

## KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: C/05/405341 KL RK 22-78

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT ARNHEM-LEEUWARDEN

Kenmerk: C/05/405341 / KL RK 22-78

### **beslissing van de kamer voor het notariaat**

op de klacht van

#### **1. de besloten vennootschap [X],**

gevestigd te [vestigingsplaats [X]],

hierna te noemen: [X],

#### **2. [Y],**

hierna te noemen: [Y],

wonende te [woonplaats],

#### **3. [Z],**

hierna te noemen: [Z],

wonende te [woonplaats].

tegen

#### **mr. [naam],**

notaris te [vestigingsplaats van de notaris],

verweerster.

Partijen worden hierna gezamenlijk klagers en de notaris worden genoemd.

#### **1. Het verloop van de procedure**

1.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

1.2 De klachtzaak is ter zitting van 5 december 2022 behandeld, waarbij [Y] - mede namens [X] en [Z] - en de notaris zijn verschenen.

#### **2. De feiten**

2.1 Eind juni 2021 hebben [Y] en de heer [A] (hierna gezamenlijk: de kopers) en de heer [B] (hierna: de verkoper) een koopovereenkomst opgesteld en ondertekend op grond waarvan [Y] en [A] een camping hebben gekocht.

2.2 De kopers en de verkoper hebben vervolgens de notaris aangezocht in verband met de levering van voornoemd onroerend goed.

2.3 Uit hoofde van de koopovereenkomst moesten [Y] en [A] een waarborgsom op de derdenrekening van de notaris storten. Voor het betalen van de waarborgsom heeft [A] een geldleningsovereenkomst met een derde gesloten, welke derde vervolgens de waarborgsom aan de notaris heeft overgemaakt. Een paar dagen later heeft de derde aan de notaris gevraagd of zij het gestorte bedrag weer terug kon boeken.

2.4 Op enig moment heeft een medewerkster van het kantoor van de notaris, in opdracht van de notaris, telefonisch contact opgenomen met de verkoper. Aan de verkoper zijn onder meer vragen gesteld over de totstandkoming van de koopovereenkomst.

2.5 In juli 2021 heeft de notaris vernomen dat [Y] en [A] hebben besloten hun samenwerking ten aanzien van de koop van de camping te beëindigen. Op 26 juli

2021 heeft de notaris een getekend addendum in aanvulling op de koopovereenkomst ontvangen waarin onder meer is vermeld dat [A] als koper is uitgetreden en dat [Z] als koper is toegetreden.

2.6 Op 22 augustus 2021 hebben [Y] en [Z] de notaris bericht dat zij ervoor kiezen de zaak verder door hun eigen notaris te laten afhandelen. De overdracht van het onroerend goed heeft uiteindelijk bij die betreffende notaris plaatsgevonden.

2.7 Op 24 augustus 2021 heeft de notaris [Y] en [Z] laten weten hun besluit te respecteren en heeft zij gewezen op de declaratie van de door haar tot dan toe verrichte werkzaamheden.

2.8 Vanaf januari 2022 is [X] eigenaar van de camping.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1 Klagers verwijten de notaris dat zij niet heeft gehandeld zoals een behoorlijk notaris behoort te doen omdat de notaris aan de verkoper vragen over klagers heeft gesteld en het vermoeden bestaat dat de Surinaamse achtergrond van klagers het leidmotief daarvoor is geweest.

3.2 Op de toelichting op de klacht door klagers en het verweer daartegen van de notaris zal de kamer hierna, voor zover van belang voor de beoordeling, nader ingaan.

### **4. De beoordeling**

#### **4.1 Toetsingskader**

Op grond van artikel 93 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen aan het tuchtrecht onderworpen. De tuchtrechter toetst of hun handelen of nalaten in strijd is met het bepaalde in de Wna en de andere toepasselijke bepalingen, of zij voldoende zorg in acht hebben genomen ten opzichte van de (rechts)personen voor wie zij optreden en of zij daarbij hebben gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

#### **4.2 Ten aanzien van [X]**

Nadat de notaris heeft aangevoerd dat [X] geen partij was bij de onderhavige koopovereenkomst en [X] daarom niet-ontvankelijk is in haar klacht, heeft [Y] ter zitting de klacht namens [X] ingetrokken. Dit brengt, met inachtneming van artikel 99 lid 22 Wna, mee dat de tuchtzaak namens [X] tegen de notaris is beëindigd. Waar hierna wordt gesproken over 'klagers' worden daarmee alleen nog [Y] en [Z] samen bedoeld.

#### **4.3 Ten aanzien van [Z]**

De klacht tegen de notaris is mede ingediend door [Z]. Ter zitting heeft [Y] gesteld dat het telefoongesprek tussen een medewerkster van de notaris en de verkoper heeft plaatsgevonden vóór [Z] als koper bij de koopovereenkomst is toegetreden, zodat de vraag rijst of [Z] wel enig redelijk belang heeft bij de behandeling van de klacht. Door [Y] is onweersproken gesteld dat hij samen met [Z] bij de verkoper is geweest om de camping te bezichtigen. Aangezien de medewerkster van de notaris aan de verkoper vragen heeft gesteld omtrent onder meer de wijze waarop de koopovereenkomst tot stand is gekomen, of er persoonlijk contact tussen de verkoper en kopers is geweest en wat de beweegredenen waren om de camping te kopen en [Z] aldus ook (mogelijk) onderwerp van gesprek is geweest, wordt [Z] ook als belanghebbende in deze zaak aangemerkt. Zij is ontvankelijk in haar klacht jegens de notaris.

#### **4.4 Ten aanzien van klagers**

4.4.1 Vooropgesteld wordt dat de notaris op grond van artikel 3 van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft) gehouden is een cliëntenonderzoek uit te voeren. De notaris moet een verscherpt

cliëntenonderzoek uitvoeren indien de zakelijke relatie of de transactie naar haar aard een hoger risico op witwassen of financiering van terrorisme met zich brengt (artikel 8 Wwft). Wanneer daarvan sprake kan zijn is door het Bureau Financieel Toezicht uiteengezet in de in de specifieke leidraad naleving Wwft voor (kandidaat-) notarissen opgenomen niet limitatieve lijst. Afhankelijk van de concrete feiten en omstandigheden en het professionele oordeel van in dit geval de notaris zal echter steeds beoordeeld moeten worden of er sprake is van een verhoogd risico. Ook dient de notaris de wijze waarop het cliëntenonderzoek dient plaats te vinden steeds af te stemmen op de risico's op witwassen en financieren van terrorisme in een concreet geval.

4.4.2 Vaststaat dat de notaris is overgegaan tot het uitvoeren van een verscherpt cliëntenonderzoek. Dit verscherpte onderzoek bestond in dit geval uit het telefonisch contact tussen een medewerkster van het kantoor van de notaris en de verkoper. Zo heeft

de betreffende medewerkster aan de verkoper vragen gesteld over de totstandkoming van de koopovereenkomst, of klagers en de verkoper persoonlijk contact hebben gehad bij de onderhandelingen en het ondertekenen van de koopovereenkomst en wat de beweegredenen van kopers waren om de camping te kopen. De omstandigheid dat de medewerkster, en niet de notaris zelf, contact heeft opgenomen met de verkoper zal overigens buiten beschouwing worden gelaten omdat de notaris ook tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid draagt voor het handelen van de medewerkster. Dit geldt te meer nu de notaris zelf de opdracht aan de medewerkster heeft gegeven om contact met de verkoper op te nemen.

4.4.3 Klagers vinden het ongehoord dat (de medewerkster van) de notaris aan de verkoper de hiervoor genoemde vragen over de kopers heeft gesteld. Volgens klagers had de notaris zich daarvoor tot klagers moeten wenden. Bovendien bestaat het vermoeden dat de Surinaamse achtergrond van klagers voor de notaris het leidmotief is geweest om de verkoper te benaderen, aldus klagers.

4.4.4 Ter beantwoording ligt de vraag voor of de notaris in dit geval voldoende aanleiding had om over te gaan tot voornoemd verscherpt cliëntenonderzoek en of de Surinaamse achtergrond van kopers daarin een prominente rol heeft gespeeld.

4.4.5 De notaris heeft voldoende gesteld en onderbouwd dat er zich tijdens en na het sluiten van de koopovereenkomst omstandigheden hebben voorgedaan die maakten dat

de notaris extra alert moest zijn. Zo staat als onweersproken vast dat de notaris in het kader van die transactie een waarborgsom heeft ontvangen van een niet-verbonden derde, dat de kopers werden vertegenwoordigd door adviseurs, dat partijen niet de gevraagde Wwft-stukken hebben aangeleverd en dat [A] slecht of niet bereikbaar was. Van belang is verder dat de transactie tussen kopers en de verkoper uiteindelijk niet is doorgegaan, waardoor de waarborgsom teruggestort moest worden. Dit laatste vraagt volgens de notaris om alertheid aangezien er in dat soort gevallen misbruik kan worden gemaakt van de derdengeldenrekening van de notaris. Ook vond de notaris het opmerkelijk dat [A] het addendum niet zelf heeft getekend maar zijn uittreding via een volmacht heeft geregeld en dat ook de andere partijen het addendum op afstand hebben getekend.

4.4.6 Daarnaast is van belang dat het de notaris na onderzoek was gebleken dat klagers geen enkele zichtbare affiniteit hadden met de recreatiebranche en klagers beiden geen beroepsachtergrond hebben die aansluit bij deze transactie. Nu [Y] ter zitting heeft aangegeven dat hij zelf 17 jaar notaris is geweest in Suriname en [Z] gynaecoloog is in Suriname, is het begrijpelijk dat de notaris vraagtekens heeft geplaatst bij de beweegredenen van klagers om een camping, gelegen in de

Nederlandse provincie Overijssel, te kopen. Weliswaar is het feit dat kopers (gedeeltelijk) woonachtig zijn in het buitenland relevant bij de beoordeling of een verscherpt cliëntenonderzoek noodzakelijk is, maar het specifieke feit dat kopers een Surinaamse achtergrond hebben heeft volgens de notaris geen rol gespeeld. Zij heeft dan ook uitdrukkelijk betwist dat haar medewerkster bij de verkoper specifiek navraag heeft gedaan over de Surinaamse achtergrond van kopers.

4.4.7 De kamer is van oordeel dat de notaris gelet op het samenspel van voornoemde omstandigheden voldoende aanleiding had om nader onderzoek te doen. Dat de Surinaamse achtergrond van klagers hiervoor het leidmotief is geweest is geenszins komen vast te staan.

Anders dan klagers menen mocht de notaris in dat kader ook telefonisch contact met de verkoper opnemen. De notaris heeft immers genoegzaam uitgelegd dat zij niet kon volstaan met het opnemen van contact met klagers zelf. Klagers zouden hoogstwaarschijnlijk alleen de gewenste antwoorden op de vragen geven. Teneinde een juist beeld van de transactie te krijgen diende de notaris juist vragen te stellen aan andere direct of indirect betrokken partijen. Normaliter zou de notaris contact opnemen met de makelaar maar in dit geval was zij genoodzaakt contact op te nemen met de verkoper omdat de makelaar op vakantie was. Alles overziend heeft de notaris gehandeld zoals een behoorlijk beroepsbeoefenaar behoort te doen.

4.5 Gelet op het voorgaande wordt de klacht ongegrond verklaard.

## **5. De beslissing**

De kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden:

Deze beslissing is gegeven door mr. M.L. Braaksma (voorzitter) mr. M.R.H. Goossens en

mr. V. Oostra, leden, en in tegenwoordigheid van mr. L.E. de Jong (secretaris) door de voorzitter in het openbaar uitgesproken op 16 januari 2023.

De secretaris

De voorzitter

Tegen deze beslissing van de kamer voor het notariaat kunnen partijen binnen dertig dagen na de datum van verzending van deze beslissing hoger beroep instellen bij het gerechtshof Amsterdam, Postbus 1312, 1000 BH Amsterdam.