en de Wet Mot worden niet in artikel 96 lid 2 Wna genoemd. De voorzitter was daarom onbevoegd en het onderzoek is ten aanzien van dit onderdeel dus onrechtmatig. Het BFT dient daarom niet ontvankelijk te worden verklaard.

Daarnaast wordt door een onderzoek als het onderhavige door het BFT de geheimhoudingsplicht van de (oud-)notaris ten aanzien van de Wid en de Wet Mot bewust omzeild. Ook dat is naar de mening van de notaris en de oud-notaris onrechtmatig, zodat het BFT ook daarom niet ontvankelijk dient te worden verklaard.

5.2.1 De Kamer van Toezicht is van oordeel dat de voorzitter van de Kamer van Toezicht bevoegd is om een onderzoek te gelasten naar de naleving van de Wid en de Wet Mot door een (oud-)notaris.

In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Wid en de Wet Mot van februari 2005 is hierover onder meer het volgende opgemerkt:

*'Te dezen wordt een uitzondering gemaakt voor de groep van meldende personen en instellingen die voor wat betreft bezwaren tegen hun handelen of nalaten onderworpen zijn aan tuchtrechtspraak, zoals advocaten, notarissen en accountants. Voor deze beroepsgroepen zal de toezichthouder, het Bureau Financieel Toezicht, in vergelijkbare gevallen bij de betreffende tuchtrechter een zaak aanhangig moeten maken. Reden om overtreding van de wettelijke voorschriften uit hoofde van de Wet Mot en de Wid te handhaven door middel van het tuchtrecht is dat deze voorschriften geacht worden deel uit te maken van het beroepshandelen. Daarmee zijn klachten of bezwaren tegen dergelijk handelen in de uitoefening van het beroep onderworpen aan de voor deze beroepsgroepen wettelijk geregelde tuchtrechtspraak.'*

*(Tweede Kamer, vergaderjaar 2004-2005, 29 990, nr.3, p 8/9)*

In dit kader wordt tevens verwezen naar de brief met bijlage van de Minister van Justitie, namens deze, Directeur Toegang Rechtsbestel M. Brandsma, gericht aan het BFT d.d. 20 oktober 2003 welke als productie 2 bij de conclusie van repliek door het BFT is overgelegd en welke vermeldt:

*'U legde mij onlangs de vraag voor of en zo in hoeverre bevindingen op grond van de naleving van de meldplicht voor beroepsgroepen met een wettelijk geregeld tuchtrecht aan de betreffende tuchtrechtelijke instanties kunnen worden voorgelegd. Gelet op uw toezichthoudende taken op grond van de Wet melding ongebruikelijke transacties en de wet identificatieplicht (Wet MOT/WID) gaat het daarbij in het bijzonder om register-accountants, accountant-administratieconsulenten, advocaten en notarissen.*

*Gelet op de geldende regels voor het tuchtrecht van deze beroepen kunnen bevindingen op dit terrein aan de betreffende tuchtrechtcolleges worden voorgelegd. In dat verband verwijs ik naar de in de bijlage opgenomen wettelijke bepalingen uit de onderscheiden wetten (artikel 98, eerste lid en artikel 99, eerste lid van de Wet op het notarisambt).*

*Handeling in strijd met de meldplicht en identificatieplicht valt onder de reikwijdte van het tuchtrecht. De betreffende wetten staan ook toe dat klachten door u worden ingediend.'*

De wetgever heeft ervoor gekozen om mogelijke overtredingen van de Wid en de Wet Mot door notarissen onder de reikwijdte van het tuchtrecht te brengen. De bepalingen van de Wid en de Wet Mot worden immers geacht deel uit te maken van het beroepshandelen van de notaris. Overtreding van (een van) voornoemde bepalingen valt onder handelingen die een behoorlijk notaris niet betaamt. Dit betreft derhalve de norm als bedoeld in artikel 98 lid 1 Wna en valt daarmee binnen het toezichtbereik van de voorzitter van de Kamer van Toezicht op grond van artikel 96 lid 2 juncto lid 1 Wna. Het verweer slaagt niet. Het onderzoek is niet onrechtmatig en het BFT is derhalve ontvankelijk in zijn klacht.

5.2.2 Het tweede onderdeel van het eerste verweer van de notaris en de oud-notaris dat het BFT de geheimhoudingsplicht van de notarissen zou hebben omzeild door een onderzoek bij de voorzitter van de Kamer van Toezicht te gelasten slaagt evenmin. In de onderhavige tuchtzaak gaat het om een onderzoek bij de notarissen, gelast door de plaatsvervangend voorzitter op de voet van artikel 96 lid 2 Wna in samenhang met artikel

96 lid 5 Wna. Op grond van artikel 96 lid 4 Wna kan de plaatsvervangend voorzitter van de Kamer van Toezicht, indien hij dit in het belang van het onderzoek wenselijk acht, van de notarissen verlangen dat zij inzage geven in hun kantoor- en privéadmini-

stratie, de daaraan ten grondslag liggende bescheiden, de balansen en de staat van de balansen, alsmede in hun protocol en hun archief en de overige op deze onderwerpen betrekking hebbende stukken. Hij kan voorts een afschrift daarvan verlangen. In dit kader is het BFT derhalve niet als zelfstandig toezichthouder opgetreden, maar als uitvoerder van de opdracht van de plaatsvervangend voorzitter van de Kamer van Toezicht inhoudende een onderzoek als bedoeld in artikel 96 lid 2 Wna. In het geval van een dergelijk onderzoek in het kader van het tuchtrecht geldt de geheimhoudingsplicht van de notaris niet. Voor een dergelijk onderzoek is de medewerking van de notaris nodig en de notaris is verplicht aan dat onderzoek mee te werken. Zie hiervoor ook artikel 96 lid 3 en lid 4 Wna. Het gaat om tuchtrecht, waarbij uitgangspunt is dat een notaris zich niet op zijn geheimhoudingsplicht kan beroepen. De Kamer van Toezicht hecht hier ook betekenis aan de desbetreffende visie van de Commissie Hammerstein (Rapport Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt, pagina 56) dat memoreert dat bij toepassing van tuchtrecht juist de mogelijkheid is gegeven tot het terzijdestellen van de geheimhoudingsplicht van de notaris.

5.3 Ook het tweede preliminaire verweer wordt verworpen. Het BFT heeft een wettelijke toezichthoudende taak en het BFT kan krachtens wetsbepaling belast worden met een onderzoek in opdracht van de (plaatsvervangend) voorzitter van de Kamer van Toezicht. Het BFT is derhalve belanghebbende.

5.4 De verjaring van de klacht.

5.4.1 De notaris en de oud-notaris hebben ten derde het verweer gevoerd dat de klacht is verjaard nu het rapport van het BFT op 3 juli 2009 als klacht is aangemerkt, terwijl de transacties waarop de klacht ziet hebben plaatsgevonden in de jaren 2003 – 2006. In de tussentijd hebben zich geen nieuwe feiten voorgedaan die maken dat de verjaringstermijn kan worden verlengd.

5.4.2 De Kamer van Toezicht verwierpt dit verweer. Op 3 juli 2009 heeft de fungerend voorzitter het BFT als klager aangemerkt. Voor het bepalen van de verjaringstermijn is het van belang wanneer het BFT op de hoogte kon zijn van mogelijk klachtwaardig handelen van de notaris en de oud-notaris. Na het verstrekken van de opdracht aan het BFT op 3 juli 2007 heeft het BFT in het kader van de uitvoering van die opdracht het kadaster kunnen raadplegen met betrekking tot in het onderzoek betrokken onroerendzaaktransacties. Uit raadpleging van de gegevens van het kadaster komt vervolgens naar voren welk pand voor welk bedrag is verkocht of doorverkocht. Het BFT ontvangt van het kadaster ‘slechts’ de gegevens aangaande de laatst gepasseerde akte die in het systeem is ingevoerd. Hieruit kon het BFT niet direct afleiden of er ten aanzien van de betreffende onroerende zaak sprake was geweest van klachtwaardig handelen door de notaris dan wel de oud-notaris. Nu het BFT op 3 juli 2007 de opdracht tot het onderzoek ex artikel 96 lid 2 Wna heeft gekregen en zij vanaf dat moment de geselecteerde onroerendzaaktransacties kon gaan onderzoeken op mogelijk klachtwaardig handelen door de notaris dan wel de oud-notaris moet ervan worden uitgegaan dat het BFT in ieder geval niet vóór 3 juli 2007 op de hoogte kon zijn van mogelijk klachtwaardig handelen door de notaris en de oud-notaris. Op 3 juli 2009 is het BFT als klager aangemerkt, dus binnen drie jaar na de dag waarop de tot klacht gerechtigde van het handelen of nalaten van de notaris en de oud-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Gelet op het voorgaande is de klacht derhalve niet verjaard.

5.5 De klacht is onduidelijk.

5.5.1 Als vierde preliminaire verweer hebben de notaris en de oud-notaris gesteld dat de klacht onduidelijk is. De klacht is gelijkgesteld met het rapport van het BFT, waarbij het BFT als klager is aangemerkt. De voorzitter van de Kamer van Toezicht heeft zelf geen bedenkingen ingediend. Uit de klacht blijkt volgens verweerders onvoldoende wat de notaris en de oud-notaris concreet wordt verweten, zodat de notaris en de oud-notaris niet weten waartegen zij zich moeten verweren. De klacht voldoet daarmee niet aan het bepaalde in artikel 6 lid 3 sub a EVRM.

5.5.2 De Kamer van Toezicht verwerpt dit verweer. Dit punt moet worden gezien in het licht van artikel 99 lid 1 Wna. Al kent het onderzoeksrapport van het BFT d.d. 19 juni 2009 geen petitum, naar het oordeel van de Kamer van Toezicht kan er geen twijfel over bestaan dat de klacht van het BFT in ieder geval betrekking heeft op het handelen en nalaten van de notaris en de oud-notaris ten aanzien van mogelijk ongeoorloofde ABC-transacties en hun mogelijk nalaten in het kader van de Wid en de Wet Mot. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft het BFT de klacht nader toegelicht en onderbouwd. De notaris en de oud-notaris hebben tegen deze klacht schriftelijk en mondeling inhoudelijk verweer gevoerd. Dit alles tezamen en in onderling verband beschouwd leidt tot de conclusie dat de klacht van het BFT voldoende duidelijk en met redenen omkleed is en voldoet aan de eis van artikel 99 lid 1 Wna.

5.6 Het nemo tenetur-beginsel/artikel 6 EVRM.

5.6.1 De notaris en de oud-notaris hebben ten vijfde aangevoerd dat hen in het kader van het onderzoek door het BFT schriftelijke vragen werden gesteld op het moment dat er volgens hen voor het BFT sprake was van een 'criminal charge' in de zin van artikel 6 EVRM. Ten onrechte hebben de vraagstellers van het BFT hen geen cautie verleend, waardoor zij in strijd met het nemo tenetur-beginsel niet op hun rechten zijn gewezen. De antwoorden op de schriftelijke vragen dienen volgens verweerders derhalve voor het bewijs te worden uitgesloten.

5.6.2 De Kamer van Toezicht is van oordeel dat dit verweer niet kan slagen. De Kamer van Toezicht verwijst daarbij naar de uitspraak van de Notariskamer van het gerechtshof Amsterdam van 13 april 2010 (200.010.134/01NOT). Het hof overweegt het volgende: *'De stelling dat het BFT de notarissen bij het stellen van vragen ervoor had dienen te waarschuwen, dat zij niet tot antwoorden verplicht waren, en dat, nu dit (het geven van een "cautie") niet is geschied, het onderzoeksrapport niet kan dienen als grondslag voor deze klachtzaak, faalt, reeds omdat artikel 29 Wetboek van Strafvordering niet geldt voor een tuchtrechtelijke procedure als de onderhavige en in art. 6 EVRM niet de eis valt te lezen dat een dergelijke cautie moet worden gegeven.'*

5.7 Het wijzen op het recht op rechtskundige bijstand.

5.7.1 De notaris en de oud-notaris hebben gesteld dat niet voldaan is aan het consultatierecht als bedoeld in de arresten Salduz en Brusco. Dit consultatierecht komt een verdachte toe nadat hij is aangehouden en houdt in dat hij voorafgaand aan zijn eerste verhoor bij de politie moet zijn geweest op zijn recht op toegang tot rechtskundige bijstand. Naar analogie dient te worden aangenomen dat dit consultatierecht ook gold in het geval van de ondervraging van de notaris en de oud-notaris door het BFT en dat zij dit recht heeft geschonden.

5.7.2 De Kamer van Toezicht volgt de notaris en de oud-notaris niet in hun verweer. Noch gesteld noch gebleken is dat de notaris en de oud-notaris door het openbaar ministerie op basis van het onderhavige onderzoek strafrechtelijk als verdachten zijn aangemerkt. Evenmin zijn zij door de politie aangehouden op verdenking van het plegen van enig strafbaar feit. Daaruit volgt dat er geen verhoor als bedoeld in de arresten Salduz en Brusco heeft plaatsgevonden. Er zijn geen rechtens relevante redenen om regels van het strafrecht in de onderhavige tuchtzaak toe te passen, zodat er geen sprake is geweest van schending van het bedoelde consultatierecht. Ook het laatste preliminaire verweer wordt derhalve verworpen.

5.8 Ten aanzien van de algemene verweren.

5.9 De complexiteit van de aan de notaris gepresenteerde feiten en omstandigheden.

5.9.1 Volgens de notaris en de oud-notaris houdt het BFT vast aan een geïsoleerde benadering van het notariaat. Het BFT heeft ten onrechte de indruk gewekt dat de vele open en vage normen waaraan een notaris een diensthandeling dient te toetsen vastliggen en eenvoudig te hanteren zijn.

5.9.2 De Kamer van Toezicht oordeelt dat het BFT de onderzochte feiten en omstandigheden voldoende helder heeft geformuleerd. Ten aanzien van de door het BFT gestelde normen en interpretaties daarvan zal door de Kamer van Toezicht in beginsel per dossier afzonderlijk kunnen worden ingegaan. In dit kader overweegt de Kamer van Toezicht in het algemeen dat notarieel handelen of nalaten ook aan open normen wordt getoetst binnen de grenzen van artikel 98, eerste lid, Wna. Relevant criterium daarbij vormt de overweging dat met betrekking tot een notarieel handelen of nalaten kan worden gezegd dat een zorgvuldig handelend notaris daartoe in redelijkheid niet zou hebben mogen overgaan of dit niet zou mogen nalaten. Het verweer van de notaris en de oud-notaris wordt derhalve verworpen.

5.10 De rol van de notaris in de vastgoed sector.

5.10.1 De notaris en de oud-notaris hebben gesteld dat het BFT onvoldoende aandacht heeft voor de rollen van diverse betrokkenen, met name een notaris, bij transacties in de vastgoedsector. Dit is volgens hen wel relevant voor de verduidelijking van de verplichtingen van een notaris en derhalve voor de tuchtrechtelijke toetsing. De notaris en de oud-notaris hebben gesteld niet de middelen tot hun beschikking te hebben om de gehele achtergrond van de geschetste feitencomplexen ten aanzien van ABC-transacties in kaart te brengen.

Vele handelingen die aan een notaris zijn opgedragen worden mondeling of online verricht, waarbij geen wettelijke verplichting bestaat om schriftelijke vastlegging hiervan te verzorgen of te bewaren. Dit punt blijft in het rapport onderbelicht.

Daarbij komt dat hier de voorlichtende en adviserende rol van een notaris zeer beperkt is, nu de koopovereenkomst bij ABC-transacties vóór levering ten overstaan van een notaris al tot stand is gekomen. Een notaris fungeert buiten zijn verwijtbaarheid als sluitstuk in dergelijke vastgoedtransacties. Een notaris heeft met betrekking tot deze transacties een eigen beoordelingsvrijheid die door de tuchtrechter marginaal dient te worden getoetst. Andere betrokkenen bij dergelijke transacties hebben vaak uitstekend toegang tot registers en andere informatiebronnen en bij de onderhavige transacties zijn zowel de koper als de verkoper telkens - volgens de notaris en de oud-notaris - professionele partijen met een gedegen kennis van de woningmarkt. Daarbij komt dat het opknappen of renoveren van een woning in korte tijd tot een substantiële waarde-

stijging leiden. Dat verklaart vaak de prijsstijgingen bij ABC-transacties. Een notaris kent daarbij de lokale markt en marktpartijen goed, informeert naar de redenen voor het handelen van de betrokken partijen en tracht daarbij de zwakkere partij te beschermen. Dat gegeven is niet altijd gedocumenteerd terug te vinden in de dossiers van de notaris, maar dat hoeft op zich niet te betekenen dat deze handelingen niet zijn verricht. Daarnaast hebben hypotheekverstrekkers, banken en andere financiële instellingen een informatievoorsprong boven notarissen. De notaris en de oud-notaris stellen dat het BFT hen verwijt dat zij de hypotheekverstrekker, bank of financier niet informeerden over mogelijk twijfelachtige ABC-transacties. Inderdaad heeft de notariskamer van het gerechtshof Amsterdam in haar arrest op 23 mei 2006 geoordeeld dat de notaris een actieve waarschuwingsplicht heeft naar de hypotheekverstrekker, maar bijna alle dossiers in het onderhavige onderzoek hebben betrekking op transacties van een eerdere datum of van vlak na 23 mei 2006. Het notariaat was toen nog niet op de hoogte van deze waarschuwingsplicht.

Een notaris heeft voorts geen actieve waarschuwingsplicht indien er door een erkend taxateur ten behoeve van een hypotheekaanvraag een taxatierapport is opgesteld. Verwacht mag toch worden dat dat rapport ter inzage is verstrekt aan de opdrachtgever tot de taxatie en aan de financier en dat deze dat rapport ook zelf hebben beoordeeld. Voor de beoordeling van de rol van de makelaar of taxateur bestaat bij diens brancheorganisatie een intern tuchtrecht.

Aangaande het handelen en/of nalaten van een notaris, specifiek bij ABC transacties, kan volgens de notaris en de oud-notaris het volgende worden opgemerkt. De rol van de KNB als belangenbehartiger van het notariaat bestaat uit het informeren van notarissen en hen te faciliteren over een veranderde praktijk, ook aangaande de naleving van de Wid en Wet Mot. De KNB heeft eerst sinds augustus 2007 een checklist verspreid ten aanzien van ABC-transacties.

5.10.2 Het BFT stelt kort samengevat dat sinds 2003 een notaris bij ABC-transacties een zorg-, onderzoeks- en informatieplicht heeft.

5.10.3 De Kamer van Toezicht overweegt dat de door het BFT aan de notaris en de oud-notaris gemaakte verwijten terzake ABC-transacties en niet naleving van de Wid en de Wet Mot betrekking hebben op de jaren 2003 tot en met 2006. De regelgeving en jurisprudentie was in die jaren niet uitgekristalliseerd maar in ontwikkeling.

Van belang is echter dat in deze jaren wel van een notaris verwacht mocht worden dat hij bij ABC-transacties de nodige zorgvuldigheid betrachtte door na te gaan of het prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Het is de plicht van een notaris om met de belangen van beide partijen rekening te houden. Dat anderen die in het vastgoed ook rollen vervullen en terzake makkelijker onderzoek zouden kunnen doen, ontslaat een notaris niet van zijn eigen verplichtingen. Dit is ook bevestigd door de notariskamer van het gerechtshof Amsterdam die op 23 februari 2006 oordeelde over een ABC-transactie die in 2002 plaatsvond en daarin bepaalde dat een notaris met de belangen van beide partijen rekening dient te houden, waaronder begrepen zijn informatieplicht, en gehouden was uitdrukkelijk op het prijsverschil te wijzen.

Een notaris is geen opsporingsambtenaar en dient zijn gezonde verstand te gebruiken. Wordt hij geconfronteerd met een prijsstijging van meer dan 25% in een zeer korte periode, dan is er naar het oordeel van de Kamer van Toezicht al een omstandigheid die hem ertoe hoort te brengen om onderzoeksvragen te gaan stellen en vanuit zijn zorg- en informatieplicht te handelen. Andere omstandigheden kunnen hem hier ook toe brengen. Op basis van de regelgeving en jurisprudentie in de betreffende jaren is

uiteindelijk in augustus 2007 door de publicatie van de normatieve checklist ABC-transacties zijdens de KNB de normering waaraan een notaris zich te dezen moet houden, verder ingevuld.

Wat de naleving door een notaris van de Wid en de Wet Mot betreft overweegt de Kamer van Toezicht als volgt.

In 2003 is de Wet Mot in werking getreden. Dat deze wet ook betrekking had op het notariaat was bij de notaris bekend. Hij heeft in de jaren 2004 en 2005 reeds zogenaamde Mot-meldingen gedaan. De vraag is of voldoende vast staat dat de notaris in goede gemoede kon beslissen wanneer een melding in het kader van de Wet Mot gedaan had dienen te worden ten aanzien van ABC-transacties. In mei 2006 is de handleiding Wet Mot van juni 2005 gepubliceerd. Daarin geldt als indicator voor een dergelijke melding dat gedurende een korte periode eenzelfde onroerende zaak meerder keren werd verkocht en er sprake was van een ongebruikelijke winstmarge. De hiervóór geldende guide-lines voor het notariaat uit 2003 waren op dit punt minder duidelijk. Een subjectieve indicator voor het vermoeden dat er mogelijk sprake kan zijn van witwassen is de reeds opgedane ervaring van de notaris zelf ten aanzien van ABC-transacties. Op basis van deze subjectieve indicator in combinatie met de bekendheid van de handleiding van juni 2005, sedert mei 2006 en het feit dat de notaris in de jaren 2004 en 2005 dergelijke meldingen reeds heeft gedaan kan de notaris door de Kamer van Toezicht op dit punt wel degelijk een verwijt worden gemaakt. De notaris had de wetenschap dat hij met betrekking tot de betreffende ABC-transacties een melding had moeten doen in het kader van de Wet Mot. Wat de Wid betreft is de handleiding in mei 2006 gepubliceerd.

Ten aanzien van de periode vóór 23 mei 2006 geldt dat het handelen van de notaris gelet op de hem bekende en ter beschikking gestelde informatie en richtlijnen de tuchtrechtelijke toets der kritiek kan doorstaan, waarbij echter wel dient te worden opgemerkt dat de notaris attenter had mogen zijn op de extreme waardeinstijgingen met betrekking tot een aantal van de door het BFT onderzochte ABC-transacties.

De Kamer van Toezicht zal gelet op het voorgaande hierna alleen (de) transactie(s) bespreken vanaf mei 2006 met een prijsstijging van het betreffende pand die groter is dan 25%. Op grond van de guide-lines had de notaris als een goed notaris betaamt gealarmeerd moeten zijn en had de notaris in zo'n geval een melding moeten doen in het kader van de Wet Mot.

Het is de Kamer van Toezicht uit het onderzoek van het BFT alsmede uit het onderzoek ter zitting van 18 november 2010 niet gebleken dat de notaris de omstandigheden en de gevolgen van de ABC-transacties daadwerkelijk heeft besproken met de betrokkenen of dat de notaris een van de betrokkenen ten aanzien van deze transacties heeft geïnformeerd. Dit blijkt in ieder geval niet uit de beschikbare stukken in het dossier van de onderhavige tuchtzaak. Dat de betrokken partijen zelf geen klacht hebben ingediend tegen de notaris en de oud-notaris doet hier ook niets aan af. Evenmin is uit het dossier echter gebleken dat de (oud)notaris dit niet heeft gedaan. De notaris en de oud-notaris stellen dat zij de betrokken partijen wel degelijk van informatie hebben voorzien. Voorts is niet gebleken dat de notaris ten aanzien van de onderzochte ABC-transacties waar nodig een zogenaamde Mot-melding heeft gedaan.

Ten aanzien van de plicht van het vastleggen en bewaren van alle handelingen met betrekking tot een vastgoedtransactie overweegt de Kamer van Toezicht dat eerder door de Kamer van Toezicht in Breda geen sanctie is opgelegd voor het niet vastleggen en bewaren van genoemde gegevens in de periode 2003 tot en met 2006, omdat de plicht tot vastlegging van deze gegevens toen nog niet bij de notaris bekend hoefde te zijn.

In het licht van de uitspraak van de Notariskamer van het gerechtshof Amsterdam van 18 januari 2011 had de notaris dit over de periode 2003 tot en met 2006 wel moeten doen. Het ontbreken van gespreksaantekeningen dient derhalve voor rekening en risico van de notaris en de oud-notaris te blijven.

*De Kamer van Toezicht acht de klacht gelet op het voorgaande in zoverre gegrond.*

#### 5.11 De crediteringen.

5.11.1 Het BFT is in haar klacht van mening dat creditering van notariële kosten aan een professionele partij in strijd is met artikel 17 lid 1 Wna.

5.11.2 De notaris en de oud-notaris hebben erkend dat zij ten aanzien van de professionele partijen creditering hebben toegepast, maar dat zulks niet in strijd met de WNA of verordeningen is.

5.11.3 Vast staat dat crediteringen hebben plaatsgevonden. De Kamer van Toezicht heeft niet kunnen vaststellen dat de objectieve onafhankelijkheid van de notaris in het geding is, hoewel kan worden overwogen dat de schijn van subjectieve partijdigheid kan bestaan. Hierbij dient evenwel tevens de kanttekening te worden gemaakt dat de wet een notaris de mogelijkheid biedt om kosteloos akten te laten passeren. De Kamer van Toezicht zal de klacht gelet op het voorgaande ongegrond verklaren.

#### 5.12 De betalingen buiten de notaris om.

5.12.1 Het BFT verwijt de notaris en de oud-notaris dat zij in een aantal dossiers geen aantekeningen of correspondentie hebben gevoegd waaruit blijkt dat de notaris en de oud-notaris bij de afwijkend verlopen transactie aan hun zelfstandige informatie- en zorgplicht jegens partijen conform artikel 2 en 3 Verordening Beroeps- en Gedragsregels en de toelichting daarop hebben voldaan.

5.12.2 De notaris en de oud-notaris hebben gesteld dat hen dit niet kan worden aangerekend, omdat zij ervoor hebben zorggedragen dat alle bij hen bekende bedragen betaald en afgedragen zijn.

5.12.3 Het BFT heeft in zijn klacht gesteld dat het BFT in enkele onderzochte dossiers geen aantekeningen of correspondentie heeft aangetroffen waaruit zou blijken dat de notaris en de oud-notaris bij de betreffende transacties aan hun zelfstandige informatie- en zorgplicht jegens partijen – die zij conform de artikelen 2 en 3 van de Verordening Beroeps- en Gedragsregels en de toelichting daarop te allen tijde moeten vervullen – hebben voldaan.

Gesteld en niet weersproken is dat geen van de bij de onderzochte transacties betrokken partijen bij de notaris heeft geklaagd over geen of over een onjuiste betaling. Nu voorts de notaris en de oud-notaris stellen dat zij de controle ten aanzien van de betalingsverplichtingen van de betrokken partijen hebben uitgevoerd, dan moet hier in dit geval dus vanuit worden gegaan. De klacht zal op dit punt ongegrond verklaard worden.

#### 5.13 De Wet identificatie bij dienstverlening.

5.13.1 Het BFT heeft gesteld dat uit het onderzoek in het algemeen naar voren is gekomen dat de notaris en de oud-notaris hun (nieuwe) cliënten in de regel in strijd met de vigerende regelgeving inzake de Wid niet voorafgaande aan de dienstverlening identificeerden. Ten aanzien van de identificatie van rechtspersonen is in één dossier een

niet gewaarmerkt uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel aangetroffen.

5.13.2 De notaris en de oud-notaris hebben op dit punt aangevoerd dat binnen het notariaat ten tijde van de plaatsgevonden transacties breed gedragen kritiek bestond met betrekking tot de vraag of identificatie is voorgeschreven op het moment van verlijden van de akte of reeds in een eerder stadium dient te geschieden. Vaak gaat het in de dossiers om al eerder verschenen personen die daarvóór al waren geïdentificeerd, zodat volgens de notaris en de oud-notaris geen nieuwe identificatie was vereist. Daarbij komt dat de Wid, alsook de Wet Mot, per 1 augustus 2008 is vervangen door de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (WWFT). De identificatie is daarbij ten gunste van een notaris naar een ander tijdstip verschoven. Een notaris mag sindsdien ten aanzien van betrokken rechtspersonen ook volstaan met een elektronisch opgevraagd uittreksel van de Kamer van Koophandel. Dit gegeven komt in dit geval ten gunste van de notaris en de oud-notaris.

5.13.3 De Kamer van Toezicht is van oordeel dat het op de weg van de notaris en de oud-notaris had gelegen om verantwoording af te leggen over het al dan niet in persoon identificeren van de betrokken partijen in ieder van de door het BFT aangehaalde dossiers. Nu de notaris en de oud-notaris dit hebben nagelaten is, naar het oordeel van de Kamer van Toezicht, onweersproken gebleven dat de notaris en de oud-notaris ten aanzien van de betreffende dossiers niet altijd hebben voldaan aan de voorschriften van de Wid. De klacht is op dit onderdeel derhalve gegrond.

## **6. De relevantie van de feiten in relatie tot de klacht en de beoordeling daarvan.**

6.1 De Kamer van Toezicht heeft kennis genomen van de 28 door het BFT onderzochte dossiers afkomstig van het kantoor waar zowel de notaris als de oud-notaris werkzaam zijn geweest gedurende de onderzochte periode. In het merendeel van deze dossiers hebben de notaris en/of de oud-notaris een duidelijke rol gespeeld, ofwel bij de transactie tussen A en B, ofwel bij de transactie tussen B en C, ofwel bij beide transacties. De Kamer van Toezicht overweegt dat als uitgangspunt heeft te gelden dat ABC-transacties uit hun aard niet ongeoorloofd zijn. Dit laat onverlet dat, afhankelijk van de bijzonderheden van een bepaalde zaak, er reden kan zijn voor extra alertheid. Dit was in de gehele onderzoeksperiode het geval. Dit was ook al vóór augustus 2007 binnen het notariaat bekend. Een juiste beoordeling van een verwijt naar aanleiding van een ABC-transactie kan slechts in het concrete geval, aan de hand van de daarin bekende bijzonderheden, worden gegeven. Het is de verantwoordelijkheid van de notaris om bij grote waardestijgingen bij ABC-transacties nader onderzoek te doen. Afhankelijk van de bijzonderheden van het concrete geval is de notaris immers gehouden door te vragen naar de oorzaak van de waardestijging en om zonodig nadere stukken op te vragen ter onderbouwing van de gegeven verklaring. Zeker als er in het concrete geval bijzondere bijkomende omstandigheden waren, zoals objectieve en subjectieve indicatoren, op grond waarvan een extra alertheid van de notaris had mogen worden verwacht.

6.2 Ten aanzien van de oud-notaris heeft de Kamer van Toezicht, gelet op al het voorgaande overwogene, geen feiten of omstandigheden uit de onderzochte dossiers aangetroffen waaruit kan worden afgeleid dat de oud-notaris in strijd heeft gehandeld met de in artikel 98 Wna door betrokkenheid met een ongeoorloofde ABC-transactie of in de Wet Mot beschreven normen. Enkel hetgeen hiervoor terzake het niet voldaan hebben aan de voorschriften van de Wid is hem terecht door het BFT verweten. De

Kamer van Toezicht acht de klacht tegen de oud-notaris derhalve gegrond ten aanzien van het nalaten in het kader van de Wid. De Kamer van Toezicht zal hieraan een tuchtrechtelijke maatregel verbinden. Voor het overige is de klacht tegen de oud-notaris ongegrond.

6.3 De Kamer van Toezicht acht de transactie met betrekking tot het pand aan [...] te [...] relevant als mogelijk ongeoorloofde ABC-transactie waarbij het handelen of nalaten van de notaris een rol kan hebben gespeeld. Deze transactie speelt in 2006. De notaris in deze zaak betrof destijds mr. [notaris].

6.4 Het betreft twee opeenvolgende transporten van het pand op dit adres op een en dezelfde dag. Partijen bij de eerste akte (transactie A-B) waren verkoper [A] en koper [B] (koopovereenkomst van [...], verkoopprijs [...]). Op 3 mei 2006 om 11.00 uur heeft notaris mr. [notaris] te [...] de eerste akte van levering van het pand gepasseerd. Op 3 mei 2006 om 11.40 uur heeft de notaris mr. [notaris] te [...] de tweede akte van levering gepasseerd. Partijen bij de tweede akte (transactie B-C) waren verkoper [B] en koper [C] (koopovereenkomst van [...], verkoopprijs [...]).

6.5 Het BFT heeft gesteld dat de notaris enkele normschendingen heeft begaan. Uit het BFT-onderzoek is niet gebleken dat er afdoende onderzoek is gedaan of het ongebruikelijke prijsverschil redelijk en afdoende verklaarbaar is. Uit het dossier blijkt dat de WOZ-waarde van het onroerend goed in 2005 [...] bedraagt. De verkoopprijs bij de transactie A-B en de koopprijs bij de transactie B-C zijn gelet hierop ongebruikelijk. De prijs van deze onroerende zaak stijgt binnen één maand met [...] (35,5%). Het BFT heeft geen documentatie aangetroffen (aantekeningen, taxatierapport(en) of kopieën van rekeningen van aannemers en dergelijke) waaruit de waardestijging verklaard kan worden. Uit het onderzoek is evenmin gebleken dat de hypotheccair financier, verkoper A-B en de koper van BC zijn geïnformeerd. De notariële kosten van partij [B] worden gecrediteerd. Voorts heeft de notaris geen melding in het kader van de Wet Mot gedaan, terwijl hij dit in het onderhavige geval wel had moeten doen.

6.6 De notaris heeft gesteld dat er geen reden was tot twijfel omtrent de juistheid van de koopprijs. De verkopers ten aanzien van de transactie A-B zijn geëmigreerd naar [...] en hadden baat bij een spoedige verkoop. Zij wisten dat zij de woning verkochten aan een handelaar en dat zij daarmee niet de hoofdprijs zouden ontvangen. In de koopovereenkomst was opgenomen dat de verkoper ermee bekend was dat de koper het registergoed heeft aangekocht voor handelsdoeleinden. De koper betreft een professionele partij, bij de notaris bekend als bona fide handelaar. De prijsstijging van het pand is daarnaast redelijk conform de WOZ-waarde van de jaren 2006 en 2007, zijnde respectievelijk [...] en [...]. Het is daarom niet vreemd dat het pand voor een bedrag van [...] werd verkocht (B-C-transactie). Informatieverplichting had de notaris niet, omdat de partij A wist wat de bedoeling van partij B was en partij C ervan op de hoogte was dat de transactie B-C onderdeel uitmaakte van een ABC-transactie. In de tweede leveringsakte is volgens de notaris opgenomen dat het pand op 3 mei 2006 in eigendom is gekomen van partij B. De klacht moet ten aanzien van dit dossier volgens de notaris en de oud-notaris ongegrond worden verklaard.

6.7 De Kamer van Toezicht is van oordeel dat noch is gesteld, noch is gebleken dat de notaris voldoende onderzoek heeft verricht naar de (extreme) waardestijging van de betreffende onroerende zaak of dat hij overige betrokkenen hierover heeft ingelicht,

terwijl hij dit gelet op de omstandigheden van het onderhavige geval wel had moeten doen. De koopprijs van de transactie A-B betreft namelijk [...], terwijl de WOZ-waarde in het jaar 2005 op [...] was gesteld. Dat maakt dat de notaris hier nadere informatie had moeten opvragen. De notaris hecht zelf veel waarde aan de WOZ-waarde van het pand, omdat hij stelt dat de koopprijs van de transactie B-C redelijk conform de WOZ-waarde die in de jaren 2007 en 2008 voor het pand is bepaald. De waardestijging van het pand van [...], terwijl de notaris zelf de twee leveringsaktes op 3 mei 2006 terzake de betreffende ABC-transactie heeft verleden, maakt dat de notaris hierover gealarmeerd had moeten zijn, alsmede dat hij voorafgaand aan het verlijden van die akte van levering nadere en concrete informatie hierover bij de partijen had moeten opvragen. De transactie betreft gelet op het vorengaande een zogenaamde ongebruikelijke transactie en had gemeld moeten worden in het kader van de Wet Mot. De notaris heeft dat echter nagelaten, terwijl hij zeker gelet op de datum van de transactie, had moeten weten dat hij een dergelijke melding had moeten doen. De klacht is op dit onderdeel gegrond voor zover het de normschending ex artikel 98 lid 1 Wna en artikel 9 van de Wet Mot betreft. De notaris wordt ook nog verweten dat met betrekking tot verkoper 'A' in de A-B-transactie een ongetekende volmacht in het dossier werd aangetroffen. De Kamer van Toezicht overweegt op dit laatstgenoemde punt dat het BFT niet zonder meer kan stellen dat de notaris een getekende volmacht in zijn dossier moest hebben, zodat het verwijt aan de notaris op dat punt niet gegrond verklaard zal worden.

Dit leidt tot gegrondverklaring van de klacht wegens handelen in strijd met artikel 98 Wet op het notarisambt en artikel 9 van de Wet Mot. De klacht zal voor het overige ongegrond worden verklaard. De kamer zal aan de gegrondverklaring een tuchtrechtelijke maatregel verbinden.

## **7. De op te leggen maatregel**

7.1 Ten aanzien van notaris [oud-notaris] overweegt de Kamer van Toezicht dat hem gelet op de ernst van het gegrondverklaarde deel van de klacht - het niet navolgen van de voorschriften van de Wid en het feit dat de dossiers van de oud-notaris onvoldoende gedocumenteerd waren - de maatregel van waarschuwing passend en geboden is.

7.2 Ten aanzien van notaris mr. [notaris] overweegt de Kamer van Toezicht het navolgende. De notaris heeft ten aanzien van één van de achtentwintig onderzochte dossiers, te weten de ABC-transactie met betrekking tot het pand aan [...] te [...], in strijd gehandeld met de naleving van de hem gestelde normen als bedoeld in artikel 98 lid 1 Wna. Primair gaat het erom dat de Kamer van Toezicht hem verwijt dat de notaris niet heeft voldaan aan zijn zorgplicht door bij partijen onvoldoende te informeren naar de achtergronden van de ongebruikelijke hoge waardesprong en bij vage verklaringen na te laten nadere vragen te stellen naar het realiteitsgehalte van die verklaringen. Naar het oordeel van de Kamer had de notaris in zijn dossier bescheiden voorhanden moeten hebben en houden ten aanzien van zijn handelen met betrekking tot deze ABC-transactie. Het ontbreken daarvan komt voor zijn risico. Daarnaast heeft de notaris de vigerende regelgeving ten aanzien van de melding van ongebruikelijke transacties als bedoeld in de Wet Mot ten aanzien van deze transactie niet nageleefd. Het door de Kamer van Toezicht in deze zaak verrichte onderzoek levert het beeld op dat de notaris in één van de dossiers onnauwkeurig en slordig te werk is gegaan en zich niet bewust heeft getoond van de geldende regelgeving. Zijn werkwijze zou kunnen leiden tot het risico dat het notariaat zich leent voor ongebruikelijke, mogelijk criminele transacties. Hierbij tekent de Kamer

van Toezicht aan dat er geen aanwijzing is voor betrokkenheid van de notaris zelf bij mogelijke criminele handelingen.

7.3 De aan de notaris gegrond bevonden verwijten zijn dusdanig ernstig dat zij een maatregel rechtvaardigen. Ten aanzien van de aard van de op te leggen maatregel overweegt de kamer het volgende. Het notarisambt brengt mee dat een notaris de regelgeving ten aanzien van zijn praktijkvoering nauwgezet naleeft. Het notariaat ontleent zijn bijzondere plaats in het rechtsverkeer aan het vertrouwen dat de betrokken partijen en de samenleving als geheel moeten hebben in de naleving van dwingende voorschriften die de praktijkvoering van een notaris betreffen. De bij de notaris waargenomen nalatigheden verdragen zich hiermee niet. De aard van de gegrond verklaarde klachten brengen de Kamer van Toezicht tot het oordeel dat het opleggen van een maatregel die passend en geboden is. Aan de tuchtzaken als de onderhavige wordt in en ten aanzien van het notariaat zwaar getild.

7.4 De Kamer van Toezicht houdt rekening met de gegrondverklaring van de klacht ten aanzien van de overtreding van de Wet identificering bij dienstverlening en het feit dat de dossiers van de notaris in de onderzochte periode onvoldoende gedocumenteerd waren.

7.5 Bij de bepaling van de maatregel houdt de Kamer van Toezicht rekening met het gegeven dat niet is gebleken van klachten van derden over het optreden van de notaris in de onderzochte transacties. Ook is nergens gesteld of gebleken dat betreffende transacties uiteindelijk daadwerkelijk hebben geleid tot vastgoed-/hypothekfraude, ook niet in het voornoemde dossier aangaande de onroerende zaak aan [...] te [...]. Daarbij komt dat de lange voor de notaris belastende duur van het onderzoek ingrijpend moet zijn geweest alsmede voor zijn kantoor en zijn gezin. Gebleken is dat latere scores bij Audits van het KNB en het BFT uitstekend waren en de notaris niet eerder een tuchtrechtelijke maatregel is opgelegd. Hiermee zal de Kamer van Toezicht ook rekening houden ten faveure van de notaris.

7.6 Gelet op het onder 7.2, 7.3, 7.4 en 7.5 overwogene wordt notaris mr. [notaris] de maatregel van berisping opgelegd.

## **8. De beslissing**

De Kamer van Toezicht:

verklaart de klacht ten aanzien van mr. [oud-notaris] gedeeltelijk gegrond, met ongegrond verklaring voor het overige;

legt oud-notaris mr. [oud-notaris] de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat deze maatregel zal worden ten uitvoer gelegd op een nader te bepalen tijdstip;

verklaart de klacht ten aanzien van mr. [notaris] gedeeltelijk gegrond, met ongegrond verklaring van het overige;

legt notaris mr. [notaris] de maatregel van berisping op;

bepaalt dat deze maatregel zal worden ten uitvoer gelegd op een nader te bepalen tijdstip.

Aldus gegeven te 's-Hertogenbosch door mr. S.J.G.N.M. Willard, fungerend voorzitter, mr. D. van Emden, mr. M.H.G. Giesbers, mr. M.A.M. Kessels, leden, en mr. G.M.H.M. Pooters, plaatsvervangend lid, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 17 februari 2011, in tegenwoordigheid van de secretaris.

Hoger beroep tegen vorenstaande beslissing is mogelijk door indiening van een verzoekschrift - binnen dertig dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven waarbij van deze beslissing is kennis gegeven - bij het gerechtshof Amsterdam, postadres: postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.