

KAMER VOOR HET NOTARIAAT

Beslissing in de zaak onder nummer van: 735508/NT23-24

KAMER VOOR HET NOTARIAAT IN HET RESSORT AMSTERDAM

Beslissing in de klacht met nummer 735508 / NT 23-24 van:

Bureau Financieel Toezicht,

gevestigd te Utrecht,

hierna: het BFT,

tegen:

[de notaris],

notaris, gevestigd te [plaats],

gemachtigde: mr. F. van der Woude, advocaat te Amsterdam,

hierna: de notaris.

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1. Bij brief van 15 juni 2023 heeft het BFT een klaagschrift met bijlagen ingediend.

1.2. Bij e-mail (tevens bij brief) van 17 oktober 2023 heeft de notaris een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3. De klacht is behandeld tijdens de openbare zitting van de kamer van 12 december 2023. Namens het BFT was aanwezig mr. R. Wisse. De notaris was aanwezig, bijgestaan door zijn gemachtigde. De gemachtigden van partijen hebben het woord gevoerd aan de hand van door hen overgelegde pleitnotities. De

gemachtigde van de notaris heeft in tweede termijn het woord gevoerd aan de hand van een overgelegde 'repliek'. De uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1. Ingevolge artikel 110 lid 1 Wet op het notarisambt (hierna: Wna) heeft het BFT een onderzoek ingesteld naar het handelen van de notaris en dat van zijn twee collega-notarissen, mr. [naam, hierna: A] en mr. [naam, hierna: B]. Het onderzoek betrof eveneens de naleving van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna: Wwft).

2.2. Aanleiding voor het onderzoek was een melding op grond van artikel 111c Wna van de Belastingdienst aan het BFT op 2 september 2019 en een signaal van de politie op 24 december 2019.

2.3. Het BFT heeft het onderzoek aangekondigd op 17 april 2020; op 17 juni 2020 heeft het BFT het kantoor van de notarissen bezocht en een onderzoek ingesteld naar twaalf geselecteerde dossiers. In negen van de twaalf dossiers (genummerd 1 t/m 4 en 8 t/m 12) was de notaris betrokken.

2.4. Op 29 april 2021 heeft de Belastingdienst opnieuw een 111c Wna-melding gedaan aan het BFT.

2.5. Het onderzoek van het BFT is afgerond op 8 september 2022. Op die dag was ook de conceptrapportage gereed.

2.6. Op 5 december 2022 heeft de notaris op de bevindingen van het BFT in het conceptrapport gereageerd.

2.7. Het BFT heeft het definitieve rapport op 22 december 2022 aan de notaris verzonden. Aan notaris [A] en notaris [B] is ieder separaat een rapport uitgebracht.

2.8. Op 6 juni 2023 heeft een handhavingsgesprek met de drie notarissen plaatsgevonden op het kantoor van het BFT. Daarbij hebben de notarissen uitgebreid toegelicht welke ontwikkelingen in hun kantoororganisatie hebben plaatsgevonden, zowel op financieel-administratief gebied als wat betreft de vervulling van de poortwachtersrol.

2.9. Het BFT heeft tegen de notarissen [A] en [B] geen klacht ingediend.

3. De klacht

3.1. De klacht ziet op de vervulling van de poortwachtersverplichtingen van de notaris. Ondanks het feit dat de notarissen van het notariskantoor grote inspanningen hebben getoond door de in het klaagschrift genoemde wijzigingen en aanscherpingen in hun werkwijze, meent het BFT dat de notaris (tuchtrechtelijk) verantwoording dient af te leggen voor de door het BFT in het rapport geconstateerde bevindingen. Het BFT meent dat die bevindingen, te weten het onvoldoende (aantoonbaar) ten tijde van de dossierbehandeling uitvoeren van het essentiële poortwachtersonderzoek, en met name het nalaten van dienstweigering en het niet (onverwijld) melden van ongebruikelijke transacties, de notaris tuchtrechtelijk te verwijten zijn.

3.2. De klacht heeft betrekking op negen dossiers, die in drie groepen zijn te verdelen: dossiers (1, 2 en 4) rond (de echtgenote van) notaris [A], dossier 3 en de dossiers (8 t/m 12) rond de heer [naam] (hierna: [X]). Deze dossiers laten zich, op grond van het klaagschrift, sterk samengevat, als volgt beschrijven:

- dossier 1 (aktes van 13 januari en 13 maart 2017: levering, kwijting en hypotheek [registergoederen])

In dossier 1 passeert de notaris een akte voor de echtgenote van notaris [A], mevrouw [naam] (koper, hierna: [C]). De akte betreft de onverdeelde helft van een horecapand met (boven)woning(en). De koopprijs voor deze helft bedraagt € 705.000. [C] heeft de andere helft van het pand vijf maanden eerder verkregen voor € 375.000 (notaris [A] was verkoper). De vennootschap van notaris [A] draagt bij aan de financiering.

- dossier 2 (akte van 1 mei 2017: levering [registergoederen])

In dossier 2 passeert de notaris een akte van levering waarbij een bedrijfsruimte (garage) door de Stichting Kat en Poes (vertegenwoordigd door [naam]) voor een koopprijs van € 400.000 wordt geleverd aan notaris [A] en [C]. In het kader van de hypothecaire financiering wordt de garage in het taxatierapport getaxeerd op een bedrag van € 360.000. De WOZ-waarde (peildatum 2015) inzake de garage bedroeg € 65.500.

- dossier 4 (aktes van 28 februari en 1 maart 2019: hypotheek [registergoederen], hypotheek diverse registergoederen)

In dossier 4 passeert de notaris op 28 februari 2019 een akte van hypotheek waarbij de Svenska Handelsbanken Ab (publ) een geldlening van € 350.000 verstrekt aan [C] die de bank voor dit bedrag een recht van hypotheek verstrekt. Op 1 maart 2019 passeert een waarnemer van de notaris een tweede akte van hypotheek, waarbij [C] een hypotheek verstrekt tot en bedrag van € 2.000.000 (hoofdsom) ten behoeve van [naam] BV (waarvan notaris [A] bestuurder en enig aandeelhouder is).

- dossier 3 (akte van 20 december 2017: levering [registergoed])

Indossier 3 passeert de notaris een akte van levering waarbij een woning voor een koopprijs van € 392.500 wordt geleverd door een rechtspersoon, statutair gevestigd te Estland (Intelsat), aan een Slowaakse man. In de koopovereenkomst wordt vermeld dat koper de koopprijs zal voldoen door 1) schuldovername van een geldlening van € 210.000, verstrekt (door de moeder van koper) aan verkoper en 2) bij wijze van geldlening het schuldig erkennen van het resterende gedeelte van € 182.500.

- dossiers 8 t/m 12 (aktes van 20 november 2019, 24 december 2019, 23 maart 2020, 2 juni 2020 en 4 juni 2020)

In dossiers 8 t/m 12 is steeds dezelfde koper betrokken en is sprake van dezelfde financieringsconstructie: verkoop onroerend goed door een particuliere verkoper aan [naam] Vastgoed BV (hierna HJV), vertegenwoordigd door [X]. De aankoop wordt gefinancierd door Data Entry Solutions LTD (hierna: DE) te Hong Kong, telkens onder de voorwaarde i) dat de gehele lening door HJV wordt aangewend voor de financiering van de aankoop van het vastgoed; ii) dat de lening in zijn geheel/in één termijn binnen zes maanden na het sluiten van de overeenkomst moet worden afgelost; iii) dat er geen rente in rekening wordt gebracht.

3.3. De klacht bestaat uit de volgende onderdelen:

- I. schending onderzoeksplicht ex artikel 17 Wna (dossiers 1, 2, 3, 4, 8 t/m 12);
- II. overtreding (verscherpt) cliëntenonderzoek ex artikel 3 in verbinding met 8 Wwft (dossiers 2, 3 en 8 t/m 12);
- III. schending weigeringsplicht ex artikel 21 Wna (dossiers 3 en 8 t/m 12);
- IV. overtreding meldingsplicht ex artikel 16 Wwft (dossiers 3 en 10 t/m 12);
- V. schending informatieplicht artikel 43 Wna (dossiers 2 en 3).

4. Het verweer

4.1. De notaris constateert dat zijn zelfde handelen (zijn onderzoeksplicht) mogelijk een overtreding van meerdere regels oplevert. In de kern zijn de verwijten van het BFT steeds terug te voeren op de mate van onderzoek en met name de vastlegging van wat de notaris op basis van het onderzoek heeft geconcludeerd. De notaris meent dat daarom een nuancering op zijn plaats is ten aanzien van het negatieve beeld dat mogelijk uit de optelsom van de bevindingen van het BFT zou kunnen ontstaan.

4.2. Over zijn poortwachtersfunctie merkt de notaris het volgende op. De notaris volgde ook in de jaren 2017-2020 procedures en had deze in zijn kantoor geïmplementeerd. Hoewel het altijd beter kan, kan niet worden gezegd dat de notaris de poortwachtersfunctie in de negen dossiers niet heeft vervuld, maar wel dat met name de vastlegging binnen kantoor nog niet in een zo vergaande mate was geïnstitutionaliseerd dat vastlegging van de overwegingen bij ieder dossier, waar nodig, plaatsvond.

4.3. De notaris onderschrijft dat zijn onderzoek en de conclusies en vervolgacties die daaruit volgen uit zijn dossiers dienen te blijken. Dat onderzoek heeft echter wel plaatsgevonden, aldus de notaris. Op dossierniveau geeft hij daarop een nadere toelichting.

4.4. Inmiddels heeft het notariskantoor een compliance officer aangenomen, zijn de werkprocessen en procedures aangescherpt en is er meer bewustwording in alle lagen van het kantoor. Ook tijdens het handhavingsgesprek dat de notarissen van het kantoor met het BFT hebben gevoerd op 6 juni 2023 heeft de notaris laten zien dat het notariskantoor alles op orde heeft. Mede gelet op de lange looptijd van het onderzoek is de keuze voor een klacht minder goed te begrijpen; het strookt niet geheel met het uitgangspunt van het BFT 'terughoudend waar het kan en doortastend waar het moet', aldus de notaris.

5. De beoordeling

5.1. De kamer dient te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging oplevert in de zin van artikel 93 lid 1 Wna. Notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen zijn aan tuchtrechtspraak onderworpen voor handelen of nalaten in strijd met hetzij enige bij of krachtens de Wna gegeven bepaling, hetzij met de zorg die zij behoren te betrachten ten opzichte van degenen voor wie zij optreden en voor handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris, toegevoegd notaris of kandidaat-notaris niet betaamt.

5.2. Deze norm wordt nader ingevuld onder meer door de (vaste rechtspraak over de) artikelen 17, 21 en 43 Wna waarop - kort samengevat - zijn gebaseerd de

opdracht van zorgvuldigheid alsmede in voorkomend geval de verplichtingen van onderzoek, opschorting en dienstverlening dan wel dienstweigering.

5.3. In deze zaak zijn bovendien specifiek van belang (de rechtspraak over) de normen van de Wwft, met name de voorschriften van de artikelen 3, 8 en 16 Wwft, die bij indicaties voor verhoogd risico conform de leidraad BFT verplichten tot het doen van verscherpt cliëntenonderzoek en het melden van ongebruikelijke transacties.

Algemeen verweer

5.4. Op de zitting heeft de notaris de kamer verzocht een aantal omstandigheden in haar oordeel te betrekken. De notaris heeft steeds de regels nageleefd en (werk)processen aangescherpt. De notaris meent - kort samengevat - dat het tuchtrecht primair ziet op handhaving en bevordering van een goede beroepsuitoefening, terwijl de klacht van het BFT ziet op bestraffing. Het moet geen standaardpraktijk zijn dat een onderzoek, waarin het BFT weken aan manuren heeft gestoken, om die reden dan maar met een tuchtklacht wordt afgesloten. Mede gelet op de impact die het (langdurige) onderzoek al heeft gehad op (het kantoor van) de notaris is het niet meer proportioneel om de notaris verder te straffen. De notaris verzoekt de kamer daarom om een richtinggevend oordeel te geven over de vraag of het BFT niet een andere, minder bezwarende weg, had dienen te bewandelen. De kamer zou in haar oordeel bijvoorbeeld het BFT als richting kunnen meegeven dat - als het BFT een deugdelijk inzicht in haar overwegingen (om voor de meest zware weg van het tuchtrecht te kiezen) achterwege laat - daaraan het gevolg wordt verbonden dat het BFT (in deze zaak of bij toekomstige klachten) niet in zijn klacht wordt ontvangen, althans dat de klacht om die reden moet worden afgewezen, aldus de notaris.

5.5. De kamer ziet geen aanleiding voor een richtinggevend oordeel in algemene zin, zoals de notaris verzoekt. Het is aan het BFT zelf om in iedere individuele zaak te besluiten of het indienen van een klacht geboden is. Vervolgens is het aan de kamer om te beoordelen of de ingediende klacht gegrond is. Dat neemt niet weg dat de omstandigheden waarop de notaris zich beroept zoals hierna te melden in de beoordeling zullen worden betrokken.

Uitgangspunten voor de beoordeling

5.6. Vast staat dat de notaris en zijn kantoorgenoten in de afgelopen jaren hun kantoorbeleid, zowel op financieel administratief gebied als wat betreft de vervulling van de poortwachtersrol, hebben geëvalueerd en aangescherpt. De acties van de notarissen op dit gebied zijn mede het gevolg geweest van het onderzoek van het BFT, maar waren deels ook al voor het onderzoek ingezet. Deze positieve ontwikkeling wordt bevestigd door de auditrapportage van de KNB van 22 juni 2021, waarin is vermeld dat het kantoor strak wordt geleid door de notarissen en dat het de zaken goed op orde heeft. Het BFT erkent ook dat de notarissen grote inspanningen hebben getoond en heeft geen reden om te twijfelen aan het feit dat het kantoor de compliance en (werk)processen op orde heeft. Daarnaast heeft het BFT op de zitting toegegeven dat het onderzoek te lang heeft geduurd en verklaard dat het BFT ernaar streeft in de toekomst een onderzoek binnen één jaar af te ronden.

5.7. De reden om in dit geval tot een tuchtklacht over te gaan was dat de notaris in de negen dossiers volgens het BFT onvoldoende (aantoonbaar) heeft voldaan aan zijn poortwachtersrol. Op de mondelinge behandeling heeft het BFT in aanvulling daarop verklaard dat het niet zo is dat de notaris heeft gefaald in zijn poortwachtersrol – hij heeft wel vragen gesteld en dossiers opgebouwd – maar in zijn vastlegging heeft hij onvoldoende laten zien welke afwegingen hij daarbij heeft gemaakt. De notaris geeft dit laatste ook toe, zoals blijkt uit zijn verweer (zie onder 4.2.). Daarmee stelt de kamer vast dat de verwijten van het BFT zich vooral concentreren op de dossiervoering van de notaris.

Inhoudelijke beoordeling

5.8. De kamer komt tegen de hiervoor geschetste achtergrond ten aanzien van alle klachtonderdelen in de negen dossiers tot het oordeel dat de klacht ongegrond is. Voor zover de notaris een verwijt valt te maken, is dit in het licht van het totale plaatje van onvoldoende gewicht om tot een gegronde klacht te leiden. De redenen voor dit oordeel zijn hierna meer specifiek in de overwegingen bij de dossiers genoemd. Bij haar oordeel heeft de kamer ook de duur van het onderzoek/de indiening van de klacht (bij elkaar iets meer dan 3 jaar) en de impact die dat heeft gehad op de notaris en zijn kantoor laten meewegen.

5.9. Bij de beoordeling van de klachtonderdelen zal de kamer niet op alle details van de verschillende dossiers in de omvangrijke rapportage van het BFT ingaan. Het BFT heeft ervoor gekozen om in totaal negen dossiers aan de kamer voor te leggen, waarbij – zoals de notaris terecht opmerkt – hetzelfde feitelijke handelen onder diverse klachtonderdelen wordt geschaard. Dat alles maakt de beoordeling op ieder dossier en ieder klachtonderdeel niet eenvoudig. De kamer beperkt zich tot de voornaamste feiten/omstandigheden die van belang zijn voor haar oordeel op de door het BFT ingediende klacht(onderdelen), aan de hand van de bespreking van de drie groepen van de door het BFT onderzochte dossiers: eerst dossiers 1, 2 en 4; dan dossier 3 en ten slotte dossiers 8 t/m 12.

dossiers 1, 2 en 4

klacht BFT

5.10. Uit dossiers 1 en 2 blijkt niet dat de notaris nadere vragen heeft gesteld aan de koper en/of verkoper of (nader) onderzoek heeft gedaan naar de hoogte en vaststelling van de koopprijs en dit heeft vastgelegd in het dossier. Dat had wel moeten, mede omdat koper en de (vertegenwoordiger van) verkoper bekenden van elkaar zijn.

5.11. Uit dossiers 1, 2 en 4 blijkt niet dat de notaris vragen heeft gesteld over (de vaststelling van) de leenverhouding en in de dossiers is geen kopie van (een verwijzing naar) de leningsovereenkomst aangetroffen. Ook blijkt niet dat de notaris vragen heeft gesteld over het (mogelijk) schenden van het beleggingsverbod zoals bedoeld in artikel 17 lid 3 Wna. In dossier 2 heeft geen (verscherpt) cliëntenonderzoek plaatsgevonden.

5.12. De notaris heeft in dossier 2 niet voldaan aan zijn informatieplicht op grond van artikel 43 Wna. In het dossier is geen correspondentie met verkoper, dan wel de

vertegenwoordiger van verkoper, aangetroffen, zodat niet blijkt of de notaris heeft voldaan aan zijn informatieplicht/Belehrungspflicht over de gevolgen van de rechtshandeling.

beoordeling kamer

5.13. Dossiers 1, 2 en 4 zien op aktes die zijn verleden ten behoeve van (de echtgenote van) notaris [A]. De notaris heeft in zijn verweerschrift en in zijn brief van 5 december 2022 uitvoerig toegelicht wat de achtergrond van iedere transactie, de koopprijs en de lening was. De notaris was op de hoogte van de financiële positie van zijn kantoorgenoot. De notaris heeft aangevoerd dat de taxatiewaarde van [registergoed] (de garage) in het taxatierapport expliciet is vermeld: € 405.000, welk bedrag voldeed om de waarde van de garage te onderbouwen.

Verkoper was bij de notaris reeds lange tijd bekend; het notariskantoor heeft ook andere dossiers behandeld voor verkoper (Stichting Kat en Poes), waarbij onderzoek is gedaan naar de UBO. De notaris heeft toegelicht dat de vertegenwoordiger van de stichting, de heer [naam], zijn zoon had gemachtigd tot de overdracht; uit de e-mailwisseling tussen partijen bij de overeenkomst blijkt dat hij met de transactie instemde.

5.14. Op de zitting heeft het BFT het verweer van de notaris dat ten tijde van het passeren de geldleningsovereenkomsten in ieder geval in de papieren dossiers aanwezig waren onvoldoende weersproken.

5.15. Hoewel vastlegging van wat de notaris ter uitvoering van zijn poortwachtersrol heeft gedaan in deze dossiers beter had gekund (hetgeen de notaris ook onderschrijft) is de kamer van oordeel dat niet is gebleken dat de notaris in deze dossiers zijn poortwachtersfunctie onvoldoende heeft vervuld. De kamer merkt daarbij op dat één van de procesverbeteringen die door het notariskantoor zijn getroffen inhoudt dat geen dossiers meer via het kantoor zullen lopen waarbij de notarissen, hun personeel of eerstegraads familieleden betrokken zijn.

dossier 3

klacht BFT

5.16. Uit het dossier blijkt dat de koper het registergoed gaat gebruiken als belegging. Anders dan ten tijde van de verkrijging door verkoper, verkrijgt de koper (die in Slowakije woont) de woning volgens de akte in verhuurde staat. Uit het dossier blijkt niet dat dit leidde tot nadere vragen over zijn beweegredenen voor de aankoop. Ook blijkt niet van nadere vragen of onderzoek naar de herkomst van de gelden voor de financiering van de geldsom of dat er misschien sprake was van een frauduleuze transactie.

5.17. De verkoper is een rechtspersoon, gevestigd te Estland (Intelsat); de koper woont in Slowakije; verkoop vindt plaats binnen vijf maanden na verkrijging door verkoper; het registergoed wordt gekocht zonder een bancaire/hypothecaire financiering; een gedeelte van de koopsom blijft de koper schuldig aan de verkoper, het andere gedeelte wordt gefinancierd door schuldovername van een geldlening, verstrekt door een 81-jarige particulier aan een Estlandse rechtspersoon; er is geen rente verschuldigd.

5.18. In het dossier ontbreken de gegevens over de (voortdurende controle van de) UBO('s) en/of de gegevens over de eigendoms- en zeggenschapsstructuur.

5.19. Door het nalaten van voldoende onderzoek naar de aard en uitvoering van de transactie, de herkomst van de gelden of mogelijk sprake is van een frauduleuze transactie en het niet verrichten van nader/verscherpt cliëntenonderzoek, alsmede het onvoldoende vastleggen daarvan in de dossiers, heeft de notaris zichzelf in de positie gebracht dat hij geen goede afweging kon maken om te beoordelen of hij dienst moest verlenen of verplicht was dienst te weigeren op grond van artikel 21 Wna in verbinding met artikel 6 Vbg 2011 en artikel 5 Wwft.

5.20. Op basis van de van toepassing zijnde indicatoren en omstandigheden had de notaris de transactie als ongebruikelijk moeten aanmerken en onverwijld dienen te melden bij de FIU-Nederland. Weliswaar heeft de notaris op 9 september 2020 in dossier 3 een melding gedaan, maar die melding wordt niet als tijdig gedaan aangemerkt. De notaris heeft dus in strijd met artikel 16 Wwft gehandeld.

5.21. De notaris heeft ook niet voldaan aan zijn informatieplicht op grond van artikel 43 Wna. De notaris zendt partijen eerst op de passeerdatum een concept van de akte van levering. De notaris kan dus niet aantonen dat hij partijen bij de akte tijdig voorafgaand aan het passeren van de akte de gelegenheid heeft gegeven daarvan kennis te nemen, hetgeen in strijd is met artikel 43 Wna. Daarbij komt dat de akte van levering niet gelijklopend is aan de koopovereenkomst, maar tevens andere (goederenrechtelijke) bepalingen bevat, zoals de toestemmingsverklaring van de schuldeiser/geldverstrekker, inzake de schuldovername door koper. Uit het dossier blijkt niet van rechtstreeks contact met de schuldeiser/geldverstrekker om haar te informeren over de gevolgen van de rechtshandeling noch dat de notaris een toelichting bij de toestemmingsverklaring heeft verstrekt. Daarmee heeft de notaris niet voldaan aan zijn zorgplicht zoals bedoeld in artikel 17 Wna.

beoordeling kamer

5.22. De notaris heeft de achtergrond van de transactie toegelicht. De notaris heeft het voorgaande dossier, waarbij het pand werd aangekocht door Intelsat geraadpleegd om zich een beeld te vormen van deze (rechts)persoon. De reden van de aankoop door Intelsat destijds was dat het pand zou dienen voor de verhuur aan buitenlandse seizoenarbeiders. Dat laatste liep anders dan voorzien. Intelsat wilde van de belegging af. De woning werd daarom voor dezelfde prijs als de aankoopprijs (beoordeeld in het eerdere dossier) binnen zes maanden doorverkocht. Die prijs sloot aan bij de WOZ-waarde. Koper en diens broer zijn eind november 2017 op het notariskantoor langsgekomen om het koopcontract te bespreken. Koper heeft het na akkoordbevinding een dag later getekend, met een volmacht tot aanvaarding van het registergoed. Van het koopcontract is een kopie gemaakt, die aan koper is meegegeven. De moeder van koper (de leningverstrekker) was bekend bij het notariskantoor: in 2016 heeft zij zich in een ander dossier gelegitimeerd.

5.23. Bij de eerdere transactie van het pand in [plaats], behandeld door een collega-notaris, hebben de nodige controles plaatsgevonden, waaronder naar de UBO en naar de herkomst van de gelden. Evenals zijn collega-notaris in het eerdere dossier had geoordeeld, was er voor de notaris geen aanleiding voor het doen van

een melding bij het FIU of om dienst te weigeren. Het BFT heeft ook naar dit eerdere dossier onderzoek gedaan, aldus de notaris.

5.24. De koopprijs werd voldaan door schuldovername en schulderkenning zodat er geen geldverkeer via het notaris kantoor plaatsvond. Verkoper heeft het door hem getekende koopcontract op 4 december 2017 aan het notaris kantoor toegezonden, met de mededeling dat hij instemde met het gewijzigde koopcontract en dat hij het niet nodig vond dat voor het schuldig gebleven deel van de koopprijs zekerheid in de vorm van een recht van hypotheek zou moeten worden verleend.

5.25. Ook ten aanzien van deze dossiers heeft de notaris naar het oordeel van de kamer aangetoond dat hij zijn rol als poortwachter heeft uitgevoerd. Hetgeen de notaris daarover in het verweerschrift en ter zitting heeft verklaard, is door het BFT onvoldoende weersproken. Ook hier geldt dat de afwegingen die de notaris voor de invulling van zijn rol als poortwachter heeft gemaakt in dit dossier beter vastgelegd hadden moeten worden, maar de notaris realiseert zich dit en aangenomen kan worden dat hij zich dit ter harte neemt. De kamer weegt verder mee dat de notaris zich bij zijn afwegingen heeft gebaseerd op hetgeen daarover in een eerder dossier, dat op het notaris kantoor was behandeld, was vastgelegd en dat over dit dossier geen klacht is ingediend.

dossiers 8 t/m 12

klacht BFT

5.26. In de dossiers 8 t/m 12 blijkt - onder meer - niet van nadere vragen van de notaris over:

- de herkomst van de gelden, de wijze van financieren of nadere vragen over de verschillende stortingen door DE (gevestigd in Hong Kong) namens HJV op de derdengeldrekening;
- de reden voor het beleggen in vastgoed in Nederland door de vertegenwoordiger van HJV, [X] (geen Nederlands ingezetene blijkens de BRP; het vestigingsadres van HJV ten tijde van het passeren van de akte in dossier 8 is een bedrijventerrein).

5.27. In dossiers 8 t/m 12 heeft de notaris nagelaten (nader/verscherpt) cliëntenonderzoek uit te voeren, ondanks het feit dat meerdere signalen (risico-indicatoren) daartoe aanleiding gaven:

- in dossiers 8 t/m 12 wijkt het correspondentieadres af van het reguliere adres; is sprake van terughoudendheid met het verstrekken van informatie; dezelfde partijen verschijnen meerdere malen in verschillende transacties in een korte periode; het betaalverkeer vertoont een ongebruikelijk patroon; er is sprake van leningsovereenkomsten met zeer korte looptijd van terugbetaling van de hoofdsom, van gebruik van shell companies (rechtspersonen waarin geen activiteiten worden uitgeoefend) en van transacties inzake een registergoed door een onderneming in Hong Kong.

5.28. In dossier 8 ontbreken voorts de gegevens over de (voortdurende controle van de) UBO('s) en/of de gegevens over de eigendoms- en zeggenschapsstructuur.

5.29. Door het nalaten in dossiers 8 t/m 12 van voldoende onderzoek naar de aard en uitvoering van de transactie, de herkomst van de gelden of mogelijk sprake is van een frauduleuze transactie en het niet verrichten van nader/verscherpt cliëntenonderzoek, alsmede het onvoldoende vastleggen daarvan in de dossiers, heeft de notaris zichzelf in de positie gebracht dat hij geen goede afweging kon maken om te beoordelen of hij dienst moest verlenen of verplicht was dienst te weigeren op grond van artikel 21 Wna in verbinding met artikel 6 Vbg 2011 en artikel 5 Wwft.

In de dossiers 8, 9 en 10 ontbraken stukken, onder meer voor Wwft-onderzoek. De notaris had, als poortwachter, zijn diensten moeten opschorten en vervolgens weigeren.

5.30. Op basis van de van toepassing zijnde indicatoren en omstandigheden had de notaris in de dossiers 10, 11 en 12 de transactie als ongebruikelijk moeten aanmerken en onverwijld dienen te melden bij de FIU-Nederland. Weliswaar heeft de notaris op 14 december 2022 in dossiers 10, 11 en 12 alsnog een melding gedaan, maar die meldingen worden niet als tijdig gedaan aangemerkt. De notaris heeft dus in strijd met artikel 16 Wwft gehandeld.

beoordeling kamer

5.31. Op grond van de relevante omstandigheden (met name de achtergrond van [X] en de financiering door een buitenlandse partij) was in deze dossiers duidelijk sprake van een verhoogd risico, en dus van redenen voor een verscherpt onderzoek. Uit het verweerschrift en de reactie van de notaris aan BFT van 5 december 2022 blijkt dat de notaris zich zeker bewust is geweest van zijn poortwachtersfunctie, en dat hij ook actie heeft ondernomen om de stukken te krijgen die vereist waren om de gevraagde overdrachten te kunnen passeren. In dit verband verwijst de kamer naar de interne notitie van een medewerkster van het notariskantoor van 18 december 2019 (bijlage 18 bij het BFT-rapport). In de dossiers 8 en 9 heeft de notaris op 13 januari 2020 ook een FIU-melding gedaan.

5.32. In bijlage 6 bij het rapport van het BFT (reactie van 16 februari 2022 van de notaris op vragen van het BFT) verklaart de notaris hierover onder meer:

“Er is overwogen om de akten van levering niet te passeren omdat de door ons verlangde WWFT-stukken erg lang op zich lieten wachten. Om die reden hebben wij meermalen aan de heer [X] laten weten dat wij niet konden passeren zonder de WWFT-stukken. Uiteindelijk heeft de heer [X] wel veel van de stukken waar wij om vroegen dan wel vervangende stukken aangeleverd. De verklaring die de heer [X] hiervoor gaf was dat de finalisering van deze stukken op zich liet wachten, waarbij hij ons ook meermalen heeft toegezegd dat de stukken spoedig zouden volgen.(..) Toen de stukken ook voor en na het passeren van [de akte in dossier 9, kvhn] nog niet beschikbaar waren, besloot ik – mede gezien de belangen van de verkopende partijen en mijn overtuiging dat de stukken uiteindelijk zouden worden aangeleverd – om te passeren en – wegens het vooralsnog ontbreken van de onderliggende stukken – een melding te maken van dit dossier [8, kvhn] en [dossier 9, kvhn]. Na de ervaringen met deze twee dossiers en met name omdat de heer [X] zijn eerder (meermaals) gedane toezeggingen om de stukken tijdig aan te leveren niet was nagekomen, heb ik besloten dat we geen nieuwe dossiers in behandeling zouden nemen indien we niet van tevoren de juiste onderliggende documenten hadden ontvangen.

Uiteindelijk zijn de - meermaals toegezegde - stukken door ons ontvangen. Dit was voor ons ook de reden om volgende dossiers wel in behandeling te nemen. Overigens is het al enkele jaren kantoorbeleid om geen akten te passeren waarvan niet alle onderliggende stukken in ons dossier aanwezig zijn, zodat een situatie die was ontstaan bij dit onderhavige dossier [8, kvhn] en dossier [9, kvhn] zich nimmer meer zal voordoen.”

5.33. In dossier 10 heeft de notaris de financiële stukken van DE ontvangen en [X] gesproken over hemzelf, zijn onderneming en zijn werkzaamheden, de organisatie van zijn vennootschappen en zijn motieven om in Nederland in vastgoed te investeren. De notaris heeft vervolgens de afweging gemaakt dat hij voldoende informatie had verkregen om zijn diensten niet te hoeven weigeren, en dat de herkomst van de gelden en de relatie tussen de koper en de financierende partij voldoende duidelijk waren. Dat gold ook voor het passeren van de aktes in dossiers 11 en 12. Die afweging acht de kamer verdedigbaar.

5.34. Blijft over het punt dat de notaris in de dossiers 8 en 9 op 13 januari 2020 wel een melding aan FIU heeft gedaan, maar dat in de dossiers 10 tot en met 12 dit pas is gedaan naar aanleiding van het rapport van het BFT. Omdat de dossiers 10 tot en met 12 niet principieel verschillend zijn van de dossiers 8 en 9 (waarin de notaris tijdig een melding heeft gedaan) roept dit de vraag op waarom dan niet ook (tijdig) in de dossiers 10 tot en met 12 is gemeld. De notaris verklaart dit als volgt: inmiddels was alle informatie beschikbaar, zodat hij geen aanleiding meer had om deze dossiers ook als verhoogd risico aan te merken. De verhouding tussen koper en financier was hem inmiddels bekend, en de relatie was te verklaren. Naar het oordeel van de kamer is deze afweging, hoewel deze wellicht anders gemaakt had moeten worden, verdedigbaar, met de kennis die de notaris op dat moment had.

6. Beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klacht in al zijn onderdelen ongegrond.

Deze beslissing is gegeven door mrs. S.P. Pompe, voorzitter, T.H. van Voorst Vader, E.F. van Bolhuis, A.C. Stroeve en A.J.H.M. Janssen, leden en uitgesproken in het openbaar op 8 februari 2024, in aanwezigheid van de secretaris.

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).

