

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 539415/NT 13-23 Th

### KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing van 3 juli 2014 in de zaak met nummer 539415/NT 13-23 Th, die de voorzitter ter behandeling aan de kamer heeft voorgelegd op grond van artikel 96 lid 6 Wet op het notarisambt (1999), hierna: (oud) Wna,

tegen:

**[de notaris],**  
notaris te [vestigingsplaats],  
raadvrouw: mr. C.J.J.C. Arnouts te Amsterdam;  
**de notaris.**

#### 1. Het verloop van de procedure

1.1 Bij brief van 13 juli 2011 heeft het Bureau Financieel Toezicht (hierna BFT) op grond van artikel 96 lid 2 (oud) Wna de voorzitter van de Kamer van Toezicht over de notarissen en kandidaat-notarissen te Haarlem (verder: KvT) verzocht een onderzoek te gelasten naar de notaris en op grond van artikel 96 lid 5 (oud) Wna het feitelijk onderzoek eveneens door het BFT, sector Wwft te laten uitvoeren.

1.2 Op 7 september 2011 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de voorzitter van de KvT en de notaris.

1.3 Bij beslissing van 6 december 2011 heeft de voorzitter van de KvT een onderzoek gelast naar de notaris en zijn betrokkenheid bij transacties met personen en vennootschappen die hoofdverdachten zijn in de 'Klimopzaak'. Het onderzoek betreft de naleving door de notaris van zijn wettelijke verplichtingen op grond van de Wna en van de overige voor hem geldende beroepsvereisten, waaronder die uit de Wet op de identificatie bij dienstverlening (Wid) en de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet Mot), welke wetten toen inmiddels waren samengevoegd in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De uitvoering van dit onderzoek is opgedragen aan mr. M.P.J. Ruijpers, destijds plaatsvervangend voorzitter van de KvT, en de feitelijke uitvoering is opgedragen aan het BFT, sector Wwft.

1.4 Bij brief van 27 december 2012 heeft het BFT de eindrapportage van het onderzoek (hierna het BFT-rapport) aangeboden aan mr. Ruijpers. Daarbij heeft het BFT verzocht, ingeval de voorzitter de zaak aan de kamer zou voorleggen, als klager te worden aangemerkt, waarbij het BFT-rapport tevens als klacht in de zin van artikel 99 (oud) Wna dient te worden beschouwd.

1.5 Bij brief van 29 april met 12 producties heeft de notaris zijn opmerkingen naar aanleiding van het BFT-rapport naar de plaatsvervangend voorzitter, mr. Ruijpers, gestuurd.

1.6 Bij brief van 4 juli 2013 met 8 producties heeft het BFT gerepliceerd op de brief van de notaris van 29 april 2013.

1.7 Bij brief ingekomen op 14 augustus 2013 met 3 producties heeft de notaris vervolgens gedupliceerd.

1.8 Op 5 september 2013 heeft de plaatsvervangend voorzitter, mr. Ruijpers, van haar bevindingen verslag uitgebracht aan de fungerend voorzitter van deze kamer voor het notariaat (verder: de kamer).

1.9 Bij beslissing van 18 november 2013 heeft de fungerend voorzitter van de kamer de zaak ter behandeling als bedoeld in artikel 96 lid 6 (oud) Wna als volgt voorgelegd aan de kamer.

*“De notaris heeft in de onderzochte dossiers gehandeld in strijd met de tuchtnorm van artikel 98 (oud) Wna. Niet op voorhand uitgesloten kan worden dat, alhoewel bij twee van de vier onderzochte projecten grotendeels een kantoorgenoot van de notaris betrokken is geweest, ook het eigen handelen of nalaten van de notaris daarbij verwijtbaar kan zijn geweest. Voorzover het onderzoek bevindingen betreft inzake normschendingen met betrekking tot de wet Wid, wet Mot en Wwft, is het aan de kamer te beoordelen of deze onderzoeksresultaten mede aan het oordeel ten grondslag gelegd kunnen worden. Het oordeel over de gegrondheid van de tegen deze klacht door de notaris aangevoerde verweren laat ik eveneens aan de kamer.”*

1.10 Bij brief van 10 april 2014 heeft de notaris de kamer onder meer verzocht de behandeling achter gesloten deuren te doen plaatsvinden. De kamer heeft vervolgens besloten de behandeling van de zaak deels met gesloten deuren te laten plaatsvinden. Deze beslissing is opgenomen in een brief aan de raadvrouw van de notaris van 22 april 2014.

1.11 bij de mondelinge behandeling op 24 april 2014 zijn het BFT, de notaris en zijn advocaat gehoord. Partijen zijn in de gelegenheid gesteld hun standpunten toe te lichten, waarbij de advocaat zich heeft bediend van pleitnotities. Uitspraak is bepaald op 3 juli 2014.

1.12 De kamer heeft kennisgenomen van de hiervoor genoemde brieven, beslissingen en verslagen en de daarin genoemde stukken en – voor zover hier van belang – daarnaast nog van de volgende stukken:

- de brief van 7 september 2012 van het BFT met daaraan gehecht het verslag van de bespreking met de boekhouder van de notaris (verder: de boekhouder) d.d. 13 augustus

2008, de aanbiedingsbrief aan de boekhouder van 21 augustus 2012 en diens aanvullingen en opmerkingen op het verslag;  
- de brief van de notaris van 13 september 2012 en de reactie daarop van het BFT d.d. 24 september 2012;  
- de brief van de notaris van 19 februari 2013 en de reactie daarop van het BFT d.d. 21 februari 2013.

1.13 Bij voormelde brief van 10 april 2014 heeft de notaris de behandelend kamer verzocht om inzage in stukken uit het onderzoek naar zijn voormalige kantoorgenoot, mr. [naam] (verder: X). De kamer heeft dit verzoek bij voormelde brief van 22 april 2014 afgewezen, omdat – samengevat – de behandelend kamer niet de beschikking heeft over het desbetreffend dossier.

## **2. Wettelijk kader; formele aspecten**

2.1 Ingevolge artikel 98, eerste lid, (oud) Wna zijn notarissen en kandidaat-notarissen aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van enig handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling of een op deze wet berustende verordening, hetzij met de zorg die zij als notarissen of kandidaat-notarissen behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van enig handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris of kandidaat-notaris niet betaamt. De kamer dient te beoordelen of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

2.2 Bij voormelde beslissing van 6 december 2011 is door de voorzitter van de KvT op grond van artikel 96 lid 2 (oud) Wna een onderzoek gelast naar onder meer de naleving door de notaris van de Wid, de Wet Mot en de Wwft. Met verwijzing naar de beslissingen van de Notariskamer van het Gerechtshof te Amsterdam van 20 maart 2012 (ECLI:NL:GHAMS:2012:BV9544) en van 4 februari 2014 (ECLI:NL:GHAMS:2014:265), overweegt de kamer dat het toenmalige toezicht door (de voorzitter van) de KvT de naleving omvatte van de bepalingen van de (oud) Wna, de op grond van de (oud) Wna uitgevaardigde algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen en de verordeningen en andere besluiten van de KNB, in het bijzonder die betreffende de goede uitoefening en de eer en het aanzien van het notarisambt. Gelet op deze wettelijke toezichthoudende taak (geldend tot 1 januari 2013), had de voorzitter van de KvT niet de bevoegdheid om op grond van artikel 96 lid 2 (oud) Wna een onderzoek te gelasten naar de naleving door de notaris van de Wid, de Wet Mot en de Wwft. Hieruit vloeit voort dat het BFT niet bevoegd was om een onderzoek uit te voeren naar de naleving door de notaris van de Wid, de Wet Mot en de Wwft in het kader van een op artikel 96 (oud) Wna gebaseerde opdracht van de voorzitter. Dit betekent dat in de onderhavige zaak die door de fungerend voorzitter aan de kamer is voorgelegd de vraag in hoeverre de notaris de Wid, de Wet Mot en de Wwft heeft nageleefd, - voor zover van toepassing - buiten beschouwing moet blijven.

2.3 Voorts is weliswaar juist dat, zoals de notaris heeft aangevoerd, het onderzoek op basis van de (oud) Wna door de Sector Wwft van het BFT is uitgevoerd, maar door die gang van zaken is de notaris niet in zijn belangen geschaad. Zoals blijkt uit wat hiervoor onder 2.2 is overwogen, wordt de bedenking van de fungerend voorzitter - voor zover van toepassing – ten aanzien van de naleving van de Wid en de Wet Mot ongegrond verklaard. Dit betekent dat - per saldo - de verder strekkende bevoegdheden van het

BFT op grond van de (oud) Wna alleen zijn aangewend voor onderzoek naar de naleving van die wet en niet ook naar de naleving van de Wid en de Wet Mot. Er bestaat dan ook geen grond het met gebruikmaking van de juiste bevoegdheden verrichte onderzoek naar de naleving van de (oud) Wna als onrechtmatig aan te merken. In dit verband wordt nog verwezen naar de beslissing van de Notariskamer van het Gerechtshof te Amsterdam van 21 mei 2013 (ECLI:NL:GHAMS:2013:CA1985) waarin is bepaald dat de omstandigheid dat het onderzoek naar de ABC-transacties is uitgevoerd door de sector Wid/Mot van het BFT en - mede - betrekking had op de naleving van de Wid/Mot gebaseerde klachten, niet met zich brengt dat het gehele onderzoek wettelijke grondslag ontbeert. Die grondslag is immers gelegen in de door de voorzitter aan het BFT gegeven opdracht, waaraan in dit geval geen beperkingen zijn gesteld.

2.4 De notaris verwijt het BFT onzorgvuldigheid, onder meer omdat het BFT volgens hem meer waarde hecht aan de uitlatingen van [X], dan aan die van de notaris. Hij verwijst daartoe onder andere naar de bewoordingen van het BFT in deel 7 van het BFT-rapport op pagina 70. Voorts verwijst de notaris naar het feit dat hij uit de media (publicatie FD 15 februari 2013) heeft moeten vernemen dat het BFT tijdens de mondelinge behandeling in de tuchtzaak tegen [X] melding maakt van het onderzoek naar hem. Ook het gespreksverslag met de boekhouder van 13 augustus 2012 is onzorgvuldig opgesteld, aangezien het slechts een fractie van het ruim twee uur durende gesprek beslaat, aldus de notaris. De kamer begrijpt het betoog van de notaris aldus dat het onderzoek naar zijn mening niet zou mogen worden gebruikt.

2.5 De kamer stelt voorop dat het feit dat het BFT in het openbaar melding heeft gemaakt van het onderzoek onwenselijk en onzorgvuldig is geweest. Dit betekent echter niet dat het onderzoek zelf daarom onzorgvuldig is geweest. Voorts is niet gebleken dat het BFT meer waarde zou hechten aan de uitlatingen van [X] dan aan die van de notaris. De kamer acht het wel onzorgvuldig dat het BFT de integrale verklaring van [X] waar uit het BFT in zijn rapport kennelijk citeert niet aan het onderzoeksrapport heeft toegevoegd. De notaris, maar ook de kamer, is immers niet in staat om na te gaan of [X] nog anders heeft verklaard en in welke context de geciteerde verklaringen zijn gedaan. Aangezien het BFT ter zitting heeft aangegeven niet de beschikking te hebben over een uitgewerkte verklaring van [X] kan deze omissie niet alsnog worden hersteld. De kamer zal de in het BFT-rapport geciteerde verklaringen van [X] daarom buiten beschouwing laten. Het betoog van de notaris dat de verslaglegging van het gesprek met de boekhouder onzorgvuldig is, wordt verworpen. Het BFT heeft in zijn brief van 21 augustus 2013 waarbij het gespreksverslag aan de boekhouder is toegestuurd duidelijk melding gemaakt van het feit dat het een vastlegging betreft van de relevante aspecten die zijn besproken en de boekhouder de gelegenheid geboden daarbij aanvullingen en/of opmerkingen te plaatsen. De kamer acht die gang van zaken niet onzorgvuldig. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het onderzoek en/of de door het BFT gehanteerde onderzoeksmethode niet zodanig onzorgvuldig zijn geweest dat op het onderzoek geen acht mag worden geslagen.

2.6 De notaris heeft zich voorts op het standpunt gesteld dat de bevoegdheid van de voorzitter om de zaak aan de kamer voor te leggen ingevolge de vervaltermijn van artikel 99 (oud) Wna is verjaard. Dit verweer faalt. Indien de vervaltermijn van artikel 99 (oud) Wna al van toepassing is op het voorleggen van een zaak aan de kamer door de voorzitter naar aanleiding van een in zijn opdracht uitgevoerd onderzoek, dient als dag waarna de termijn van drie jaren aanvangt, in beginsel te worden aangemerkt de dag

waarop de voorzitter of diens plaatsvervanger kennis heeft kunnen nemen van de resultaten van het onderzoek. De voorzitter is immers geen direct betrokkene bij de in zijn opdracht onderzochte feiten en zijn onderzoek is erop gericht vast te doen stellen of van laakbaar handelen van de notaris sprake zou kunnen zijn. Voor zover de notaris heeft willen betogen dat alleen al de mediaberichten over de betrokkenheid van het kantoor van de notaris bij de vastgoedfraudezaak de vervaltermijn heeft doen aanvangen, wordt dat betoog verworpen. Dat zou immers betekenen dat de enkele verdachtmaking in de media de voorzitter al tot actie zou moeten bewegen, terwijl die verdachtmaking in dit geval bovendien tamelijk expliciet was gericht tegen [X]. Voor de vervaltermijn in deze zaak is voorts niet relevant dat de plaatsvervangend voorzitter van de KvT de notaris op 12 januari 2009 heeft gehoord in het kader van het onderzoek naar [X]. Niet kan worden gesteld dat de plaatsvervangend voorzitter op basis van dat verhoor kennis had van verwijtbaar handelen of nalaten van de notaris. Immers, waar de notaris voor wat betreft de in het onderzoek naar [X] betrokken zaken in hoofdzaak wordt verweten dat hij heeft nagelaten in te grijpen, moet voor het aanvangen van de vervaltermijn wel aan de (plaatsvervangend) voorzitter van dat nalaten zijn gebleken (vgl. ECLI:NLG-HAMS:2013:4114). Daarom is in dit verband niet alleen relevant dat de (plaatsvervangend) voorzitter wist dat de notaris van bepaalde zaken op de hoogte was, maar ook dat de (plaatsvervangend) voorzitter voldoende concrete aanwijzingen had dat die zaken voor de notaris mogelijk aanleiding hadden moeten zijn om in te grijpen. Daarvan is in dit geval pas sprake geweest toen het BFT bij brief van 13 juli 2011 naar aanleiding van zijn bevindingen in het onderzoek naar [X] de voorzitter van de KvT verzocht een onderzoek naar de notaris te gelasten. De voorzitter heeft de zaak daarom ruim binnen de vervaltermijn ter behandeling aan de kamer voorgelegd.

### **3. De inhoudelijke beoordeling**

3.1 Bij de beoordeling van de voorliggende zaken wordt in navolging van het BFT-rapport een onderscheid gemaakt tussen de Bouwfondsperiode, de Philips Pensioenfondspe-riode, het project X en de transactie partij A/partij B.

#### *A. De Bouwfondsperiode*

3.2 Het BFT concludeert in zijn rapport dat de derdengeldenrekening van het notaris-kantoor werd misbruikt voor het ontvangen, (langdurig) bewaren c.q. beheren en ver-volgens doorsluizen van geld dat afkomstig was uit de oplichting van Bouwfonds Vast-goedontwikkeling BV (hierna: Bouwfonds) door werknemers van Bouwfonds en dat het notariskantoor hierbij in het geheel niet heeft gefungeerd als een barrière voor het plegen van deze fraude. Het BFT heeft vastgesteld dat in de periode 17 juli 2000 tot en met 22 oktober 2004 op de derdengeldenrekening van het notariskantoor uit elf overboekingen een totaalbedrag van € 19.118.581,20 aan depotgelden is ontvangen en dat in de periode 18 februari 2002 tot en met 19 april 2005 in 34 transacties voor een bedrag van in totaal € 19.654.935,79 (exclusief rente) aan depotgelden is uitgekeerd, op één bedrag van € 911.899,18 na, steeds aan de vennootschappen van bedoelde werknemers van Bouwfonds.

3.3 Het BFT rapporteert als volgt (pag. 38-43 in het BFT-rapport): “Op basis van de beschikbare informatie heeft het BFT niet kunnen vaststellen dat [de notaris] expliciet heeft ingestemd met de geldstromen inzake de depots. [De notaris] zegt zelf dat hij nooit zijn goedkeuring zou hebben gegeven voor het uitbetalen van het Bouwfondsgeld

aan de Holdings van de heren (...) en (...) [kamer: directeur respectievelijk werknemer van Bouwfonds]. In hoeverre [de notaris] daadwerkelijk uitbetalingen heeft geaccordeerd aan de heer (...) - [kamer: directeur van bouwfonds] c.s.- is het BFT onbekend. Zelf zegt [de notaris] hierover dat indien dit ooit is gebeurd, dit niet bewust is gebeurd. Doordat (...) [kamer: de boekhouder] echter verklaart dat in de loop van de tijd de passen en calculators voor het elektronisch bankieren van de notarissen hem ook ter beschikking zijn gesteld en deze boekhouder in feite de betalingen gelijk kon versturen zonder dat een tweede handtekening effectief nodig was, is het BFT dit niet verder nagegaan. De notarissen hebben er volgens (...) [kamer: de boekhouder] immers voor gekozen om van de gebruikelijke betaalprocedure af te wijken en de (...) [kamer: de boekhouder] kon als boekhouder dus blijkbaar in zijn eentje (zelfs op zaterdagen) ook de betaalpas van [de notaris] gebruiken. Het BFT acht dit handelen van [de notaris] een ernstige schending van de tuchtnorm.

Blijft de kernvraag in hoeverre [de notaris] op de hoogte was van de transacties rond de Bouwfondsgelden dan wel geacht moet worden op de hoogte te zijn geweest van de transacties rond de Bouwfondsgelden en impliciet heeft ingestemd met de geldstromen door de andere kant op te kijken. (...)

Het BFT meent derhalve dat [de notaris] meer heeft geweten dan dat hij doet voorkomen en in ieder geval kennis heeft gehad van de hoogte van de eerste depotstorting en het daarmee samenhangende bijzonder hoge notarishonorarium (zijnde de rente op het depot). (...) Het BFT meent dus dat [de notaris] op enig moment geacht moet worden op de hoogte te zijn geweest van het feit dat Bouwfondsgelden worden uitgekeerd aan onder andere de (toen) voormalig Bouwfondsdirecteur de heer (...). In ieder geval meent het BFT dat [de notaris] hiervan op de hoogte had moeten zijn. Het openstellen van de derdengeldenrekening voor diensten die niet door notaris [X] als zodanig behoeven te worden verleend, had er toe moeten leiden dat [de notaris] nadere vragen zou hebben moeten stellen aan notaris [X] c.q nader onderzoek zou hebben moeten doen en de vinger aan de pols had moeten houden. (...) Het BFT concludeert dat [de notaris] zich minimaal onvoldoende rekenschap heeft gegeven over het op orde zijn van het beheer van de derdengelden. (...) Volgens het BFT heeft [de notaris] gehandeld in strijd met de Administratieverordening door de boekhouder volledig betalingsbevoegdheid te geven en met hetgeen een behoorlijk handelend notaris betaamt door het zich minimaal onvoldoende rekenschap geven over het op orde zijn van het beheer van de derdengelden waardoor er misbruik kon plaatsvinden en gelden aan het zicht van het maatschappelijk verkeer konden worden onttrokken. (...) Het BFT is van mening dat [de notaris] als mede-beheerder van de derdengeldenrekening een pro-actieve houding (onderzoeksplicht) had moeten aannemen binnen de samenwerking nadat hij hoorde van het voornemen van zijn medevennoot notaris [X] om er gelden te gaan stallen ter verdeling tussen bouwbedrijven. [De notaris] is verder eveneens verantwoordelijk voor (...) de door de maatschap (valselijk) onjuist opgemaakte facturen voor het notarishonorarium, waarbij tevens in strijd met artikel 10, tweede lid van de Verordening beroeps- en gedragsregels (Vbg) wordt gehandeld. (...) Het BFT meent dat [de notaris] eveneens niet heeft voldaan aan zijn bewaarplicht, doordat uitdraaien van betalingsoverzichten blijkbaar niet altijd werden bewaard. Van de ING Bank en de Rabobank heeft [de notaris] geen betaalstaten kunnen vinden. De betaalstaten van een tweetal betalingen die in april 2005 via de ABN Amro bank zijn gelopen heeft [de notaris] echter ook niet kunnen vinden in de betreffende kwartaaldoos. Andere betaalstaten heeft [de notaris] dus blijkbaar nog wel bewaard, maar de betaalstaten inzake Bloemenoord en Idlewild ontbreken. Het BFT acht ook dit handelen in strijd met de tuchtnorm van artikel 98 Wna.”

Het BFT komt tot bovenstaande conclusie op grond van de navolgende stellingen. Per stelling zal het verweer van de notaris worden weergegeven en, indien van toepassing, hetgeen in de mondelinge behandeling daarover door de notaris en zijn raadvrouw is verklaard.

- a. “[De notaris] is bekend met de posities van de heren (...), (...) en (...) bij Bouwfonds Projectontwikkeling”;
- b. “[De notaris] weet dat er door het Bouwfonds gelden zouden worden gestort op de derdengeldenrekening [X] & [de notaris], dit ter verdeling tussen diverse bouwbedrijven”;
- c. “[De notaris] weet dat deze gelden betrekking hebben op een bouwproject waar deze partijen in samenwerken”;
- d. “[De notaris] weet dat de storting van deze gelden op de derdengeldenrekening [X] & [de notaris] geen verband houdt met werkzaamheden van notaris [X] als zodanig, maar notaris [X] een rol heeft als onpartijdig verdeler”;

De notaris stelt in zijn verweer met betrekking tot bovenstaande stellingen dat hij alleen heeft vernomen van [X] dat op 17 juli 2000 een geldbedrag zou worden gestort op de derdengeldenrekening van het notariskantoor ter verdeling tussen diverse bouwbedrijven. Volgens de notaris was er op dat moment geen enkele reden om achterdochtig en/of argwanend te zijn bij de mededeling van [X] dat er een ‘Bouwfondsdepot’ zou worden gestort.

De notaris stelt voorts in zijn verweerschrift dat hij niet is geïnformeerd over latere depots. Pas tijdens de inval in mei 2008 door de FIOD/ECD vernam de notaris voor het eerst dat er naast ‘het Bouwfondsdepot’ nog meerdere bedragen waren gestort op de derdengeldenrekening van het notariskantoor. De notaris verwijst daarbij naar productie 8 van het verweerschrift, waarbij de boekhouder heeft verklaard dat hij nooit expliciet overleg met de notaris over het verloop en afwikkeling van de depots heeft gehad, maar dat [X] of (...) [kamer: werknemer van Bouwfonds] instructies gaven voor de uitbetaling en afwikkeling van de depots.

Ten slotte stelt de notaris dat er regelmatig grotere bedragen dan voornoemd bedrag de derdengeldenrekening van het notariskantoor passeerden en verwijst daartoe naar een tweetal transacties van [X] en naar de openbare jaarverslagen van vastgoedbelegger NSI N.V. , waarvan de notaris de zogenoemde huisnotaris was. Ter zitting heeft de notaris verklaard niet meer zeker te weten of hij destijds heeft gehoord dat de depotstorting afkomstig was van Bouwfonds of van de directeur van Bouwfonds. De notaris heeft verder ter zitting verklaard dat hij toen heeft aangenomen dat de depotstorting met Bouwfonds te maken heeft gehad.

Ter zitting heeft het BFT verklaard dat de notaris niet aansprakelijk wordt gehouden voor het handelen van notaris [X]. Blijkens het BFT-rapport, aldus het BFT, had de notaris echter wel wetenschap van de genoemde handelingen. Ter zitting heeft het BFT nog verwezen naar een artikel in het Haarlemsch Dagblad van 15 november 2013, waarin een oud-medewerkster van het notariskantoor heeft verklaard dat het gehele notariskantoor van het desbetreffende depot wetenschap had.

- e. “[de notaris] weet dat het notariskantoor een hoog honorarium ontvangt voor deze depotwerkzaamheden”;

In zijn verweer stelt de notaris dat hij met de facturen van [X] niets van doen heeft gehad. De notaris heeft ook ontkend betrokken te zijn geweest bij rente-afspraken en/of andere afspraken omtrent de honorering voor de betreffende werkzaamheden.

Ook is dit de notaris niet bijzonder opgevallen, aangezien het hier ging om één van de grootste cliënten van het kantoor die bij hen goed bekend stond, aldus de notaris.

Ter zitting heeft de notaris verklaard niet te hebben geweten dat de rente op het depot voor het kantoor bestemd was.

f. *“[De notaris] weet dat (...) [kamer: de directeur van Bouwfonds] (in privé) de notaris-kosten in rekening krijgt gebracht (gefactureerd) (zie bijlagen F en K)”*;

De notaris heeft ter zitting verklaard dat hij via de rapportage van de boekhouder wist van de facturen die [X] naar de directeur van Bouwfonds toestuurde, maar niet voor welke werkzaamheden deze facturen werden opgemaakt. Ook heeft de notaris ter zitting ontkend de facturen zelf te hebben gezien.

g. *“Op 17 juli 2000 stort Maapron Vastgoed Maarssen fl. 16.151.666 op de derdengeldenrekening [X] & [de notaris]”*;

h. *“Dit bedrag wordt door het notariskantoor meteen doorgestort op een 6-maands deposito”*;

In zijn verweer stelt de notaris dat het depot/deposito een cliënt en dossier van [X] betrof en derhalve niet zijn aandacht heeft gehad, dat [X] dit niet met hem heeft besproken en dat hij geen herinnering meer heeft aan de eindbespreking van deze depotstorting. Ter zitting heeft de notaris verklaard dat hij wist dat een depot zou worden gestort op de derdengeldenrekening van het notariskantoor maar niet de hoogte van het gestorte bedrag. Op de vraag van de voorzitter of het vaker voorkwam dat er een depot werd gestort van dergelijke omvang, heeft de notaris bevestigend geantwoord. Later is de notaris er achter gekomen dat er meerdere depotstortingen waren. In zijn herinnering betrof het echter slechts één storting, aldus de notaris. Voorts heeft de notaris ter zitting verklaard zich de jaarstukken van het kantoor over 2000 niet meer te kunnen herinneren.

i. *“Volgens de kantoorageenda is er op 17, 20 en 27 juli 2000 een bespreking tussen de beide notarissen en de boekhouder (...) (deze afspraken zijn niet doorgestreept in de kantoorageenda)”*;

In zijn verweer stelt de notaris dat het overleg veelal niet doorging. Hij verwijst naar de verklaring van de boekhouder dat het geplande overleg met de notarissen meestal niet doorging aangezien de beide notarissen geen tijd hadden en te behandelen zaken op dat moment prioriteit hadden.

j. *“In de conceptjaarrekening 2000 staat op de balans per 31 december 2000 onder de liquide middelen een “Deposito kwaliteit” van f 16.151.666”*;

k. *“In de definitieve jaarrekening 2001 staat dit bedrag eveneens bij de vergelijkende cijfers over het jaar 2000, maar nu in euro’s (€ 7.329.306)”*;

l. *“In de jaarrekening 2000 stijgt de post ‘overige omzet’ van fl. 5.240 in 1999 naar fl. 781.328 in 2000. De overige omzet is te onderscheiden van de declaraties inzake de onroerend goed praktijk, de familiepraktijk en de rechtspraktijk”*;

m. *“De recent overeengekomen winstdeling tussen [X] & [de notaris] wordt op 30 november 2000 aangepast, dit omdat notaris [X] volgens [de notaris] niet afdoende arbeid, vlijt en kennis inbracht”*;

In het verweer stelt de notaris ten aanzien van bovenstaande stellingen dat de winstdeling in het najaar van 2000 is aangepast. De notaris betwist dat de gewijzigde winstverdeling verband zou houden met de Klimopzaak en stelt daarbij dat de werkelijke reden van de gewijzigde winstverdeling een delicate kwestie betreft, hetgeen in het verweerschrift niet nader wordt verklaard of nader gespecificeerd door de notaris. De notaris



heeft aangeboden de voorzitter onder vier ogen toe te vertrouwen wat de doorslaggevende reden was achter de gewijzigde winstdeling.

Ter zitting heeft de notaris verklaard dat de boekhouder een andere wijze van boekhouden hanteerde dan zijn voorganger. De boekhouder is toentertijd speciaal aangetrokken om een nieuw computersysteem in te voeren op het notariskantoor. Een van de voorwaarden om hem aan te stellen bij het kantoor was dat hij het nieuwe computersysteem zou implementeren in het bestaande boekhoudsysteem van het notariskantoor. De jaarrekening 1999 is nog door de vorige boekhouder opgesteld. De jaarrekening 2000 is door de nieuwe boekhouder opgesteld. Van daar zijn de verschillen in de balansposten in de jaarrekeningen 1999 en 2000 ontstaan, aldus de notaris.

*n. "In de financiële administratie komt de naam '(...) [kamer: directeur van Bouwfonds]' vele malen voor (bijvoorbeeld bij het deposito en bij de rentevergoeding op de derdengeldenrekening), alsmede de namen Bloemenoord, Idlewild en (...) [kamer: werknemer van Bouwfonds] (bijvoorbeeld bij de openstaande debiteuren)";*

Door de notaris is ter zitting verklaard deze vennootschappen (toen) niet te kennen.

*o. "Op de bankafschriften van de ING zijn talloze uitbetalingen te vinden aan Bloemenoord en Idlewild voor grote bedragen (totaal ongeveer 40 miljoen gulden)";*

*p. "Elke dag namen de beide notarissen de post door en werden de bankafschriften uit de envelop gehaald. De bankafschriften van de ING kwamen weinig voor en bevatten weinig transacties en bestaan uit één blad";*

De notaris heeft ter zitting verklaard dat de post weliswaar door hem werd open gemaakt maar dat de bankafschriften niet door hem werden bekeken en werden weggelegd voor de boekhouder ter verdere behandeling. Deze deed de betalingen van het notariskantoor. Elke betaling is met goedkeuring van een notaris uitgegaan, aldus de notaris.

*q. "De betaalstaten aangaande de uitbetalingen aan Bloemenoord en Idlewild (totaal ongeveer 40 miljoen gulden) ontbreken in de administratie";*

In het verweer stelt de notaris dat de bewaartermijn aangaande onderhavige betaalstaten inmiddels is verstreken.

Het BFT heeft ter zitting verklaard dat zij met betrekking tot deze stelling en de bewaarplicht daaruit voortvloeiend, meer specifiek doelt op de bewaarplicht uit het BW, artikel 2:10 lid 3, waaruit een bewaarplicht van 7 jaar voor de notaris blijkt. De stukken van 2005 hadden derhalve bewaard moeten zijn tot 2013, aldus het BFT.

Door de raadvrouw van de notaris is ter zitting verklaard dat de samenwerking met [X] op 1 augustus 2008 is beëindigd. De notaris heeft ter zitting verklaard dat genoemde betaalstaten uitsluitend door [X] werden afgetekend, zodat daarmee de grondslag om zich te houden aan genoemde bewaarplicht - zo die al voor de notaris zou gelden - voor de notaris is vervallen.

*r. "[De notaris] geeft de boekhouder (...) volledige bevoegdheid over de derdengeldenrekening door zijn pas/code beschikbaar te stellen";*

In zijn verweer stelt de notaris dat de boekhouder de beschikking had over het ABN-AMRO pasje van de notaris. De notaris stelt voorts dat de uitbetalingen van de depots alle (voor zover de notaris heeft kunnen nagaan) via de ING-rekening zijn gedaan en dat de boekhouder de betalingspassen/calculators pas mocht gebruiken na fiatting van de behandelend notaris.

De notaris heeft ter zitting verklaard dat hij nu voldoet aan artikel 6 van de Administratieveorder op dit punt, en dat de boekhouder niet meer vrijelijk over de betalingspassen kan beschikken.

s. “[de notaris] deelt in de opbrengst van het betreffende honorarium van fl. 1,1 miljoen conform de (aangepaste) winstverdeling tussen hem en notaris [X]”;

De notaris stelt in zijn verweer dat de verhouding aan inbreng van arbeid & vlijt tussen beide notarissen weliswaar scheef was, maar dat er nog andere privéredenen waren waardoor de winstverdeling toentertijd werd aangepast.

t. “[de notaris] heeft intern nooit meer iets gevraagd of gedaan met deze kwestie rond het depot van Bouwfondsgelden, nadat hij er van hoorde van notaris [X]”;

Door de notaris is ter zitting verklaard dat de actualiteiten van de dag door hem met [X] werden doorgesproken. De post werd doorgenomen en als er complexe problemen waren werd dat tussen de notarissen ook besproken. De notaris heeft de betreffende directeur van Bouwfonds slechts eenmaal gesproken. De notaris heeft geen signalen gekregen dat er iets niet klopte, aldus de notaris ter zitting.

u. “[De notaris] kijkt niet naar de bankafschriften die hij openmaakt bij de post”;

v. “[De notaris] wist niet welk bedrag de depotstorting in het jaar 2000 betrof (ondanks de jaarrekening met het ‘deposito kwaliteit’ van ruim 16 miljoen gulden)”;

w. “[De notaris] weet niet waar de ‘overige omzet’ in het jaar 2000 (van fl. 781.328) betrekking op had”;

x. “[De notaris] wist niet waar de grootboekrekening ‘ontvangen administratievergoeding’ betrekking op had”.

### 3.4 De kamer oordeelt het volgende.

Vooropgesteld wordt dat het tuchtrecht geen kwalitatieve aansprakelijkheid kent. Een notaris kan in beginsel slechts worden aangesproken op zijn eigen gedrag.

Uit het BFT-rapport blijkt niet dat de notaris zelf handelingen heeft verricht met betrekking tot de depots. Dit betekent in de voorliggende zaak dat de notaris alleen dan mogelijk een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt als hij (-tenminste-) wetenschap had van de reeks van depotstortingen en betalingen uit het depot of anderszins aanwijzingen had dat zijn kantoorgenoot ter zake mogelijk tuchtrechtelijk verwijtbaar handelde. Immers, alleen in dat geval wordt toegekomen aan de vraag of de notaris had moeten ingrijpen. Vast staat dat de notaris wist van de eerste depotstorting op 17 juli 2000 en dat deze op enige wijze verband hield met Bouwfonds. De notaris heeft evenwel voldoende onderbouwd aangevoerd dat dit op zich op zijn kantoor geen vreemde gang van zaken was.

Anders dan het BFT in zijn rapport heeft aangegeven bieden de in het rapport genoemde feiten en omstandigheden geen concrete aanwijzing dat de notaris ook zodanig op de hoogte was van de overige depotstortingen of van de gang van zaken met betrekking tot het depot dat hem in dit dossier mogelijk handelen of nalaten in de zin van artikel 98 lid 1 (oud) Wna kan worden verweten.

Het voorgaande leidt dan ook tot de conclusie dat het klachtonderdeel betreffende de *Bouwfondsperiode* ongegrond zal worden verklaard.

Daarbij wordt in aanmerking genomen dat de klacht die ter behandeling is voorgelegd aan de kamer ziet op het handelen of nalaten van de notaris in de onderzochte dossiers

(zie 1.9). Het feit dat de notaris de boekhouder van het kantoor volledige betalingsbevoegdheid heeft gegeven door het ter beschikking stellen van zijn pas en betalingscalculator valt daarom buiten de reikwijdte van de klacht. Immers, niet is gebleken dat de boekhouder zelfstandig en zonder akkoord van de verantwoordelijke notaris betalingen heeft verricht in de onderzochte dossiers. Ten overvloede merkt de kamer op dat de notaris ter zitting heeft verklaard dat de bevoegdheden met betrekking tot het betalingsverkeer inmiddels op orde zijn.

### B. Project X

3.5 De klacht ten aanzien van het project X heeft betrekking op onderstaande transacties uit het BFT-rapport [geanonimiseerd door de kamer]:

#### Overzicht transacties project X

Verkoper ovk	Koper Bijzonderheden (...)	Passeerdatum	Notaris Prijs	Koop-
Verkoper A juni	koper 1 en 50/1020 deel en 1 koper 2	1 september 1999	[de not.] fl131.000 (incl.	20
BTW)	1999 parkeerplaats			

adres 1

**+ aparte**

**neemovk**

**aan-**

Verkoper A juli	koper 3 en 50/1020 deel en 1 koper 4	1 september 1999	[de not.] <b>fl. 128.000</b> (incl.	13
BTW)	1999 parkeerplaats			

adres 2

**+ aparte**

**neemovk**

**aan-**

Verkoper A juni	koper 5 en 50/1020 deel en 1 koper 6	2 september 1999	[de not.] <b>fl. 131.000</b> (incl. BTW)	16
1999	parkeerplaats			

adres 3

**+ aparte**

**aan-**

**neemovk**  
(...)

Verkoper A koper 7 en 20 september [de not.] **fl. 131.000** 29  
juni 50/1020 deel en 1  
koper 8 1999 (incl.  
BTW) 1999 parkeerplaats

adres 4

**+ aparte**

**aan-**

**neemovk**

Verkoper A koper 9 en 20 september [de not.] **fl. 131.000** 20  
juni 50/1020 deel en 1  
koper 10 1999 (incl.  
BTW) 1999 parkeerplaats

adres 5

**+ aparte**

**aanneemovk**

Verkoper A koper 11 en 30 september [de not.] **fl. 131.000**  
29 juni 50/1020 deel en 1  
koper 12 1999  
1999 parkeerplaats

adres 6

**+ aparte**

**aan-**

**neemovk**  
(...)

Verkoper A koper 13 en 22 oktober [de not.] **fl. 125.500**  
1 50/1020 deel en 1  
1999  
sept. parkeerplaats

1999 adres 7

**+ aparte**

**aan-**

**neemovk**

Verkoper A koper 14 10 november [de not.] **fl. 10.000**  
2 50/1020 deel en 1  
1999  
sept. parkeerplaats  
adres 8 1999

**+ aparte**

**neemovk**  
(...)

**aan-**

Verkoper A koper 15 en 29 februari [de not.] **fl. 125.000**  
15 okt. 50/1020 deel en 1  
koper 16 2000 (incl.  
BTW) parkeerplaats

adres

9

**aparte**

**+**

**neemovk**  
(...)

**aan-**

Verkoper A koper 17 en 7 juli 2000 [de not.] **fl. 20.000**  
**5 april** 100/1020 deel en 2  
koper 18 (incl. BTW)  
**2000** parkeerplaatsen

adres

10 en  
11)

**+ aparte**

**neemovk**  
(...)

**aan-**

Koper 13 koper 19 15 september waarn. **fl. 599.400**  
28 maart 50/1020 deel en 1  
2000 parkeerplaats 2000

adres

7

Verkoper B koper 17 en 27 juli 2001 [de not.] fl. 50.000  
27 april Overeenkomst van  
Koper 17 koper 18 2001  
2000 ruil van 2

(...)

a. Het BFT acht het opmerkelijk dat de notaris op 7 juli 2000 de leveringsakte passeert van de onderappartementsrechten (totaal 100/1020ste aandeel) inclusief 2 parkeerplaatsen voor fl. 20.000 aan kopers 17 en 18 en op 10 november 1999 de leveringsakte van de onderappartementsrechten (totaal 50/1020ste aandeel) inclusief 1 parkeerplaats voor fl. 10.000 aan koper 14, terwijl de prijzen voor andere kopers blijkens de desbetreffende akten van levering aanzienlijk hoger liggen, namelijk in de prijscategorie van fl. 125.000 – fl. 131.000. De notaris had hierover vragen moeten stellen, aldus het BFT. Ook heeft de notaris geen aandacht besteed aan het feit dat kopers 17 en 18 uiteindelijk een dubbel appartement verkrijgen voor ruim fl. 647.000, terwijl koper 13 haar enkele appartement één week daarvoor verkocht voor ruim fl. 599.000 (kosten koper) en deze akte van levering door een waarnemer van de notaris is gepasseerd. Ook op grond hiervan had de notaris zijn diensten niet mogen verlenen zonder een afdoende verklaring te hebben voor dit prijsverschil.

Daarnaast heeft de notaris volgens het BFT geen aandacht gehad voor de opmerkelijke verschillen in de aannemingsovereenkomsten van de kopers 17 en 18 en 13 vergeleken met die van de overige kopers, zijnde het ontbreken van de termijnen.

Verder meent het BFT dat de notaris een onjuiste verklaring heeft opgenomen in de akte van levering tussen Verkoper A en kopers 17 en 18. In die akte van levering is een koopsom van fl. 20.000 opgenomen door de notaris, welk bedrag niet in overeenstemming is met de door deze kopers betaalde koopaaneemsom (incl. btw) aan Verkoper A van fl. 646.051,93, aldus het BFT.

Op grond van het bovenstaande had de notaris zijn diensten niet mogen verlenen aan de kopers 17 en 18 en aan koper 13, zonder dat duidelijkheid was verkregen over dit verschil.

b. Het BFT acht het voorts opmerkelijk dat Verkoper B zijn parkeerplaatsen die waarschijnlijk beter waren gesitueerd, groter waren en volgens de overeenkomst tot ruil een waarde hadden van fl. 50.000, wilde ruilen tegen de mindere parkeerplaatsen van de kopers 17 en 18, die blijkens de grondkosten in hun aankoopnota niet meer waard konden zijn dan fl. 20.000.

Ook hier had de notaris vragen moeten stellen, aldus het BFT.

3.6 De notaris stelt in zijn verweer ad a. dat het project X een project van [X] betrof. [X] heeft de overdracht aan de grond van Bouwfonds aan Verkoper A (althans aan de oprichter van Verkoper A) gepasseerd op 3 mei 1999, aldus de notaris. Het onderhavige plan zag op een nieuwbouw appartementencomplex, waarvan de woningen na splitsing in appartementsrechten werden verkocht en overgedragen aan particulieren.

De notaris stelt voorts dat hij geen herinnering meer heeft aan de transacties en de bijbehorende akten. Daarbij merkt de notaris in zijn verweerschrift op dat het afwickelen van het dossier en het opmaken van de akte(n) door kandidaat-notarissen van zijn kantoor zijn geschied. In de dossiers zijn verder geen aantekeningen aangetroffen, aldus de notaris.

De notaris heeft bij latere recherche gemerkt dat de toenmalige kopers van de twee leveringsaktes die het BFT in zijn rapport onder de loep neemt (kopers 17 en 18 enerzijds en koper 14 anderzijds) tot op de dag van vandaag nog steeds eigenaar zijn van de

appartementenrechten. Van speculatiedoeleinden is derhalve geen sprake geweest, aldus de notaris.

Alle (onderliggende) koopovereenkomsten zijn door Verkoper A zelf opgemaakt, door partijen ondertekend en vervolgens aan het notaris-kantoor toegezonden. Ook alle aannemingsovereenkomsten zijn buiten de notaris om opgesteld en ondertekend.

3.7 In zijn verweer ad b. stelt de notaris geen herinnering te hebben aan deze ruiling van parkeerplaatsen. Bovendien was deze ruiling in behandeling bij een kandidaat-notaris van het kantoor, aldus de notaris.

3.8 De kamer komt tot het volgende oordeel.

Het BFT heeft geconcludeerd dat de notaris destijds zijn diensten niet had mogen verlenen zonder dat duidelijkheid was verkregen over de verschillen tussen de koopprijzen in de genoemde leveringsaktes en over de gehanteerde waarde van de parkeerplaatsen in bedoelde akte van ruiling. Uit het onderzoek is echter niet gebleken dat de in het BFT-rapport geconstateerde verschillen in het licht van het gehele project zo opmerkelijk waren dat daarvoor een verklaring in de desbetreffende dossiers moest worden opgenomen. Het enkele verschil in koopprijs van de genoemde onderappartementenrechten is daarvoor in ieder geval onvoldoende. Niet kan worden uitgesloten dat na volledige bestudering van alle betrokken dossiers blijkt dat de thans door het BFT geconstateerde verschillen een zodanig logische grondslag hebben dat een verklaring in het dossier destijds met recht niet nodig is geoordeeld. De notaris kan niet worden aangerekend dat hij hieraan na een tijdsverloop van bijna veertien jaar geen herinneringen meer heeft. Dit geldt te meer nu de leveringsaktes voor dit project zijn voorbereid door kandidaat-notarissen van zijn kantoor.

Voor zover vast zou komen te staan dat de notaris destijds geen aandacht heeft gehad voor het feit dat in een aantal aannemingsovereenkomsten geen termijnen zijn opgenomen, valt zonder nadere onderbouwing, die niet is gegeven, niet in te zien waarom de notaris daarom een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

Ten slotte biedt het BFT-rapport onvoldoende grond voor de stelling dat de notaris in de akte van levering aan kopers 17 en 18 een onjuiste verklaring met betrekking tot de koopsom heeft opgenomen. Het enkele feit dat dit bedrag niet in overeenstemming is met de volgens de nota van afrekening door de kopers verschuldigde koop-/aanneemsom aan Verkoper A is daarvoor onvoldoende. Blijkens het BFT-rapport zouden de kopers een aannemingsovereenkomst hebben gesloten met een derde, wat weer een aanwijzing zou zijn dat de akte op het punt van de koopprijs wel de juiste verklaring bevat, maar dat de afrekening wellicht onjuist is. Een tuchtrechtelijk verwijt kan de notaris op basis van de nu voorhanden zijnde gegevens evenwel niet worden gemaakt.

Het voorgaande leidt dan ook tot de conclusie dat het klachtonderdeel betreffende dit project ongegrond zal worden verklaard.

### *C. Transactie partij A/partij B*

3.9 Het BFT rapporteert over deze transactie het volgende.

a. Op 30 augustus 2004 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd waarbij een stuk bouwland met een agrarische gebruiksbestemming in het HAL-gebied (gebied tussen Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk) is overgedragen door partij A aan partij B.

De prijs per hectare grond bij deze transactie is € 267.487 (€ 4.933.800/18,445 ha), terwijl de prijs per hectare grond bij de aankoop door partij A op 4 maart 2003 € 156.718 (€ 4.622.877/29,498 ha) bedroeg. De prijs per hectare is derhalve in de tussenliggende tijd met 70,7% gestegen. Het BFT acht deze prijsstijging opmerkelijk en stelt dat de notaris hiervoor geen afdoende verklaring heeft gegeven.

Het BFT typeert genoemde transactie als een ABC-transactie en stelt dat de notaris op grond van de aanzienlijke prijs sprong niet zonder nader onderzoek zijn ministerie had mogen verlenen.

b. Door partijen A en B is op 30 augustus 2004 een aanvullende overeenkomst gesloten over een nabetalingsregeling, welke niet verder wordt genoemd in de koopovereenkomst en in de akte van levering en volgens het BFT in feite een soort side-letter is.

Het BFT stelt dat er in het betreffende dossier sterke aanwijzingen c.q. signalen waren dat partijen de overdrachtsbelasting op de nabetalingsregeling wilden ontduiken. Deze aanwijzingen c.q. signalen zijn volgens het BFT de vrijwaringsclausule voor belasting-schade, waarin de nabetalingsregeling wordt genoemd, alsmede de aanvullende overeenkomst waarin de nabetalingsregeling is uitgewerkt.

Tevens is de notaris niet nagegaan of de door de verkoper genoemde te verrekenen overdrachtsbelasting (€ 245.491) bij de BC-transactie realistisch is en waarop dit is gebaseerd, aldus het BFT-rapport.

c. Verder stelt het BFT dat de notaris geen aandacht heeft besteed aan het feit dat partij A zijn vordering op grond van de nabetalingsregeling wilde cederen aan partij C waarin partij A vermoedelijk niet voor minimaal 25% participeerde. De notaris heeft niet nader onderzocht waarom partij A meende dat hij wél voor minimaal 25% in partij C participeerde, aldus het BFT.

3.10 De notaris stelt in zijn verweer ad a. dat het (ook) hier een dossier van [X] betreft, maar dat deze op het moment van het passeren van de leveringsakte op vakantie was. De notaris werd bijgestaan door één van de kandidaat-notarissen van het kantoor. [X] had in dit dossier nauw contact met een (oud)notaris, die de verkopende partij bijstond. Omdat het de aankoop van enig belang door een belangrijke cliënt van het kantoor betrof, was het niet de gewoonte om een dergelijke akte door een kandidaat-notaris te laten verlijden. De akte en de nota van afrekening zijn door [X] opgemaakt en lagen al gereed toen de notaris het dossier overnam. Behalve het verlijden van de akte heeft de betrokkenheid van de notaris slechts geresulteerd in overleg over het op verzoek van partijen verwijderen van de vrijwaringsclausule, aldus de notaris. De notaris betwist dat [X] bij het opmaken van de akte de nabetalingsregeling en de verwijzing daarnaar in de vrijwaringsclausule heeft opgenomen.

De notaris betwist voorts dat genoemde transactie als een ABC-transactie kan worden beschouwd en stelt ten aanzien van de door het BFT gestelde waardesprong dat nuancering op zijn plaats is op grond van het volgende. Partij B heeft uitsluitend de 'warme grond' van partij A gekocht. De niet van partij A overgenomen grond betrof grasland ('koude grond'). Deze percelen vielen buiten de (beoogde) bestemmingsplanwijziging. In verband met artikel 13 Wbr heeft partij A aan de doorverkochte grond een waarde toegekend van 4.091.517 (welke waarde door partij B niet is weersproken). De koude, niet verkochte, grond heeft daarmee een waarde van 4.80 euro per m<sup>2</sup> en de doorverkochte grond een waarde van € 22,18 per m<sup>2</sup>, hetgeen resulteert in een prijsstijging van 20,5% en niet 70,7%, aldus de notaris. De notaris heeft toen geen aanleiding gezien om zijn dienst te weigeren, nu de waarde van warme grond in die tijd en die



omgeving ongeveer 20 tot 30 euro bedroeg hetgeen overeenkomt met de door partij B betaalde koopprijs.

3.11 De notaris stelt in zijn verweer ad b. dat de nabetalingsregeling c.q. de aanvullende overeenkomst wel in de volmacht van partij A van 26 augustus 2004 wordt genoemd die aan de minuutakte is gehecht. De notaris stelt dat het bestaan van de aanvullende overeenkomst derhalve voor de belastingdienst te herleiden was geweest uit de notariële stukken.

Ten aanzien van de stelling van het BFT dat partijen de overdrachtsbelasting wilden ontduiken, stelt de notaris dat zowel uit correspondentie (e-mail van 17 augustus 2004) als uit de akte van levering (artikel 2) duidelijk blijkt dat het hier gaat om inkomstenbelastingsschade en niet om eventuele schade uit overdrachtsbelasting.

3.12 Ten aanzien van de cessie van rechten uit de aanvullende overeenkomst tussen partij A en partij C stelt de notaris dat hij hier niet bij betrokken is geweest.

3.13 De kamer oordeelt het volgende.

Het BFT heeft geconcludeerd dat de notaris destijds zijn diensten niet had mogen verlenen zonder dat duidelijkheid was verkregen over de prijsssprong die zich bij het passeren van de akte van levering op 30 augustus 2004 heeft voorgedaan. Uit het onderzoek is echter niet gebleken dat de verklaring die de notaris hiervoor heeft gegeven niet afdoende is. Het enkele feit dat de notaris in eerste instantie geen verklaring voor de prijsssprong heeft kunnen geven, betekent niet dat hem een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt. Dit geldt te meer nu de desbetreffende akte bijna tien jaar geleden is verleden en het een dossier betrof van [X]. De kamer acht dit klachtonderdeel derhalve ongegrond.

De notaris heeft ter zitting verklaard dat hij destijds ten onrechte is afgegaan op het advies van een collega-notaris dat de overdrachtsbelasting over een eventuele nabetaaling pas verschuldigd wordt als die nabetaaling zich voordoet. Hoewel de notaris zijn eigen verantwoordelijkheid in dezen niet kan afwentelen op een collega-notaris, acht de kamer de handelwijze van de notaris niet zodanig laakbaar dat hem daarvoor nu nog een tuchtrechtelijk verwijt kan worden gemaakt.

In wat in het BFT-rapport wordt gemeld over de wens van partij A haar vordering op grond van de nabetalingsregeling te cederen kan de kamer geen tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van de notaris onderkennen.

Het voorgaande leidt dan ook tot de conclusie dat ook het klachtonderdeel betreffende deze transactie ongegrond zal worden verklaard.

#### *D. Philips Pensioenfondsp periode*

3.14 Het BFT concludeert in zijn rapport met betrekking tot dit dossier als volgt.

a. De notaris is onvoldoende kritisch geweest ten aanzien van de 'zogenoemde 126-transacties', waarbij door [X] op 1 februari 2006 drie leveringsaktes zijn gepasseerd. Deze 126-transacties betreffen de overdracht van een (omvangrijk) pakket onroerend goed bestaande uit een pakket woningen te Amsterdam en een aantal bedrijfsgebouwen te Amsterdam, Haarlemmermeer en Utrecht (ongeveer 1900 objecten). Tijdens deze leveringen op 1 februari 2006 maakt het pakket onroerend goed een totale prijsssprong van € 14,6 mio, waarbij bij de laatste transactie het totale pakket onroerend goed wordt geleverd zonder een omvangrijk kantorencomplex en met een WOZ-waarde van ruim 53 mio euro. De prijsssprong bedraagt op dat moment dus eigenlijk bijna € 68 mio.

Het had voor de hand gelegen dat een dergelijk grote zaak, die voor het notariskantoor niet gewoon was qua omvang en uitvoering, veel capaciteit vergt van het kantoor en ook grote aansprakelijkheidsrisico's met zich meebrengt, eerst besproken zou worden tussen beide notarissen.

b. De notaris heeft op 1 februari 2006 de handtekening van de directeur van een overdragende vennootschap gelegaliseerd ten behoeve van de doorlevering bij een andere notaris. De notaris heeft bij die gelegenheid de directeur niet in persoon ontmoet, hij heeft de handtekening gelegaliseerd nadat deze in het bijzijn van een van zijn medewerkers aan de receptie door betrokkene was gezet. Het BFT verwijt de notaris dat niet op de volmacht is vermeld dat de handtekening in het bijzijn van een medewerker van zijn kantoor is gezet, terwijl dat wel te doen gebruikelijk is binnen het notariaat.

3.15 Het verweer van de notaris ad a luidt als volgt.

De transactie met Philips was voor het kantoor niet ongewoon of bijzonder. Het aantal objecten was groot en daarmee de koopprijs, maar [X] was bekwaam genoeg om deze transactie zonder overleg met de notaris te begeleiden. Er waren voor de notaris geen signalen die op (vastgoed)fraude wezen. [X] was als behandelaar en passerend notaris zelf geheel verantwoordelijk voor de akte. De notaris heeft van [X] begrepen dat het vastgoed was getaxeerd door "[naam]" en dat deze taxatie gelijk was aan de verkoopprijs van Philips. De prijsstijgingen daarna waren, volgens [X], alle goed te verklaren doordat Philips verkocht met minimale garantie en nu werd doorverkocht met uitvoerige (bouwkundige) garanties en huurgaranties. Op grond van deze door [X] verstrekte informatie was de notaris het met hem eens dat een MOT-melding inzake de waardestelling niet nodig was, aangezien deze verklaarbaar was.

3.16 De notaris stelt in zijn verweer ad b. dat bij een legalisatie de handtekening van betrokkene in het bijzijn van een medewerker van de notaris mag worden gezet. Bovendien kenden de dames achter de receptie betrokkene al jaren, aangezien hij een vaste cliënt van [X] en daarvoor van de vader van [X] was.

3.17 De kamer oordeelt het volgende.

Zoals hiervoor al is overwogen kent het tuchtrecht geen kwalitatieve aansprakelijkheid. Uit het BFT-rapport noch uit de verklaringen van de notaris ter zitting is gebleken van zodanige betrokkenheid van de notaris bij genoemde transacties dat hem enig handelen of nalaten kan worden verweten dat is te beschouwen als een verwijtbare gedraging in de zin van artikel 98 lid 1 (oud) Wna.

De notaris heeft verklaard dat dergelijke grote transacties niet ongewoon waren voor het notariskantoor, wat steun vindt in de door de notaris overgelegde stukken.

Het enkele feit dat het een grote transactie betreft, betekent nog niet dat de notaris [X] had moeten controleren. De gang van zaken met betrekking tot de legalisatie van de handtekening acht de kamer in de gegeven omstandigheden niet tuchtrechtelijk verwijtbaar.

Het voorgaande leidt dan ook tot de conclusie dat ook het klachtonderdeel betreffende *de Philips Pensioenfondsperiode* ongegrond zal worden verklaard.

Het voorgaande leidt tot de volgende

## **Beslissing**

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mr. W.S.J. Thijs, voorzitter, mrs. C.J. Baas, J.P. van Harseler, Ch.F. Tasseron en A.J.H.M. Janssen, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Land-Smorenburg, secretaris, en in het openbaar uitgesproken op 3 juli 2014.

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