

KAMER VAN TOEZICHT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 12-01 en 12-02

Kamer van Toezicht over de Notarissen en Kandidaat-Notarissen 's-Gravenhage
Beslissing van 22 augustus 2012 inzake

de ambtshalve bedenking onder nummer **12-01** van:

mr. F.C. Bakker,
voorzitter van de Kamer,
hierna te noemen: de voorzitter,

en

de klacht onder nummer **12-02** van:

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

tegen:

1. **[Notaris A]**,
2. **[Notaris B]**,
3. **[Notaris C]**,

allen notarissen te [Vestigingsplaats],

advocaat: mr. C.A.M.J. Raymakers,

hierna ook te noemen: de notarissen dan wel, indien zij afzonderlijk worden bedoeld,
notaris [A], notaris [B] en notaris [C].

1. De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

1.1. De brief van 10 juni 2009 waarin de heer F.J. Winkel RA, directeur sector Toezicht WWFT van het BFT, namens het bestuur van het BFT aan de Kamer van Toezicht van de rechtbank Rotterdam heeft verzocht om in het kader van de toezichthoudende taak van de Kamer een onderzoek te gelasten naar de notarissen. Het BFT wenst bij de notarissen de in deze brief bedoelde ABCtransacties - die hebben plaatsgevonden binnen een periode van zes maanden, over het tijdvak 1 november 2007 tot en met 31 december 2008 - te (laten) onderzoeken op de naleving door de notarissen van onder meer de wettelijke verplichtingen op grond van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) en van de overige notariële beroepsvereisten, waaronder die zoals geregeld bij de Wet

identificatie bij dienstverlening (hierna: Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (hierna: Wet Mot), thans geheten de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: WWFT).

1.2. De voorzitter van de Kamer van Toezicht te Rotterdam heeft op 18 juni 2009 de president van het gerechtshof te Amsterdam verzocht een andere Kamer van Toezicht aan te wijzen voor de behandeling van het onder 1.1. bedoelde verzoek, nu notaris [A] plaatsvervangend lid is van de Kamer van Toezicht te Rotterdam en notaris [B] en notaris [C] werkzaam zijn op het zelfde kantoor als notaris [A]. Bij beslissing van 15 oktober 2009 heeft de president van het gerechtshof te Amsterdam op de voet van artikel 96 lid 8 Wna de Kamer van Toezicht te 's-Gravenhage aangewezen teneinde zich met de behandeling van voormeld verzoek te belasten. Deze beslissing is in aansluiting op en dient tot herstel van de beslissing van 8 juli 2009 van de president van het gerechtshof te Amsterdam.

1.3. De voorzitter heeft op 20 januari 2010 een onderzoek gelast als bedoeld in artikel 96 lid 2 Wna naar de ABCtransacties met de door het BFT aangevoerde vraagstelling (zoals vermeld in r.o. 1.1.) als onderwerp. Daarbij heeft de voorzitter de uitvoering van het onderzoek opgedragen aan de plaatsvervangend voorzitter mr. P.A. Koppen, met bepaling dat de uitvoerder van het onderzoek bevoegd is zijn opdracht naar eigen inzicht uit te breiden indien hij daartoe termen aanwezig acht.

1.4. Bij brief van 21 januari 2010 heeft de plaatsvervangend voorzitter opdracht gegeven aan het bestuur van het BFT tot een onderzoek met de vraagstelling als vermeld in de aan hem gegeven last tot onderzoek.

1.5. Het BFT heeft bij brief van 16 maart 2011 over dit onderzoek gerapporteerd. De bevindingen uit het onderzoek duiden er volgens het BFT op dat het handelen en/of het nalaten van de notarissen in de in het rapport vermelde gevallen strijdig zijn met de tuchtnorm van artikel 98 lid 1 Wna. Het BFT heeft hieraan toegevoegd dat het BFT, op het moment dat de voorzitter van de Kamer op grond van het onderzoek van de plaatsvervangend voorzitter aanleiding ziet de zaak op basis van artikel 96 lid 6 Wna aan de Kamer voor te leggen, verzoekt als klager te worden aangemerkt; in dat geval is het rapport tevens te beschouwen als klacht in de zin van artikel 99 Wna. De klachten en inzichten, zoals verwoord in het rapport, kunnen dan nog - afhankelijk van de reactie op de klachten van het BFT - leiden tot een (op onderdelen) door het BFT gewijzigde klachtformulering.

1.6. De notarissen hebben bij brieven van respectievelijk 4 mei 2011, met bijlage, 1 juni 2011, 26 juli 2011 met twee bijlagen en 12 september 2011 met bijlagen op het rapport van het BFT gereageerd.

1.7. De plaatsvervangend voorzitter heeft in zijn verslag ex artikel 96 lid 2 en 5 Wna van 6 oktober 2011 de voorzitter van de Kamer van Toezicht bericht dat er naar zijn mening geen aanleiding (meer) bestaat om de zaak in de vorm van een ambtshalve bedenking ter behandeling aan de Kamer van Toezicht voor te leggen. In dat verband acht de plaatsvervangend voorzitter van belang dat (1) in 29 van de 30 dossiers voorafgaand aan het passeren van de akten overleg heeft plaatsgevonden met de betreffende bank, (2) dat de meeste taxaties zijn verricht door een taxateur [...] die ook bij hertaxaties in het kader van de aanpak van malafide eigenaren in Rotterdam (ALIJDA-

convenant) werd ingeschakeld, (3) dat hoge-rente-leningen als ongebruikelijke transacties op grond van de Wet Mot zijn aangemeld bij het wettelijk meldpunt en (4) dat van de 30 kopers er op 8 november 2010 nog 27 in hun gekochte woning woonden (één eigenaar was overleden en één was naar een ander deel van het land verhuisd). Daar heeft de plaatsvervangend voorzitter aan toegevoegd dat het BFT kennelijk wel voldoende grond ziet voor een behandeling als klacht in de zin van artikel 99 Wna. Vervolgens heeft de plaatsvervangend voorzitter, omdat hij gelet op de complexiteit van de zaak en de omvang van de stukken mogelijk iets ernstig over het hoofd heeft gezien, voorgesteld dat het BFT per notaris hooguit drie casus selecteert om aan de Kamer van Toezicht voor te leggen, voorzien van een nadere motivering.

1.8. De voorzitter van de Kamer van Toezicht heeft zich op 24 oktober 2011 met het onder 1.7 genoemde verslag van de plaatsvervangend voorzitter akkoord verklaard.

1.9. Bij brief van 29 november 2011 heeft het BFT op voornoemd verslag van de plaatsvervangend voorzitter van 6 oktober 2011 gereageerd. In die brief heeft het BFT betoogd dat er op grond van zijn rapport van 16 maart 2011 meer dan voldoende aanleiding is om de gehele zaak, zonder beperking in aantal dossiers, aan de Kamer van Toezicht voor te leggen. Als er een keuze gemaakt moet worden stelt het BFT voor om de volgende casus aan de Kamer van Toezicht voor te leggen:

Nr.

Pand

Notaris

1.

[pand 1]

notaris [A]

2.

[pand 2]

notaris [A]

3.

[pand 3]

notaris [A]

4.

[pand 4]

notaris [B]

5.

[pand 5]

notaris [B]

6.

[pand 6]

notaris [B]

7.

[pand 7]

notaris [C]

8.

[pand 8]

notaris [C]

9.

[pand 9]

notaris [C]

1.10. De plaatsvervangend voorzitter heeft op 9 december 2011 zijn verslag ex artikel 96 lid 2 en 5 Wna uitgebracht aan de voorzitter. In voornoemd verslag heeft de plaatsvervangend voorzitter bericht dat hij voldoende aanleiding ziet om de negen door het BFT geselecteerde casus in de vorm van een ambtshalve bedenking ter behandeling aan de Kamer van Toezicht voor te leggen. Met dat voorstel wordt volgens de plaatsvervangend voorzitter recht gedaan aan de door het BFT verrichte onderzoeksinspanning en wordt voorts aan het BFT de gelegenheid geboden om in de verdere procedure als klager op te treden.

1.11. De voorzitter heeft bij beslissing van 20 december 2011, zoals verbeterd bij beslissing van 27 januari 2012, in de vorm van een ambtshalve bedenking de ABC-transacties betreffende de onder 1.9 genoemde panden aan de Kamer van Toezicht voorgelegd.

1.12. Het BFT heeft bij brief van 27 januari 2012 opgemerkt dat het ervan uitgaat dat vanaf 20 december 2011 sprake is van een klacht van het BFT inzake 30 dossiers die als ambtshalve bedenking zijn voorgelegd. Voor het geval de beslissing van de voorzitter anders wordt uitgelegd en klachtnummer 12-02 slechts zou bestaan uit de negen dossiers waartegen ook een ambtshalve bedenking bestaat, dient het BFT middels deze brief formeel een klacht in over alle 30 dossiers.

1.13. Bij brief van 28 februari 2012 – door de Kamer aangeduid als repliek – heeft het BFT gereageerd op enkele aspecten uit de in 1.6. genoemde brief van de notarissen van 12 september 2011.

1.14. De notarissen hebben op 25 april 2012 hun conclusie van dupliek met bijlagen bij de Kamer van Toezicht ingediend.

1.15. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 juni 2012.

Daarbij waren aanwezig:

- namens het BFT: mr. B. Takken en mr. M.F. Beumer;
- de notarissen bijgestaan door mr. drs. S.R. van Breukelen.

Zowel het BFT als de notarissen hebben pleitaantekeningen overgelegd

Voorafgaand aan de mondelinge behandeling hebben de notarissen nog een productie overgelegd bij brief van 30 mei 2012.

1.16. Op verzoek van de notarissen heeft de behandeling op 13 juni 2012 met gesloten deuren plaatsgevonden.

2. De feiten

Op grond van de onweersproken inhoud van de stukken gaat de Kamer van het volgende uit.

2.1. Het pand aan de **[pand 1]** is geleverd respectievelijk op 19 november 2007 tegen een koopprijs van € 55.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [B] en op 10 december 2007 tegen een koopprijs van € 92.500,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [A]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 28 september 2007 en voor wat betreft de BC-transactie op 1 oktober 2007. Het pand is op 12 mei 2010 executoriaal verkocht voor een prijs van € 44.700,-

-.

2.2. Het pand aan de **[pand 2]** is geleverd respectievelijk op 1 april 2008 tegen een koopprijs van € 78.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [X] en diezelfde dag ten overstaan van dezelfde notaris nogmaals geleverd voor een bedrag van € 79.500,-- (de BC-transactie). Op 8 augustus 2008 is het pand tegen een koopprijs van € 125.000,-- (de CD-transactie) ten overstaan van notaris [A] geleverd. De onderliggende koopovereenkomsten zijn voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 12 februari 2008, voor wat betreft de BC-transactie op 22 februari 2008 en voor wat betreft de CD-transactie op 15 maart 2008. Het pand is op 27 augustus 2010 onderhands geëxecuteerd voor een prijs van € 66.000,--.

2.3. Het pand aan de **[pand 3]** is geleverd respectievelijk op 26 juni 2008 tegen een koopprijs van € 64.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [B] en op 24 december 2008 is het pand tegen een koopprijs van € 99.500,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [A] geleverd. De onderliggende koopovereenkomsten zijn voor wat betreft de AB-transactie getekend op 2 en 13 mei 2008 en voor wat betreft de BC-transactie op 1 oktober en 29 oktober 2008.

2.4. Het pand aan de **[pand 4]** is geleverd respectievelijk op 6 december 2007 tegen een koopprijs van € 65.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [C] en op 26 februari 2008 tegen een koopprijs van € 99.000,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [B]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 15 augustus 2007 en voor wat betreft de BC-transactie op 1 november 2007.

2.5. Het pand aan de **[pand 5]** is geleverd respectievelijk op 24 december 2007 tegen een koopprijs van € 75.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [Y] en op 31 januari 2008 tegen een koopprijs van € 115.000,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [B]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 8 november 2007 en voor wat betreft de BC-transactie op 1 november 2007.

2.6. Het pand aan de **[pand 6]** is geleverd respectievelijk op 22 april 2008 tegen een koopprijs van € 70.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [Z] en diezelfde dag ten overstaan van dezelfde notaris nogmaals geleverd voor een bedrag van € 72.350,-- (de BC-transactie). Op 9 mei 2008 is het pand tegen een koopprijs van € 105.000,-- (de CD-transactie) ten overstaan van notaris [B] geleverd. De onderliggende koopovereenkomsten zijn voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 2 januari 2008, voor wat betreft de BC-transactie op 29 januari 2008 en voor wat betreft de CD-transactie op 15 maart 2008.

2.7. Het pand aan de **[pand 7]** is geleverd respectievelijk op 16 juli 2008 tegen een koopprijs van € 63.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [B] en op 18 november 2008 tegen een koopprijs van € 115.000,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [C]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie gesloten op 5 april 2008 en voor wat betreft de BC-transactie op 1 september 2008.

2.8. Het pand aan de **[pand 8]** is geleverd respectievelijk op 30 juni 2008 tegen een koopprijs van € 59.000,-- (de AB-transactie) ten overstaan van notaris [A] en op 24

oktober 2008 tegen een koopprijs van € 89.500,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [C]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie getekend op 25 april 2008 en 5 mei 2008 en voor wat betreft de BC-transactie op 25 juli 2008. Het pand is op 9 maart 2011 executoriaal geveild tegen een prijs van € 39.200,-
-.

2.9. Het pand aan de **[pand 9]** is geleverd respectievelijk op 16 juni 2008 tegen een koopprijs van € 59.900,--(de AB-transactie) ten overstaan van notaris [B] en op 31 juli 2008 tegen een koopprijs van € 99.500,-- (de BC-transactie) ten overstaan van notaris [C]. De onderliggende koopovereenkomst is voor wat betreft de AB-transactie getekend op 21 en 29 april 2008 en voor wat betreft de BC-transactie op 15 mei 2008.

2.10. Bij de verkoop en leveringen van de genoemde panden waren de volgende personen/instanties betrokken:

Nr.
Pand
Notaris
Taxateur
Bouwkundige keuring
Hypotheekadviseur
Hypothecaire financier

1.
[pand 1]
notaris [A]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Bank N.V.

2.
[pand 2]
notaris [A]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Bank N.V.

3.
[pand 3]
notaris [A]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Bank N.V.

4.
[pand 4]c
notaris [B]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Bank N.V.

5.
[pand 5]
notaris [B]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.

6.
[pand 6]
notaris [B]
[...]
[...]
[...]
Rabobank Rotterdam UA

7.
[pand 7]
notaris [C]
[...]

[...]
ABN AMRO Bank N.V.

8.
[pand 8]
notaris [C]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Bank N.V.

9.
[pand 9]
notaris [C]
[...]
[...]
[...]
ABN AMRO Hypotheken Groep B.V.

Bij alle transacties is de heer [B], directeur van [B] Holding B.V., verder aangeduid als [B], als partij B betrokken.

2.11. Op de website NotarisNet, waar de notarissen op zijn aangesloten, is in 2008 een brief van 22 april 2008 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) aan [...] B.V. geplaatst. In die brief is – voor zover hier van belang – het volgende opgenomen:

“(…)

Daar komt bij dat uit de notariële praktijk voorbeelden bekend zijn van ondeugdelijke voorlichting in de voorfase over woonlastenverzekeringen, vooral over de noodzaak van de verzekering en de hoogte van de provisies. Er zijn gevallen bekend waarin arbeidsongeschikte of reeds verzekerde cliënten het advies hebben gekregen om een arbeidsongeschiktheidsverzekering af te sluiten. Ook een recent rapport van de AFM plaatst kanttekeningen bij de advisering over arbeidsongeschiktheids- en werkloosheidsverzekeringen. (...)”

3. De ambtshalve bedenking, de klacht en het verweer

3.1. Het BFT heeft in zijn rapport gesteld dat de notarissen, gelet op hun wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en de overige voor de notarissen geldende beroepsvereisten waaronder de Wid en de wet Mot, thans de WWFT, betrokken zijn (ge-weest) bij risicovolle ABC-transacties met opmerkelijke prijsstijgingen binnen een periode van zes maanden ten aanzien van 30 panden. Naast de negen panden, waarop de ambtshalve bedenking ziet, gaat het om de volgende panden:

[12 panden] (notaris [A]),

[6 panden] (notaris [B]) en

[3 panden] (notaris [C]).

De hiervoor bedoelde waardestijgingen die de panden in betrekkelijk korte termijn hebben doorgemaakt kunnen niet goed verklaard worden. De notarissen hebben weliswaar gewezen op interne renovaties, maar de notarissen weten niet door wie, wanneer, hoe en voor welk bedrag het pand is gerenoveerd. In een aantal gevallen is tussen de verschillende leveringen van de panden ook niet of nauwelijks tijd geweest om deze te renoveren.

De bouwdepots die bij enkele panden door partij C zijn afgesloten liggen tussen de € 1.000,-- en € 10.000,--, zodat deze depots de prijssprong van minimaal € 25.000,-- evenmin kunnen verklaren. Bovendien is het vreemd dat een verbouwingsdepot door partij C wordt afgesloten terwijl het pand net door partij B gerenoveerd zou zijn.

In de dossiers komen vrijwel steeds dezelfde spelers voor: de taxatie is verricht door [taxateur], de bouwkundige keuring is gedaan door [...], het hypotheekadvies komt van [...] en de ABN AMRO Bank N.V. verstrekt de hypothecaire geldlening. [B] heeft in alle gevallen een begeleidende en coördinerende rol vervuld ten opzichte van de koper (partij C). Hij verschaft ook in een aantal gevallen stukken van deze koper aan de notaris. Het had de notarissen moeten opvallen dat telkens dezelfde spelers betrokken waren bij de ABC-transacties.

De notarissen hechten ten onrechte veel waarde aan de taxatierapporten die zijn opge-maakt. Vrijwel alle rapporten zijn opgesteld door [taxateur]. De woonoppervlakte die is opgenomen in de taxatierapporten is in alle gevallen groter dan de oppervlakte die op de website van [...] – de website van [B] – is vermeld. Het bevreemdt het BFT dat deze verschillen de notarissen niet zijn opgevallen. De taxatierapporten lijken pas vlak voor of op het moment van passeren aan het notariskantoor overhandigd. Daardoor is er voor de notarissen onvoldoende tijd geweest om die (goed) te bestuderen. Er vinden zo'n drie taxaties op één dag plaats door dezelfde taxateur. Op sommige dagen worden de rapporten ook nog dezelfde dag opgesteld. Er wordt regelmatig precies getaxeerd tegen de koopsom van het pand of net daarboven. Er zitten veelvuldig onjuistheden in de taxatierapporten. Er wordt bijvoorbeeld een verkeerd aantal kamers genoemd of een verkeerde verdieping. De waardes van de getaxeerde panden liggen veel hoger dan de waardes van de omliggende objecten. Verder lijken de executiewaardes in de taxatierapporten voor alle panden onrealistisch hoog. In een aantal gevallen heeft [B] de nota voor de taxatie van [taxateur] voorgeschoten voor de koper (partij C). [B] heeft vervolgens een veel hoger bedrag voor de taxatie bij de koper in rekening gebracht. Volgens de nota van afrekening hebben de notarissen in voornoemde gevallen de nota voor de taxatie van het pand uitbetaald aan [B]. Dit is in strijd met de beleidsregel dat gelden alleen mogen worden uitgekeerd aan degenen die als partij optreden bij een akte en aanspraak kunnen maken op betaling op grond van een in de akte neergelegde rechtshandeling. [B] moet in deze verhouding namelijk als een derde worden aange-merkt.

De koper heeft in veel gevallen een dure [...] - maandlastenbeschermer afgesloten bij zijn hypotheek. Dit is een verzekering die tot uitkering komt bij arbeidsongeschiktheid, zodat de hypotheeklasten in dat geval nog steeds voldaan kunnen worden. De voorwaarden van deze verzekering zijn echter zeer ongunstig voor de verzekeringnemer zodat de verzekering vrijwel nooit tot uitkering komt. Deze maandlastenbeschermer kost meer dan hij de verzekeringnemer oplevert. Over deze maandlastenbeschermer is een kritisch artikel in het Algemeen Dagblad verschenen en verder heeft de KNB daarbij kanttekeningen geplaatst in een brief van 22 april 2008, die ook op de website NotarisNet is gepubliceerd. De notarissen hadden de partijen C voor de [...] - maandlastenbeschermer moeten waarschuwen.

Verder zijn er nog een aantal bijkomende signalen die de notarissen niet hadden mogen missen. [B] heeft bijvoorbeeld bij geen enkele verkoop aan partij C verzocht om storting van een waarborgsom. Verder ligt geen enkel pand in de regio van dit notariskantoor. Partij C woont ook niet binnen de hier bedoelde regio. In het kader van de AB-transactie heeft [B] met regelmaat leningen afgesloten die niet marktconform waren doordat een hoge rente van 4% per maand en een boete in rekening werd gebracht. In een aantal gevallen heeft partij C geen hypotheekofferte op het moment dat de ontbindende voorwaarde voor financiering verloopt. Die ontbindende voorwaarde wordt echter in geen enkel geval ingeroepen door partij C.

Er is ook een aantal kopers (partijen C) dat nog openstaande schulden heeft op het moment van het passeren van de leveringsakte. Voor die schulden leent de koper dan een bedrag van [B], zodat deze schulden worden voldaan. De geldverstrekker lijkt hiervan echter niet op de hoogte te zijn.

Sommige kopers zijn in de jaren voorafgaand aan de koop al meerdere malen – tussen de vier en veertien keer – verhuisd. Andere kopers staan niet in het GBA of zijn juist op meerdere adressen bekend.

Bij het passeren van de [pand 3] is een bedrag van € 12.800,-- buiten de notaris om door de koper aan [B] betaald. Door notaris [B] is in de leveringsakte echter – en dus ten onrechte – opgenomen dat het gehele bedrag door hem op zijn derdengeldenrekening is ontvangen.

Notaris [B] heeft in de leveringsakte van het pand [pand 9] ten onrechte vermeld dat de feitelijke overdracht van het pand aan [B] op 16 juni 2008 plaatsvond, terwijl [B], gelet op de sleutelverklaring, al op 21 april 2008 toegang tot het pand had.

Ten slotte heeft deze notaris in het dossier [pand 6] geen tolk ingeschakeld terwijl de koper het Nederlands onvoldoende machtig was. In de akte is niet vermeld dat in het Engels is gesproken met de koper.

3.2. De notarissen hebben gemotiveerd verweer gevoerd, dat hierna - voor zover nodig - zal worden besproken.

4. De beoordeling van de ambtshalve bedenkingen en de klachten *De ontvankelijkheid van het BFT*

4.1. Als meest verstrekkende verweer hebben de notarissen aangevoerd dat het BFT niet-ontvankelijk is in zijn klacht, althans in elk geval niet ten aanzien van de meer dan de door de voorzitter in zijn beslissing van 20 december 2011 vastgestelde grens van drie dossiers per notaris. Bij de presentatie van zijn onderzoeksrapport op 16 maart 2011 heeft het BFT verzocht om als klager te worden aangemerkt op het moment dat de voorzitter van de Kamer van Toezicht aanleiding ziet om de zaak voor te leggen aan de Kamer van Toezicht. In zijn beslissing van 20 december 2011 heeft de voorzitter zijn ambtshalve bedenking beperkt tot negen dossiers. Het BFT had binnen veertien dagen na deze beslissing verzet in kunnen stellen. Nu het BFT dat heeft nagelaten is

er geen ruimte meer om alle 30 zaken aan de Kamer van Toezicht voor te leggen, zodat het BFT in zoverre niet-ontvankelijk is. Verder geldt dat de notarissen er na 20 december 2011 op mochten vertrouwen dat de klacht beperkt zou zijn tot negen zaken. De brief van het BFT van 27 januari 2012 waarin het verzoekt om formeel als klager in alle 30 dossiers te worden aangemerkt is bovendien binnengekomen nadat de termijn van drie jaren, die is genoemd in artikel 99 lid 12 Wna, was verlopen.

4.2. De Kamer oordeelt als volgt.

Voorop gesteld wordt dat het BFT bij indiening van het onderzoeksrapport op 16 maart 2011 heeft verzocht, om als klager te worden aangemerkt "*op het moment dat de voorzitter aanleiding zou zien de zaken aan de Kamer van Toezicht voor te leggen*". In zijn beslissing van 20 december 2011 heeft de voorzitter in de vorm van een ambtshalve bedenking uiteindelijk negen zaken (van de in totaal dertig onderzochte zaken) aan de Kamer van Toezicht voorgelegd. In deze negen zaken is het BFT derhalve als klager ontvankelijk. Dit is door de notarissen ook niet betwist.

Vervolgens dient de vraag te worden beantwoord of het BFT in de overige 21 zaken zelfstandig als klager kan optreden. De Kamer is van oordeel dat dit niet het geval is. In de eerste plaats heeft het BFT, zoals hiervoor al is overwogen, bij de presentatie van zijn onderzoeksbevindingen op 16 maart 2011 de mogelijkheid om als klager op te treden zelf beperkt tot de situatie dat de voorzitter aanleiding ziet de zaak voor te leggen aan de Kamer. Nu de voorzitter geen aanleiding heeft gezien om ten aanzien van de hier bedoelde 21 zaken een klacht aan de Kamer voor te leggen, heeft het BFT ten aanzien van die zaken dan ook geen zelfstandige klachtmogelijkheid meer.

Bovendien bepaalt artikel 99 lid 12 Wna dat een klacht slechts kan worden ingediend gedurende drie jaren na de dag waarop de tot de klacht gerechtigde – in dit geval het BFT – van het handelen of nalaten van een notaris of kandidaat-notaris dat tot tuchtrechtelijke maatregelen aanleiding kan geven kennis heeft genomen. Het BFT heeft ter zitting desgevraagd verklaard dat het in 2008 tijdens de behandeling van een klacht tegen een andere notaris kennis heeft genomen van mogelijk risicovolle ABC-transacties waarbij de notarissen betrokken zouden zijn. Naar aanleiding van laatstgenoemde zitting heeft het BFT kort daarna informatie uit het kadaster met betrekking tot de notarissen opgevraagd en verkregen, waaruit de ABC-transacties blijken. Op dat moment heeft het BFT kennis genomen, althans in ieder geval kennis kunnen nemen, van mogelijk klachtwaardig handelen van de notarissen. Nu het BFT de hiervoor bedoelde informatie van het kadaster al in 2008 tot zijn beschikking heeft gekregen, is de door het BFT op 27 januari 2012 ingediende klacht met betrekking tot de 21 zaken ingediend na de in artikel 99 lid 12 Wna genoemde vervaltermijn van drie jaren.

Ten aanzien van deze 21 zaken zal het BFT daarom niet-ontvankelijk worden verklaard.

4.3. De notarissen hebben verder betoogd – met verwijzing naar de uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 20 maart 2012, LJN BV9544 (hierna: de uitspraak van het hof) – dat het BFT ook niet kan worden ontvangen in zijn klachten voor zover deze betrekking hebben op vermeende overtredingen van de WWFT. De voorzitter van de Kamer van Toezicht kan ingevolge artikel 96 lid 1 Wna uitsluitend een onderzoek gelasten naar de bepalingen uit de Wna, de op grond van de Wna uitgevaardigde algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen en de verordeningen en andere besluiten van de KNB. Het BFT heeft aan de voorzitter van de Kamer van Toezicht verzocht om een onderzoek op basis van artikel 96 lid 2 Wna te gelasten ter controle op de juiste naleving door de notarissen van de Wna en de naleving van de overige

beroepsvereisten van de notarissen waaronder de WWFT. Gelet op de uitspraak van het hof kan het BFT niet worden ontvangen in zijn klachten voor zover die betrekking hebben op vermeende overtredingen van de WWFT, aldus de notarissen.

De Kamer van Toezicht deelt dat standpunt.

In de onderhavige zaak heeft de voorzitter bij beslissing van 20 januari 2010 een onderzoek gelast naar de notarissen ten behoeve van de naleving van de wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en de naleving van de overige geldende beroepsvereisten, waaronder de Wid, Wet Mot, thans WWFT (zie onder 1.3). Een door de voorzitter gelast onderzoek dient te vallen binnen het kader van het bij artikel 96 Wna aan de voorzitter opgedragen toezicht. Dat brengt mee, dat de voorzitter niet de bevoegdheid heeft een onderzoek te gelasten inzake de naleving van de WWFT door een notaris. Het BFT is dus ook niet bevoegd een onderzoek in te stellen naar de naleving door de notaris van de WWFT in het kader van een op artikel 96 Wna gebaseerde (onderzoeks)opdracht van de (plaatsvervangend) voorzitter.

Dat betekent, dat de klacht van het BFT niet ontvankelijk is voor zover deze betrekking heeft op het niet naleven door de notarissen van de WWFT.

De negen panden

4.4. Gelet op het voorgaande zullen slechts de ambtshalve bedenking en de klachten van het BFT met betrekking tot de negen in de beslissing van 20 december 2011 genoemde panden inhoudelijk worden beoordeeld (zie onder 1.9 en 1.10). Ter beoordeling ligt in dat verband voor de vraag of de notarissen hun zorgplicht inzake de Wna hebben geschonden en of zij hun diensten niet hadden moeten weigeren.

De klachten die twee of meer van voornoemde panden betreffen zullen hierna gezamenlijk worden beoordeeld en de klachten die enkel gelden voor specifieke adressen worden tot slot behandeld.

Indicatoren

4.5. De notarissen hebben betoogd dat zij op de door het BFT genoemde indicatoren (de kopers komen niet uit de buurt van het notariskantoor, de panden zijn niet gesitueerd in de buurt van het notariskantoor, er zijn bij elke ABC-transactie dezelfde spelers betrokken, er is geen waarborgsom overeengekomen) wel degelijk hebben gereageerd. Met de fraude-afdeling van de ABN AMRO Bank N.V. is steeds besproken dat het financieringsverzoek een ABC-transactie betrof. Deze bank heeft hierop telkenmale verklaard dat er geen aanleiding was om de hypotheek niet te verstrekken. Een en ander is ook steeds met de kopers van de panden (de partijen C) gecommuniceerd. De notarissen hebben kennisgenomen van het "Samenwerkingsconvenant aanpak malafide eigenaren Rotterdam van 5 december 2006" (hierna: het ALIJDA-Convenant) dat is afgesloten tussen de gemeente Rotterdam, de politie Rotterdam-Rijnmond, het Openbaar Ministerie Rotterdam, de Belastingdienst Rijnmond, de FIOD-ECD, de Nederlandse Vereniging van Makelaars afdeling Rotterdam en de KNB ring Rotterdam (hierna gezamenlijk: ALIJDA). De notarissen hebben dit convenant gehanteerd. De Directie Veiligheid Gemeente Rotterdam heeft in het kader van het ALIJDA-project een bezoek gebracht aan het notariskantoor en uitleg over het project gegeven. Er is in veertien van de onderzochte dossiers contact opgenomen met ALIJDA voor overleg. In die gevallen is door ALIJDA steeds gezegd dat er geen redenen voor de notarissen waren om dienst te weigeren. De notarissen hebben in elk dossier de KNB-checklist gehanteerd. Verder was de betrokken taxateur, [taxateur], een preferred taxateur van ALIJDA en diverse

banken. De notarissen mochten daarom op de taxatierapporten vertrouwen. Ter zitting hebben de notarissen gewezen op een onderzoek van het BFT waarin het BFT een vergelijking heeft gemaakt tussen de taxatierapporten van [L] en de rapporten van [taxateur]. Met dat onderzoek heeft het BFT willen aantonen dat [L] de woonoppervlakte en de inhoud van de woningen onjuist heeft weergegeven. Ook het BFT heeft volgens de notarissen aldus op [taxateur] vertrouwd. Het is een vrije keuze van partijen of zij een waarborgsom overeenkomen. [B] (partij B) is een professionele partij dus hij weet dat hij om een waarborgsom kan vragen. Dat is echter geen verplichting. Bovendien waren de kopers veelal starters en die hebben in de regel een volledige financiering van de bank nodig voor de aankoop. Het is dus niet opmerkelijk dat niet om een waarborgsom is verzocht. Dat iemand regelmatig verhuist hoeft niet te betekenen dat er sprake is van fraude. Verhuizingen zijn een privé-aangelegenheid. Gelet op een en ander valt de notarissen op dit punt geen verwijt te maken en bovendien hebben zij de hiervoor bedoelde acties ondernomen, aldus de notarissen.

4.6. De Kamer van Toezicht is van oordeel dat de notarissen adequaat hebben gereageerd op de aanwezige en door het BFT aangevoerde indicatoren. Niet in geschil is immers dat zij in dat kader herhaaldelijk contact met ALIJDA hebben gehad en ALIJDA de notarissen steeds heeft gezegd dat zij hun diensten niet behoeften te weigeren. Verder is niet weersproken dat het ALIJDA-convenant en de KNB-checklist door de notarissen is gehanteerd. Voor wat betreft de taxateur, [...], geldt dat deze aansluit bij de keuze van de gemeente Rotterdam. [taxateur] was immers preferred taxateur voor deze gemeente en bovendien door diezelfde gemeente ingeschakeld als taxateur bij het ALIJDA-project. Daarnaast was [taxateur] ook voor diverse banken een preferred taxateur. Gelet hierop valt niet in te zien waarom de notarissen door het optreden van [taxateur] als taxateur gealarmeerd hadden moeten zijn. Bovendien heeft het BFT niet betwist dat het in een ander onderzoek naar ABC-transacties door middel van (her)taxaties die door [taxateur] waren uitgevoerd, heeft willen aantonen dat [L], de betrokken taxateur bij die litigieuze ABC-transacties, panden te laag gewaardeerd had. Vervolgens blijkt naar het oordeel van de Kamer van Toezicht uit diverse brieven die door de notarissen zijn overgelegd, dat de fraudeafdeling van de ABN AMRO Bank N.V. door hen telkens is geïnformeerd over het feit dat er sprake was van een ABC-transactie en er voor de bank (steeds) geen aanleiding bestond de financiering niet meer te verstrekken. Voorts staat (onweersproken) vast dat ook de kopers (de partijen C) hierover door de notarissen zijn ingelicht en op de prijsprongen van het pand zijn gewezen. Aan de klacht dat de notarissen niet hebben gehandeld daar waar zij hadden moeten handelen, waardoor zij in hun zorgplicht tekort zijn geschoten dan wel hun diensten hadden moeten weigeren, gaat de Kamer van Toezicht gelet op het vorenstaande dan ook voorbij.

Onverklaarbare prijsprongen

4.7. De prijsprongen die de panden hebben gemaakt kunnen naar het oordeel van de Kamer van Toezicht voldoende worden verklaard. Daartoe is het volgende redengevend. Alle panden zijn gerenoveerd. Dit blijkt genoegzaam uit de overgelegde taxatierapporten waarop de notarissen af mochten gaan. Zij konden in dat verband vertrouwen op de deskundigheid van de betrokken taxateur, [de taxateur]. Zoals reeds onder 4.6 is overwogen was deze makelaar een preferred taxateur van zowel de gemeente Rotterdam als diverse banken en betrokken bij het ALIJDA project. Van een notaris kan niet worden verwacht dat hij zelf het betreffende pand bezoekt om een en ander te verifiëren

of dat hij de getaxeerde oppervlakte en inhoud van het pand gaat controleren en/of de kwaliteit van de gebruikte bouwmaterialen onderzoekt. Daar komt bij dat het een gegeven is dat een pand bij een veilingverkoop minder opbrengt dan bij verkoop op de vrije markt. Als het op de veiling verkochte pand vervolgens weer op de vrije markt wordt doorverkocht dan zal aldus een prijssprong gemaakt (kunnen) worden. De in het maatschappelijk verkeer gehanteerde executiewaardes liggen doorgaans rond de percentages die in de taxatierapporten zijn genoemd (tussen de 85 en 88%). De in laatstgenoemd rapport opgenomen executiewaardes hebben de notarissen daarom naar het oordeel van de Kamer van Toezicht niet hoeven bevreemden.

Taxatienota ([pand 2],[pand 4], [pand 5], [pand 6] en [pand 9])

4.8. Voor wat betreft de klacht en bedenking dat de notarissen de door [B] voorgeschoten en daarna aan de koper doorbelaste taxatienota van [taxateur] aan [B] hebben uitbetaald overweegt de Kamer van Toezicht het volgende. De koper (partij C) had via de verkoper ([B]) toegang tot alle voor hem bij de aankoop van het pand noodzakelijke deskundigen: de taxateur, de hypotheekadviseur en de bouwkundige keuring. [B] bood alle diensten aan waardoor het voor de koper eenvoudiger werd (gemaakt) om een pand te kopen. De koper kon van het netwerk van [B] gebruikmaken. Deze "service" lijkt [B] aan de koper te hebben doorberekend via de taxatienota. Deze handelwijze acht de Kamer niet transparant, maar dat betekent naar het oordeel van de Kamer niet dat de notaris de taxatienota niet op mocht nemen in de afrekening. Het is de taak van de notaris de koper de nodige uitleg te geven bij het passeren van de akte, maar de zorgplicht van de notaris gaat niet zo ver dat hij de taxatienota dient te "repareren". Alles in aanmerking nemend acht de Kamer dit klachtonderdeel van onvoldoende gewicht om de klacht c.q. bedenking op dit punt gegrond te achten.

[...]-maandlastenbeschermer ([pand 1], [pand 2], [pand 5], [pand 3], [pand 7], [pand 8])

4.9. De notarissen hebben voor wat betreft het afsluiten van de [...]-maandlastenbeschermer het volgende aangevoerd. Een dergelijke verzekering was geen ongebruikelijk onderdeel van de hypotheekovereenkomst, want deze dekt het risico af dat de maandelijkse hypotheeklasten niet meer betaald kunnen worden op het moment dat de koper arbeidsongeschikt wordt. De notaris is niet aanwezig bij de gesprekken tussen de hypotheekadviseur en de koper, zodat hij niet betrokken is op het moment dat een [...]-maandlastenbeschermer wordt afgesloten.

4.10. De Kamer van Toezicht overweegt dat de brief van de KNB over de [...]-maandlastenbeschermer waarnaar het BFT heeft verwezen (zie onder 2.11) geen ondubbelzinnige waarschuwing voor notarissen inhoudt. Het product zelf wordt immers niet concreet gediskwalificeerd. De brief c.q. het krantenartikel waarnaar wordt verwezen behelst evenmin een ondubbelzinnige waarschuwing nooit een dergelijke verzekering af te sluiten. Er wordt (enkel) uitdrukkelijk op gewezen, dat de [...]-maandlastenbeschermer niet in elk geval tot een uitkering leidt. Verder acht de Kamer van Toezicht het van belang dat de [...]-maandlastenbeschermer door de koper werd afgesloten na een gesprek met een hypotheekadviseur waarbij de notarissen niet aanwezig waren. De adviesfunctie ligt in dit verband (hoofdzakelijk) bij de betrokken hypotheekadviseur. De Kamer van Toezicht gaat daarom aan deze klacht en bedenking voorbij.

Niet-marktconforme lening [B] ([pand 1] en [pand 4])

4.11. De notarissen hebben aangevoerd dat de leningen die [B] afsloot gezien zijn werkwijze niet onbegrijpelijk zijn. De panden die hij aankocht, verkocht hij vervolgens weer binnen afzienbare tijd zodat de looptijden van de hier bedoelde leningen beperkt waren. Verder hebben de notarissen bij ongebruikelijke financieringen een Mot-melding gedaan. Door softwareproblemen zijn enkele gevallen later gemeld, aldus de notarissen. Voor zover dit klachtonderdeel al ontvankelijk is gelet op hetgeen in 4.3 is overwogen, is de Kamer van Toezicht in het licht van deze omstandigheden van oordeel dat de notarissen door het doen van de Mot-meldingen hebben gehandeld zoals dat van hen in dit kader kon worden verwacht.

Verlopen ontbindende voorwaarde voor financiering ([pand 1], [pand 4] en [pand 6])

4.12. De Kamer van Toezicht overweegt dat het BFT niet heeft weersproken dat in alle gevallen waarin de ontbindende voorwaarde voor financiering was verlopen de notarissen uiteindelijk wel de leveringsaktes konden passeren. De koper wilde in deze gevallen klaarblijkelijk de koopovereenkomst niet ontbinden en de woning nog steeds geleverd krijgen, zodat hij geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde. De notarissen hebben in dit verband ten slotte nog aangevoerd dat zich in de dossiers van [de panden 4 en 6] brieven van de hypotheekadviseur bevinden van vlak voor de datum waarop het financieringsvoorbehoud zou verlopen, dat de financiering is afgesloten. Onder de hiervoor geschetste omstandigheden kan naar het oordeel van de Kamer van Toezicht niet gezegd worden dat de notarissen hun zorgplicht in dit kader hebben geschonden.

Verbouwingsdepots ([pand 1], [pand 5], [pand 9] en [pand 7])

4.13. De notarissen hebben verklaard dat de verbouwingsdepots die door de kopers zijn afgesloten steeds zeer beperkt in omvang waren, zodat ze waarschijnlijk enkel bedoeld waren om het pand nog iets meer naar de eigen smaak in te richten. Het is daarom niet vreemd dat deze werden afgesloten terwijl het pand net was gerenoveerd, aldus de notarissen.

4.14. Naar het oordeel van de Kamer van Toezicht is de klacht en bedenking op dit punt ongegrond. De verbouwingsdepots zijn in dit geval van geringe omvang, zodat de opmerking van de notarissen dat het depot werd afgesloten om het reeds gerenoveerde pand op ondergeschikte punten nog aan te passen aannemelijk is. Verder is in dat verband van belang dat partij C pas geld uit het door hem afgesloten verbouwingsdepot ontvangt op het moment dat hij met facturen aantoonde dat hij geld heeft uitgeven aan een verbouwing. Bovendien wordt het (gedeelte van het) verbouwingsdepot dat uiteindelijk niet wordt benut, weer afgelost aan de bank. Zonder nadere toelichting – die ontbreekt – is gelet op het vorenstaande niet duidelijk waar de notarissen voor hadden moeten waken toen zij kennis namen van de verbouwingsdepots, zodat de klacht en bedenking geen doel treft.

Openstaande schulden en geldleningen van [B] aan partij C ([pand 1], [pand 9], [pand 2], [pand 4], [pand 5] en [pand 3])

4.15. De notarissen hebben ten aanzien van dit verwijt opgemerkt, dat de kleine leningen van [B] aan de kopers geen benadeling opleverden voor de bank, omdat deze leningen het vestigen van de hypotheek mogelijk maakten. De lopende schulden moesten immers van de bank worden afgelost. De lening van [B] maakte dat mogelijk, aldus de notarissen.

4.16. De notarissen hebben niet weersproken dat zij de banken niet hebben geïnformeerd over de leningen die door [B] aan partij C werden verstrekt om de openstaande schulden te voldoen. Hoewel de openstaande schuld conform de bedoeling van de bank werd afgelost ontstond echter op hetzelfde moment een nieuwe schuld van partij C aan [B]. Het was daarom correcter geweest als de notarissen de banken hierover hadden geïnformeerd, omdat het de vermogenspositie van partij C betrof. De hoogte van de hier bedoelde bedragen was echter relatief beperkt en voorts is in veel gevallen niet duidelijk geworden of het van [B] geleende bedrag door de koper na het passeren van de leveringsakte al dan niet direct met de uit de hypotheek vrijgekomen gelden is terugbetaald. Naar het oordeel van de Kamer van Toezicht is er daarom geen sprake van tuchtrechtelijk laakbaar handelen van de notarissen.

[pand 3]

4.17. Vaststaat dat een bedrag van € 12.800,-- buiten notaris [A] om door de koper aan [B] is betaald terwijl in de akte is vermeld dat de totale koopsom op de derdengeldenrekening van de notaris is ontvangen. De akte stemt aldus niet overeen met de feitelijke gang van zaken. Hoewel op de nota van afrekening door notaris [A] wel is vermeld dat voornoemd bedrag buiten hem om door de koper aan [B] is betaald, is deze handelwijze niet geheel correct. Dat is door notaris [A] ook erkend. De Kamer van Toezicht is van oordeel dat gelet op voornoemde omstandigheden de ambtshalve bedenking en klacht op dit punt van onvoldoende gewicht zijn om de bedenking/klacht gegrond te verklaren.

[pand 9]

4.18. Notaris [C] heeft erkend dat de datum van feitelijke overdracht in de akte vermeld had moeten worden in plaats van de datum waarop de akte werd gepasseerd. Door de sleutelverklaring had [B] immers reeds toegang tot het pand gekregen. De Kamer van Toezicht overweegt dat het gebruik van een sleutelverklaring zowel fiscale als civielrechtelijke risico's met zich brengt. Als de sleutelverklaring als economische overdracht wordt aangemerkt is op dat moment reeds overdrachtsbelasting verschuldigd. Verder rijst in deze situatie de vraag welke partij aansprakelijk is voor eventuele schade die optreedt in de periode tussen sleuteloverdracht en juridische levering en welke partij over die periode een opstalverzekering moet afsluiten. Gelet hierop is het in het bijzonder van belang dat in de akte van levering de juiste datum wordt opgenomen. Deze ambtshalve bedenking wordt daarom door de Kamer van Toezicht gegrond verklaard. Voor oplegging van een maatregel ziet de Kamer van Toezicht in dit geval echter onvoldoende aanleiding.

[pand 6]

4.19. De Kamer van Toezicht overweegt dat notaris [B] (onweersproken) heeft betoogd dat hij ervoor heeft zorg gedragen dat de kopers voldoende uitleg hebben gekregen over de inhoud van de leveringakte en de kopers vastgoedhandelaren waren met een grote orderportefeuille. Het is niet vereist dat een notaris in de akte opneemt dat hij in een andere taal heeft gesproken met partijen. De notaris dient partijen zodanig voor te lichten dat zij weten waarvoor zij tekenen. Dat partijen de inhoud van de door hen getekende akte niet hebben begrepen heeft het BFT niet gesteld en is voorts ook niet gebleken. De Kamer van Toezicht is daarom van oordeel dat deze klacht en ambtshalve bedenking ongegrond is.

Conclusie

4.20. De ambtshalve bedenking en klacht met betrekking tot de [pand 9] wordt door de Kamer van Toezicht gegrond verklaard zonder oplegging van een maatregel. De overige ambtshalve bedenkingen en klachten ten aanzien van de andere acht panden worden gelet op het voorgaande ongegrond verklaard.

4.21. Ten overvloede overweegt de Kamer nog het volgende. Als het BFT ontvankelijk zou zijn verklaard in zijn klachten betreffende de overige 21 panden, zou het inhoudelijke oordeel van de Kamer ten aanzien van de klacht van het BFT niet anders zijn geweest dan thans het geval is. Ook in die 21 dossiers legt het BFT immers dezelfde indicatoren ten grondslag aan zijn standpunt, dat sprake is van handelen of nalaten van de notarissen in strijd met de bepalingen van de Wna of op die wet berustende verordeningen, welk standpunt de Kamer, zoals hiervoor is gebleken, op één uitzondering na (zie r.o. 4.18) niet deelt.

5. De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart het BFT niet-ontvankelijk in zijn klachten voor wat betreft de panden:

[12 panden] (notaris [A]),
[6 panden] (notaris [B]) en
[3 panden] (notaris [C]);

verklaart de ambtshalve bedenkingen van de voorzitter en de klachten van het BFT ongegrond voor wat betreft de panden:

[pand 1], [pand 2], [pand 3], (notaris [A])
[pand 5], [pand 4], [pand 6], (notaris [B]) en
[pand 8] en [pand 7] (notaris [C]);

verklaart de ambtshalve bedenking en klacht met betrekking tot het pand [pand 9] (notaris [C]) gegrond zonder oplegging van een maatregel.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.G.L. den Os-Brand, voorzitter, J. Smal, L.G. Vollebregt, G.P. van Ham en E.S. Voskamp, bijgestaan door de secretaris, mr. E.J.C. van der Tholen, en in het openbaar uitgesproken op 22 augustus 2012.

Kopie van deze beslissing wordt bij aangetekende brief aan partijen gezonden. Tegen deze beslissing staat hoger beroep open bij het Gerechtshof te Amsterdam, postbus 1312, 1000 BH Amsterdam, binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief-.