

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 17-76 en 17-77

Kamer voor het notariaat in het ressort Den Haag

Beslissing d.d. 23 mei 2018 inzake de klachten onder nummer 17-76 en 17-77 van:

Bureau Financieel Toezicht (BFT),
hierna ook te noemen: klaagster,

tegen

mr. [notaris],
notaris te [vestigingsplaats],
hierna ook te noemen: de notaris,

en

mr. [kandidaat-notaris],
kandidaat-notaris te [vestigingsplaats],
hierna te noemen: de kandidaat-notaris.

De procedure

De Kamer heeft kennisgenomen van:

- de klacht, met bijlagen, ingekomen op 19 december 2017,
- het antwoord van de kandidaat-notaris,
- het antwoord van de notaris, met bijlage.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 21 maart 2018. Daarbij waren aanwezig namens klaagster mr. R. Wisse en mr. Y. Oortwijn-Schilthuizen, en de notaris en de kandidaat-notaris. Van het verhandelde is procesverbaal opgemaakt met daaraan de door klaagster overgelegde pleitnotities gehecht.

De feiten

Ingevolge de Wet op het notarisambt (Wna) heeft klaagster als toezichthouder op 23 november 2015 een onderzoek ingesteld naar het handelen van de notaris en de kandidaat-notaris. Op 29 juli 2016 was het onderzoek afgerond. Op 17 november 2016 was de conceptrapportage gereed en op 30 januari 2017 was de definitieve rapportage gereed. Op diezelfde dag is deze rapportage naar de notaris en de kandidaat-notaris verzonden.

Uit de rapportage blijkt dat de notaris en de kandidaat-notaris betrokken waren bij de overdracht van een woning aan de [adres en woonplaats]. Op 1 november 2012 heeft

de notaris de akte van levering van dat woonhuis gepasseerd. Het registergoed werd overgedragen voor een koopsom van € 65.000,-. Verkoper is de heer [U] (hierna: [U]) en kopers zijn de heren [X] en [Z]. Alle partijen hebben op 31 oktober 2012 een volmacht gegeven aan de medewerkers van het notariskantoor voor het passeren van de akte. Aan de akte is een globale waarde-bepaling gehecht van [naam makelaarskantoor] van 29 oktober 2012. De verwachte verkoopopbrengst van de waarde-bepaling van het pand bedroeg € 85.000,-. De WOZ-waarde bedroeg € 133.000,-. In de koopovereenkomst, gedateerd 26 oktober 2012, en de akte van levering is opgenomen dat de verkoper zelf asbest zal verwijderen en dat alle kosten die daarmee gemoeid zijn voor rekening van de verkoper komen. In de koopovereenkomst is opgenomen dat de verkoper de notaris de opdracht geeft bij verkoop van de woning € 10.000,- over te maken aan de heer [C] wegens het openstaan van een oude lening. Verder is in het dossier een geldleningsovereenkomst aanwezig gedateerd 31 oktober 2012, waarbij één koper de helft van de koopsom en kosten voor een bedrag van € 40.000,- leent van de andere koper. In het dossier zit een e-mailbericht van de kandidaat-notaris van 31 oktober 2012 met daarin het volgende:

“In verband met de verkoop van bovengemeld registergoed treft u bijgaand aan:

- *Het concept van de akte van levering;*
- *de nota van afrekening.*

De akte zal worden gepasseerd op 1 november 2012 om 13.00 uur.

Nb. U bent ermee bekend dat de betaalde koopsom significant afwijkt van de waarde volgend de Wet waardering onroerende zaken (WOZ waarde) zoals vastgesteld door de gemeente in het jaar 2012. Vandaag vertelde u mij in een bespreking hiermee bekend te zijn. U gaf aan dat u de woning snel wilde verkopen in verband met het opstarten van een eigen bedrijf. Tevens heeft de woning achterstallig onderhoud.

Tevens gaf u aan dat u en de kopers zijn overeengekomen dat u nog in de woning mag blijven wonen. U zou tezamen met de koper hier nadere regelingen over treffen.

Op uw verzoek zal deze e-mail naar dhr. [C] gemaïld worden. Zoals afgesproken wil ik dhr. [C] verzoeken om deze mail met bijlagen te printen en vandaag aan dhr. [U] te doen toekomen.”

Een besprekingsverslag of aantekeningen van de bespreking van 31 oktober 2012 tussen de kandidaat-notaris en de verkoper en kopers, waaruit blijkt hoe de transactie tot stand is gekomen, ontbreekt in het dossier.

De kandidaat-notaris heeft de bespreking gevoerd met de partijen en de notaris heeft de akte van levering gepasseerd.

Verder blijkt uit de rapportage dat de notaris en de kandidaat-notaris betrokken waren bij de overdracht van percelen weiland aan de [straatnaam en vestigingsplaats]. Op 4 februari 2013 heeft de notaris de betreffende akte van levering gepasseerd. De percelen weiland zijn overgedragen voor een bedrag van € 17.000,-. Uit de akte blijkt dat verkoper [U] in persoon is verschenen en de kopers [X] en [Z] een volmacht hebben gegeven aan de medewerkers van het notariskantoor.

Aan de akte is een verslag van een verkennend milieukundig bodemonderzoek gehecht, waarin op bladzijde 11 onder meer is opgenomen dat het onderzoek is uitgevoerd voor de heer [U] en de voorgenomen verkoop de aanleiding is voor het onderzoek.

In het dossier zit een ongedateerde niet-ondertekende koopovereenkomst en een getekende koopovereenkomst van 11 december 2012.

In de akte van verdeling van 22 november 2005, waarbij [U] de betreffende percelen weiland heeft verkregen, zijn de percelen weiland gewaardeerd voor een bedrag van € 70.100,-. In de niet-ondertekende koopovereenkomst staat een koopsom van € 52.575,-. Daarnaast zit een door één van de kopers ondertekende verklaring van 30 januari 2013 in het dossier alsmede e-mailcorrespondentie waaruit blijkt dat de kandidaat-notaris partijen wijst op de mogelijkheid dat de koopsom van de percelen afwijkt van de economische waarde van de percelen en naheffing van belasting mogelijk is. In het dossier is vaststelling van de WOZ-waarde aangetroffen.

In het dossier zijn geen (handgeschreven) aantekeningen en/of (telefoon-)notities aangetroffen.

De klacht en het verweer van de notaris en kandidaat-notaris

De klacht bestaat uit de volgende drie klachtonderdelen:

1. schending van de onderzoeksplicht (artikel 17 Wna) naar de prijs van het verkochte en naar de wilsbekwaamheid van [U] en het mogelijk bestaan van feitelijk overwicht.

De volgende signalen hadden voor de notaris en de kandidaat-notaris redenen moeten zijn om onderzoek te verrichten naar de wilsbekwaamheid van verkoper [U] en het mogelijk bestaan van feitelijk overwicht:

- de korte tijd tussen het sluiten van de koopovereenkomst en de levering bij het woonhuis;
 - de verkoper heeft geen eigen e-mail en daardoor is geen rechtstreekse schriftelijke communicatie met hem mogelijk, alles verloopt via het e-mailadres van een derde persoon;
 - de betrokkenheid van de onbekende derde persoon, te weten dat hij bij de bespreking op 31 oktober 2012 aanwezig is waarin alles wordt besproken met de kandidaat-notaris en de volmachten worden ondertekend, de stukken voor de verkoper naar de onbekende derde worden gestuurd en de onbekende derde, dezelfde persoon is die genoemd wordt in artikel 25 van de koopovereenkomst als begunstigde van de betaling van € 10.000,- door de verkoper;
 - het in een persoonlijke bespreking met de verkoper hem op zijn gemak moeten stellen en rustig alles in jip-en-janneketaal met hem moeten doornemen;
 - de lage koopsom voor het woonhuis en de zeer lage koopsom voor de percelen weiland;
 - de bevoordeling van de kopers;
- en verder dat:
- de verkoper zelf asbest zal verwijderen uit de woning en dat alle kosten die daarmee gemoeid zijn voor zijn rekening komen;
 - de verkoper onder onbekende voorwaarden in de woning mag blijven wonen;
 - de verkoper de percelen weiland verkoopt en vervolgens terughuurt met onbekende redenen.

Een verslag van de bespreking op 31 oktober 2012 tussen de kandidaat-notaris en partijen ontbreekt in het dossier. Klaagster komt het onwaarschijnlijk voor dat het de notaris niet is opgevallen dat er sprake is van een cognitieve beperking (zijn verbale begripsvermogen ligt op licht verstandelijk beperkt niveau) bij de verkoper.

Zowel ten aanzien van de koopsom als wilsbekwaamheid/mogelijk feitelijk overwicht in combinatie met het feit dat sprake is van twee vergelijkbare transacties in korte tijd waarbij de kopers bevoordeeld worden, hadden voor de notaris en de kandidaat-notaris voldoende reden moeten zijn om nader onderzoek te verrichten naar de wilsbekwaamheid en het mogelijk bestaan van feitelijk overwicht;

2. schending weigeringsplicht (opschortingsplicht artikel 21 Wna). Door niet voldoende onderzoek te doen naar de transactie en te weinig hierover vast te leggen, hebben de notaris en de kandidaat-notaris zichzelf in de positie gebracht dat zij geen goede afweging konden maken om te beoordelen of zij hun diensten moesten verlenen of dat zij verplicht waren hun diensten te weigeren.

Gezien de omstandigheden ten aanzien van de woning en de percelen weiland omtrent de koopsom en de wilsbekwaamheid van [U] en het mogelijk bestaan van feitelijk overwicht hadden de notaris en de kandidaat-notaris aanleiding moeten vinden om hun dienst te weigeren;

3. schending zorgvuldigheidsplicht althans plicht tot zorgvuldige dossiervoering (artikel 17 Wna). Aantekeningen, (telefoon-) notities van en/of correspondentie over de opdrachtverstrekking en/of bevestiging van de opdracht zijn in beide dossiers niet aangetroffen. Een besprekingsverslag of aantekeningen van de bespreking tussen de kandidaat-notaris en partijen op 31 oktober 2012 ontbreekt. Ook de notaris heeft van de bespreking met de verkoper tijdens het passeren op 4 februari 2013, waarin volgens de notaris de zaak met de verkoper goed is doorgesproken en hij vragen kon stellen, geen aantekeningen gemaakt, aldus klaagster.

De notaris heeft het volgende aangevoerd. Het onderzoek door klaagster op het notariskantoor vond eind 2015 plaats. De transacties dateren van eind 2012 en begin 2013. Het tijdsverloop is nogal aan de ruime kant. Tussen de definitieve rapportage en het indienen van de klacht zitten bijna elf maanden. In de tussentijd heeft de notaris niets vernomen over het verdere verloop. Dit acht de notaris buitengewoon teleurstellend en onbegrijpelijk.

Er liep destijds een strafrechtelijk vooronderzoek naar personen die betrokken waren bij de twee genoemde transacties. Nadat klaagster daarover signaal had ontvangen van het OM heeft zij een onderzoek gestart op het notariskantoor. Het valt de notaris op dat bevindingen die naar voren zijn gekomen in de strafzaak door klaagster direct worden beschouwd als vaststaande, objectief bepaalde, feiten, waartegen de notaris zich vervolgens moet verweren.

Verder heeft de notaris zijn twijfels over welke relatie er bestaat tussen klaagster en het OM en welke informatie onderling wordt uitgewisseld. De notaris uit zijn vrees dat zijn wettelijke geheimhoudingsplicht, waaraan hij zijn verschoningsrecht ontleent, op deze manier wordt uitgehold.

Wat betreft klachtonderdeel 1 voert de notaris het volgende aan. Het feit dat de meervoudige strafkamer van de Rechtbank Den Haag na een strafzitting van vier dagen en een strafrechtelijk (voor)onderzoek tot de conclusie komt dat niet vast te stellen is dat [U] "kwetsbaar" was op het moment dat de transacties speelden, en dat ook niet vast te stellen is of anderen dat konden weten, vindt de notaris veelzeggend. Blijkbaar was de situatie met betrekking tot de kwetsbaarheid van [U] en/of zijn vermeende wilsonbekwaamheid ook volgens de rechtbank niet zo duidelijk als klaagster heeft gesteld.

De notaris is zich er heel goed van bewust hoe het is om contact te hebben met cliënten bij wie sprake kan zijn van onduidelijkheid op het gebied van wilsbekwaamheid.

Met betrekking tot klachtonderdeel 2 voert de notaris het volgende aan. Nu de notaris vond dat hij aan zijn onderzoeksplicht had voldaan, ontstond ook niet de situatie dat hij had moeten twijfelen of hij moest meewerken of zijn dienst moest weigeren.

Voor zover het klachtonderdeel 3 betreft heeft de notaris het volgende aangevoerd. Met de kennis van nu zou de notaris willen dat hij toen het dossier uitgebreider had aangelegd en dat er meer gegevens zouden zijn vastgelegd. Dit heeft de notaris in zoverre wel de ogen geopend.

De kandidaat-notaris heeft het volgende aangevoerd. Het is altijd de intentie van de kandidaat-notaris geweest het ambt onafhankelijk en op onpartijdige wijze, en met de kennis, ervaring en vaardigheid die de kandidaat-notaris op het moment van dossierbehandeling had, met grootst mogelijke zorgvuldigheid uit te oefenen.

Op 31 oktober 2012 heeft de kandidaat-notaris gesproken met de kopers en [U]. In deze bespreking is de hele transactie doorgenomen en heeft men moeten verklaren hoe één en ander tot stand is gekomen en waarom [U] wilde verkopen. Op een bepaald moment heeft de kandidaat-notaris [U] apart genomen om te bezien of zijn wil daadwerkelijk overeenkwam met zijn verklaring. De kandidaat-notaris had aangegeven dat de koopsom significant afweek van de WOZ-waarde. [U] gaf aan hiermee bekend te zijn en de woning snel te willen verkopen in verband met het opstarten van een eigen bedrijf. In het kader van de zorgvuldigheid had de kandidaat-notaris nog met [U] afgesproken dat hij hem moest bellen, om na ontvangst van alle stukken, te laten weten of hij alles begreep, alles duidelijk was en dat zijn standpunten in de tussentijd niet veranderd waren. Op 1 november 2012 heeft [U] de kandidaat-notaris telefonisch laten weten dat hij akkoord was. Daar is een summier elektronische aantekening van gemaakt in Qubis. Een besprekingsverslag of aantekeningen zijn er niet gemaakt. Wel heeft de kandidaat-notaris [U] in een e-mailbericht gewezen op een aantal punten die in de bespreking aan bod kwamen. Met de ervaring en kennis van nu had de kandidaat-notaris dat anders gedaan. Hij zou dan aanvullend een besprekingsverslag en/of aantekeningen hebben gemaakt.

In het tweede dossier persisteerde de kandidaat-notaris, net als in het eerste dossier, om een taxatierapport om de verhouding in waarde versus koopsom te bepalen. Deze is in het tweede dossier niet ontvangen. In een e-mailbericht heeft de kandidaat-notaris dit aan de kopers bevestigd en met de notaris besproken. In het kader van de Belehrungspflicht stuurde de kandidaat-notaris er op aan dat [U] fysiek aanwezig was bij het transport, zodat de notaris integraal met hem de stukken kon doornemen.

Om zich persoonlijk te ontwikkelen en professionaliseren heeft de kandidaat-notaris de afgelopen tijd diverse cursussen gevolgd, onder andere over WWFT en het nieuwe UBO-register, Integriteit en toezicht alsmede een cursus Signalering en voorkoming van fraude rond oprichtingen en aandelenoverdrachten. Ook heeft hij diverse congressen bijgewoond en DilleMApp gebruikt, aldus de kandidaat-notaris.

De beoordeling van de klacht

Ter beoordeling van de Kamer staat of de notaris en de kandidaat-notaris hebben gehandeld in strijd met de tuchtnorm als geformuleerd in artikel 93 Wna. Notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen ter zake van handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens deze wet gegeven bepaling, hetzij met

de zorg die zij als notaris en kandidaat-notaris behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden, alsmede ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris en kandidaat-notaris niet betaamt.

Vooraf merkt de Kamer op dat de periode die is verstreken tussen het gereedkomen van het rapport en het moment van het indienen van de klacht aanzienlijk is geweest. Dat tijdsverloop is voor klaagster grond geweest om ter zitting excuses te maken aan de notaris en de kandidaat-notaris. Het is naar het oordeel van de Kamer echter geen grond om klaagster niet-ontvankelijk te verklaren in uit de rapportage voortvloeiende klachten.

Dat er in de contacten tussen klaagster en het openbaar ministerie is gehandeld op een wijze die de bevoegdheden van een of beide instanties overschreed is niet gebleken. De verhouding tussen klaagster en openbaar ministerie, waarover de notaris een opmerking maakt, heeft dan ook geen gevolgen voor de behandeling of beoordeling van deze klachtzaak.

Voor zover klachtonderdeel 1 ziet op de waardeverschillen (hierna: klachtonderdeel 1a) overweegt de Kamer als volgt.

Op grond van zijn onderzoeksplicht dient een notaris/kandidaat-notaris alert te zijn op waardeverschillen. Zowel bij de verkoop van de woning als bij de verkoop van de weilanden was sprake van een verkoopprijs die sterk afweek van de WOZ-waarde/vorige verkoopwaarde. In het dossier van de verkoop van de woning zat een globale waarde-bepaling en een e-mail waaruit de WOZ-waarde bleek die flink hoger lag dan de verkoopprijs. De verkoper had als verklaring voor de lage verkoopprijs gegeven dat hij een eigen bedrijf wilde starten en daarom snel geld nodig had, dat er achterstallig onderhoud was en dat er asbest aanwezig was in de woning. In de globale waarde-bepaling had de makelaar de staat van het onderhoud van het pand al meegenomen. De verklaring voor de lage verkoopprijs is opvallend, omdat in de koopovereenkomst stond dat de verkoper alle kosten met betrekking tot de asbestverwijdering voor zijn rekening zou nemen. Ter zitting is gebleken dat de notaris noch de kandidaat-notaris meer wist van de onderneming, die mede de verklaring vormde voor de lage verkoopprijs.

De communicatie over de transactie was – op de bespreking bij het tekenen van de volmacht en het telefoontje op de dag van passeren na – niet met de verkoper zelf. Ook de uitbetaling van het geld is een aspect dat in dit dossier vragen oproept, nu dit voor een deel niet is uitbetaald aan de verkoper maar aan een derde. Ter bestrijding van malafide praktijken en het helder laten verlopen van geldstromen, geldt voor het notariaat het Reglement beperking uitbetaling derdengelden (BUD). Op grond van dit reglement moet de notaris uitbetalen aan degene die daarop uit hoofde van de akte recht heeft, tenzij sprake is van een uitzondering als vermeld in de BUD. Blijkens de toelichting op de BUD zijn de vermelde uitzonderingen niet limitatief. Gezien het uitgangspunt van de BUD dient, ingeval van een uitbetaling in afwijking van de BUD, uit het dossier te blijken wat de grondslag van de uitbetaling is. Dat klemt temeer nu die derde, [C], verkoper vergezelde bij de twee besprekingen die deze op het notariskantoor had. Ook de uitbetaling noopte tot voorzichtigheid en was grond nader onderzoek te doen.

Ten aanzien van de weilanden was het verschil tussen de waarde bij verkrijging en de verkoopprijs een indicatie. Een actuele waarde-bepaling is opgevraagd, maar niet afgewacht,

laat staan dat is gezien of die aanleiding zou moeten zijn voor nader onderzoek. Daarbij komt verder dat dit een tweede transactie binnen het bestek van enkele maanden was, tussen dezelfde partijen, met dezelfde opvallende discrepanties. Daarbij komt dat de correspondentie over de tweede transactie via het e-mailadres van [C] liep.

Voorgaande signalen hadden voor de notaris en de kandidaat-notaris aanleiding moeten zijn om nader onderzoek te doen, om eventueel misbruik van juridische of zakelijke onkunde of feitelijk overwicht te voorkomen. Niet is gebleken dat de notaris en de kandidaat-notaris nader onderzoek hebben verricht naar de koopsommen van de woning en de weilanden. Dit klachtonderdeel is gegrond.

Voor zover klachtonderdeel 1 ziet op de wilsbekwaamheid (hierna: klachtonderdeel 1b) overweegt de Kamer als volgt.

Het uitgangspunt is dat een handelingsbekwame cliënt van een notaris moet worden geacht zijn belangen te kunnen behartigen. Volgens vaste jurisprudentie van de notariële kamer van het Gerechtshof te Amsterdam moet de notaris/kandidaat-notaris bij het opmaken van een akte de wilsbekwaamheid van de betrokkene beoordelen. Het komt daarbij in eerste instantie aan op de eigen waarneming van de notaris/kandidaat-notaris, die daarbij een redelijke beoordelingsvrijheid toekomt. Bij gereede twijfel aan de wilsbekwaamheid is in het algemeen verder onderzoek aangewezen en biedt het Stappenplan daarvoor een handreiking. De Kamer dient dus te beoordelen of de kandidaat-notaris ten tijde van de bespreking en de notaris ten tijde van het passeren van de akten van levering op voldoende zorgvuldige wijze de wilsbekwaamheid van [U] hebben beoordeeld. De notaris heeft in het kader van het onderzoek aan klagster nog het volgende verklaard:

“(…)

1. Ik heb eerder inderdaad al aangegeven niet aan de verstandelijke vermogens van de heer [U] te twijfelen.

Ik wijs er ook op dat wat wij als notariskantoor formeel kunnen controleren door ons ten tijde van de dossierbehandeling ook is gecontroleerd. Ik denk daarbij bijvoorbeeld aan het curateleregister. En indien het vermogen van de heer [U] onder bewind zou staan, [...] wordt geschetst, dan zou mij dat ook uit de kadastrale recherches zijn gebleken, mits de onderbewindstelling kadastraal ingeschreven zou zijn.

[...] Als iemand niet zelfstandig zou moeten kunnen functioneren dan moet hij onder curatele worden gesteld of zijn vermogen onder bewind. [...] Dat was echter in 2012 en 2013 allemaal niet het geval met betrekking tot de heer [U] of zijn vermogen.

Dit laat onverlet dat ik natuurlijk op basis van mijn eigen waarnemingen altijd ook de conclusie moet trekken dat iemand de gevolgen van zijn handelen kan overzien.”

Klagster heeft onvoldoende gesteld om aan te kunnen nemen dat [U] niet in staat was zijn wil in vrijheid te bepalen, laat staan dat dat voor de kandidaat-notaris en de notaris kenbaar moet zijn geweest. Dat de kandidaat-notaris en de notaris hebben moeten twijfelen aan de wilsbekwaamheid van [U] is niet gebleken. Dat de transactie tot nader onderzoek aanleiding gaf, betekent niet dat ook aan de wilsbekwaamheid van een van de partijen moest worden getwijfeld. Dit klachtonderdeel is derhalve ongegrond.

Voor zover het klachtonderdeel 2 betreft overweegt de Kamer het volgende. In artikel 21 lid 2 Wna staat: “De notaris is verplicht zijn dienst te weigeren wanneer naar zijn

redelijke overtuiging of vermoeden de werkzaamheid die van hem verlangd wordt leidt tot strijd met het recht of de openbare orde, wanneer zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die kennelijk een ongeoorloofd doel of gevolg hebben of wanneer hij andere gegronde redenen voor weigering heeft”.

Vast is komen te staan dat de notaris en de kandidaat-notaris onvoldoende onderzoek hebben verricht naar de totstandkoming van de koopsom van zowel de woning als de weilanden, terwijl dat wel van hun verwacht werd (klachtonderdeel 1a). Nu de notaris toch de akten heeft gepasseerd en de kandidaat-notaris de akten heeft laten passeren hebben zij laakbaar gehandeld. Dit leidt tot gegrondheid van de klacht.

Wat betreft klachtonderdeel 3 overweegt de Kamer het volgende. Vast is komen te staan – en dat erkennen de notaris en de kandidaat-notaris achteraf ook – dat er onvoldoende aantekeningen in de beide dossiers aanwezig zijn. Dit is in strijd met de zorgvuldigheidsplicht. Dit klachtonderdeel is gegrond. De Kamer merkt op dat de notaris en de kandidaat-notaris de besprekingen waarvan (ter verdediging) wordt aangevoerd dat ze hebben plaatsgevonden bij gebrek aan vastlegging niet hebben kunnen onderbouwen. Het is door de overtuiging van de Kamer en niet door zorgvuldige dossiervorming geweest, dat bijvoorbeeld de beschrijving van de gang van zaken op de belangrijke bespreking van 31 oktober 2012 in deze procedure voor waar is gehouden. Ook voor wat betreft de gevolgen in een tuchtprocedure komt het nalaten van een zorgvuldige dossiervorming echter geheel en al voor rekening en risico van een (kandidaat-)notaris.

Maatregel

Vast is komen te staan dat zowel de notaris als de kandidaat-notaris laakbaar hebben gehandeld. De kandidaat-notaris had de bespreking met partijen gevoerd en het voorwerk gedaan. Hij heeft daarbij onvoldoende onderzoek gedaan en het dossier onzorgvuldig bijgehouden. Hij heeft ook zijn medewerking niet geweigerd. De kandidaat-notaris was, anders dan hij lijkt aan te voeren, in 2012 niet als onervaren kracht te beschouwen.

De notaris heeft de akten gepasseerd. Een notaris dient objectief en telkens uit zijn eigen verantwoordelijkheid naar een dossier te kijken alvorens een akte wordt gepasseerd, ook als de akte door een kandidaat-notaris is voorbereid. Bij gebrek aan vastlegging in het dossier heeft de notaris in dit geval niet kunnen controleren of de kandidaat-notaris op de juiste wijze de zaak heeft voorbereid, de nodige besprekingen heeft gevoerd en de juiste vaststellingen heeft gedaan. Ook los daarvan had hem moeten opvallen hetgeen onder 1a is overwogen; dat had hem van passeren moeten weerhouden. De organisatie van het notariskantoor was niet voldoende op orde om onderhavige problemen te voorkomen. Daarvoor is de notaris verantwoordelijk; hij bepaalt hoe werkzaamheden op zijn kantoor worden ingericht. Door de gebreken daarin heeft ook de kandidaat-notaris een verkeerde basis gehad om zijn werkzaamheden te verrichten op een wijze die betamelijk en volgens de regels is. Ook dat wordt de notaris aangerekend.

De gegronde klachtonderdelen, in het bijzonder 1a en 2, raken de kern van het notariaat. Daarbij komt dat ze niet zien op één, maar op twee transacties. De maatregel van berisping is dan ook passend en geboden. De opsomming van de kandidaat-notaris van hetgeen hijzelf sindsdien heeft ondernomen, bezien in het licht van zijn overige opmerkingen en houding ter zitting, komt daarbij op de Kamer als oprecht berouwvol over. Hoewel ook voor hem in beginsel de maatregel van berisping passend is, maar nu hij

kennelijk het nodige heeft gedaan om herhaling te voorkomen, zal met een waarschuwing worden volstaan.

De beslissing

De Kamer voornoemd:

verklaart klachtonderdeel 1b tegen de notaris en de kandidaat-notaris ongegrond;

verklaart de klachtonderdelen 1a, 2 en 3 tegen de notaris gegrond en legt hem de maatregel van berisping op;

verklaart de klachtonderdelen 1a, 2 en 3 tegen de kandidaat-notaris gegrond en legt hem de maatregel van waarschuwing op;

bepaalt dat de opgelegde maatregelen, nadat tegen onderhavige beslissing geen rechtsmiddel meer openstaat, ten uitvoer zullen worden gelegd op een nader te bepalen vergadering van de Kamer, waartoe de notaris en de kandidaat-notaris per aangetekende brieven zullen worden opgeroepen door de secretaris;

besluit tot openbaarmaking van de opgelegde maatregelen.

Deze beslissing is gegeven door mrs. G.H.M. Smelt, voorzitter, R.R. Roukema, L.G. Vollebregt, P.H.B. Gorsira en H.M. Kolster, en in tegenwoordigheid van de secretaris, mr. F.S. Pietersma-Smit, in het openbaar uitgesproken op 23 mei 2018.

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. Het beroepschrift dient binnen dertig dagen na de dagtekening van genoemde brief door het Hof te zijn ontvangen, waarbij de datum van ontvangst door het Hof bepalend is.