

RN 2026/14

ABC transactie. Was de notaris gehouden dienst te weigeren bij een ABC transactie, waarbij de verkoopmakelaar zelf als koper optrad?

Kamer voor het Notariaat Amsterdam 25-11-2025, ECLI:NL:TNORAMS:2025:23

Instantie	Kamer voor het Notariaat Amsterdam
Datum	25 november 2025
Magistraten	Mrs. M.L.S. Kalff, J.J. Dijk, K.Th.J. van Duin, C. Holdinga, A.J.H.M. Janssen
Zaaknummer	766926 / NT 25-9
JCDI	JCDI:BSD46434:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Juridische beroepen / Tuchtrecht Goederenrecht / Verrijging en verlies
Brondocumenten	ECLI:NL:TNORAMS:2025:23, Uitspraak, Kamer voor het Notariaat Amsterdam, 25-11-2025
Wetingang	Art. 21 lid 2 Wna

Essentie

ABC transactie. Prijsverschil. Dienstweigering.

Was de notaris gehouden dienst te weigeren bij een ABC transactie, waarbij de verkoopmakelaar zelf als koper optrad?

Samenvatting

Klagers hebben zich bij de verkoop van hun appartement bij laten staan door de makelaar. Nadat het appartement een aantal maanden te koop had gestaan, heeft de makelaar aangeboden het appartement van klagers zelf te kopen. De koopovereenkomst is door (medewerkers van) de notaris opgesteld en is op 1 februari 2023 ondertekend. De koopprijs was € 365.000. De makelaar heeft het appartement vervolgens doorverkocht aan C. Die koopovereenkomst is eveneens door (medewerkers van) de notaris opgesteld en is op 8 februari 2023 ondertekend. De koopprijs was € 420.000. De levering door de klagers aan de makelaar en de daaropvolgende levering door de makelaar aan C vonden beiden op 1 juni 2023 plaats op het kantoor van de notaris. De klacht luidt, onder andere, dat de notaris ten onrechte heeft nagelaten (voldoende) onderzoek in te stellen naar de ABC of AB/BC transactie en ten onrechte heeft verzuimd ministerie te weigeren.

KvN: Uit de verklaring van de notaris blijkt dat hij onderzoek heeft gedaan naar de koopprijs A-B en de koopprijs B-C, waarbij hij de transacties los van elkaar heeft beoordeeld. Maar dat was niet het geval: de koopovereenkomsten zijn acht dagen na elkaar ondertekend en de levering vond op een en dezelfde dag plaats. De notaris heeft verklaard dat het verschil in koopprijs niet van dien aard was dat het aanleiding had moeten zijn voor nader onderzoek. Hier gaat de kamer niet in mee. Daarnaast had de notaris vanwege de positie van klagers ten opzichte van de makelaar, moeten vermoeden dat misbruik werd gemaakt van juridische onkunde aan de kant van klagers en feitelijk overwicht aan de kant van de makelaar. Dat klagers

hebben gecommuniceerd dat de makelaar niet meer optrad als hun makelaar, doet hier niets aan af. Van belang is dat de makelaar tot aan het moment dat hij koper werd, optrad als makelaar van klagers. De notaris had als gevolg hiervan nader onderzoek moeten doen naar de transactie dan wel moeten overwegen dienst te weigeren of klagers moeten informeren over de koopovereenkomst B-C. Nu de notaris dit alles heeft nagelaten, acht de kamer de beide klachtonderdelen gegrond.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Amsterdam 24 mei 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:1498;
- Hof Amsterdam 2 juni 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:2092;
- Hof Amsterdam 15 juli 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2762;
- KvN Amsterdam 1 oktober 2020, ECLI:NL:TNORAMS:2020:3, *RN* 2021/31;
- ‘*Checklist voor ABC-transacties*’, Notariaat Magazine 2007/8.

Wenk

In deze zaak krijgt de notaris een berisping opgelegd, omdat er onvoldoende invulling is gegeven aan de onderzoeks- en zorgplicht, die zijn voorgeschreven bij ABC transacties. Die komen bijvoorbeeld ook veel voor bij grondspeculatie. Er is specifieke jurisprudentie en ook een richtlijn van de KNB voorhanden (‘Zie ook’). Er was in het in deze wenk besproken geval wel het een en ander aan de hand, dat op zijn minst tot extra alertheid voor de notaris noopte. De makelaar die klagers had bijgestaan bij de verkoop van hun appartement, trad opeens zelf naar voren als de koper. En dat niet alleen, hij verkocht het appartement vrijwel direct door met een significante winst van € 55.000,--. Niet alleen roept dat ethische vragen op voor wat betreft de rol van de makelaar, maar ook of de notaris dienst had moeten weigeren. De Kamer overweegt: “Bij de beantwoording van de vraag of nader onderzoek nodig is naar een ABC of AB/BC transactie, kan een notaris gebruikmaken van de zogenoemde Checklist voor ABC-transacties. (...) Volgens de Checklist kan nader onderzoek vereist zijn indien sprake is van een ongebruikelijk prijsverschil van het doorverkochte onroerend goed in opvolgende transacties. Naast een ongebruikelijk prijsverschil kunnen ook andere signalen aan de orde zijn die extra oplettendheid van de betrokken notaris vereisen (...). Als hier aanleiding voor is, zal de betrokken notaris moeten overwegen dienst te weigeren, de benadeelde te informeren en/of een melding te doen bij de Financial Intelligence Unit. Een ABC-transactie is als zodanig niet een ongeoorloofde transactie waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Een notaris is in zijn algemeenheid verplicht zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen op grond waarvan een notaris dienst moet weigeren.” Deze op de genoemde jurisprudentie (‘Zie ook’) gebaseerde overwegingen brengen de Kamer vervolgens tot het oordeel: “De kamer is van oordeel dat de notaris (...) niet in redelijkheid tot de conclusie heeft kunnen komen dat er geen aanvullend onderzoek nodig was noch dienstweigeren hoefde plaats te vinden. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt in het gegeven geval mee dat de notaris nagaat of het prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer het oplichten van onwetende particulieren. (...) De notaris heeft, zonder aanvullend onderzoek, meegewerkt aan een ABC-transactie waarbij op korte termijn winst werd gemaakt door de bij de transacties betrokken makelaar terwijl hij wist, althans had moeten

weten dat dergelijke transacties onder een vergrootglas liggen. Bovendien is het wel of niet verstrekt zijn van een bankgarantie ten behoeve van de transactie A-B niet onderzocht en is onvoldoende adequaat gereageerd op vragen van klagers. De kamer is van oordeel dat de notaris op meerdere onderdelen tekort geschoten is in de op hem rustende onderzoeks- en zorgplicht jegens klagers en acht de maatregel van berisping daarom passend en geboden.” Dit oordeel valt in het licht van de jurisprudentie wel te begrijpen. Het Hof overwoog immers reeds in 2014 en 2015 (‘Zie ook’): “Het hof stelt bij zijn beoordeling voorop dat niet gezegd kan worden dat een ABC-transactie als zodanig per definitie een transactie is die niet geoorloofd is en waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Uitgangspunt is dat de notaris verplicht is zijn ministerie te verlenen en dat ABC-transacties in beginsel geoorloofd zijn. In het geval bij deze transacties echter sprake is van een ongebruikelijk verschil in prijs van het doorverkochte onroerend goed, brengt een zorgvuldige ambtsuitoefening mee dat de notaris nagaat of dat prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer hypotheekfraude, belastingontduiking, witwassen en het oplichten van onwetende particulieren. Verder kunnen naast het opmerkelijke prijsverschil andere signalen bij een ABC-transactie aan de orde zijn, die extra oplettendheid van de betrokken notaris vereisen. (...)”

Partij(en)

Beslissing in de klacht met nummer 766926 / NT 25-9 van

1. [Klager],
2. [Klaagster],

gemachtigde: mr. D.J.P. van Omme, advocaat te Amsterdam,

tegen

[Notaris], gemachtigde: mr. H.J. Delhaas, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klager en klaagster (en gezamenlijk: klagers) respectievelijk de notaris genoemd.

Uitspraak

Kamer voor het Notariaat Amsterdam:

1. Ontstaan en loop van de procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het klaagschrift met bijlagen bij brief ingekomen bij de kamer op 31 maart 2025;
- het verweerschrift met bijlagen bij brief ingekomen bij de kamer op 30 mei 2025.

Bij de mondelinge behandeling van de klacht op 14 oktober 2025 zijn de gemachtigde van klagers en de notaris, vergezeld van zijn gemachtigde, verschenen. Partijen hebben het woord gevoerd, de gemachtigden aan de hand van overgelegde pleitaantekeningen. Uitspraak is bepaald op heden.

2. De feiten

2.1.

Klagers hebben zich vanaf september 2022 bij de verkoop van hun appartement aan [adres] te [woonplaats] (hierna: het appartement) bij laten staan door de heer [makelaar] (hierna: de makelaar).

2.2.

Nadat het appartement een aantal maanden te koop had gestaan, heeft de makelaar aangeboden het appartement van klagers zelf te kopen om het vervolgens aan te houden als belegging. De koopovereenkomst tussen klagers en de makelaar is door (medewerkers van) de notaris opgesteld en is op 1 februari 2023 door partijen ondertekend (hierna: koopovereenkomst A-B). De koopprijs was € 365.000 (hierna: koopprijs A-B).

2.3.

De makelaar heeft het appartement vervolgens doorverkocht aan de heer [koper C] (hierna: koper C). De koopovereenkomst tussen de makelaar en koper C is eveneens door (medewerkers van) de notaris opgesteld en is op 8 februari 2023 door partijen ondertekend (hierna: koopovereenkomst B-C). De koopprijs was € 420.000 (hierna: koopprijs B-C).

2.4.

De levering van het appartement door de klagers aan de makelaar en de daaropvolgende levering van het appartement door de makelaar aan koper C, vonden beiden op 1 juni 2023 plaats op het kantoor van de notaris (hierna: levering A-B respectievelijk levering B-C).

2.5.

Bij e-mail van 10 maart 2023 heeft [notarisklerk], notarisklerk bij het kantoor van de notaris (hierna: de notarisklerk), aan klagers geschreven:

'(...) I have been informed by your estate agent that you are not in the Netherlands at the time of delivery of the flat.

In the attachment, you will receive the power of attorney so that your estate agent (Mr. [makelaar]) and/or an employee of our office can sign the necessary documents on your behalf.'

2.6.

Klaagster heeft dezelfde dag hierop gereageerd dat ze wel in Nederland aanwezig zal zijn ten tijde van de levering. Bij e-mail van 13 maart 2023 heeft klager vervolgens aan de notarisklerk geschreven:

'(...) I am rather concerned your office suggested we sign power of attorney to 'your estate agent (Mr. [makelaar])'. Mr. [makelaar] is the buyer, he is not our estate agent. He previously was our agent but is no longer acting as our agent when he agreed the purchase price of €365,000 plus all agency and selling fees to be waived. The sale is to him, he is not acting on our behalf or to other persons in this sale. This has previously been communicated to your office. We also raised the question of there being a conflict of interest and acting impartially, we were assured by your office there were no concerns. Giving Mr. [makelaar] power of attorney would effectively make the buyer of our property able to act on our behalf which is a conflict of interest.

When purchase agreement was signed Jan 2023, we informed your office we would sign remotely via docu sign rather than in person due to hospital treatment I was receiving at the time. We also informed your office we would attend in person for the sale transfer. No power of attorney is to be given to any persons, with the exception that I may need to give power of attorney to [klaagster] as I may be working in Africa. Can I ask that in the sale process so far, if any correspondence has been sent to 'our agent' in the misunderstanding of us having an agent, copies are shared with us immediately. We would also like to see a copy of the technical

survey you have on file if possible.

Any instructions will come directly from us as we do not have an agent.

Additionally, on 10 March power of attorney date request, the buyer had not received a mortgage approval, confirmed by your office. Mr. [makelaar] has asked for an extension until Wednesday 15 March. Can you advise if we will receive an amended purchase agreement with new date included.

We will attend the signing of the transfer deed, independently to the buyer, Mr [makelaar], after carrying out the property inspection. After the signing, keys will then be handed over, in line with normal procedure. Please can you confirm an English version for all paperwork will be available on the day.'

2.7.

Hierna hebben klagers gebeld met een medewerker van het notariskantoor. Bij e-mail van 15 maart 2023 heeft de notarisklerk vervolgens aan klagers geschreven:

'(...) I am glad that a telephone conversation cleared up the misunderstanding. As indicated by phone, the file has been updated accordingly and we expect you on the transfer date. All communication will go through your wife or you. Your wife has my direct number.

However, a sworn interpreter should be present on the transfer date as you do not speak the Dutch language. I will reserve the interpreter for you.'

2.8.

Bij e-mail van 3 april 2023 heeft de notarisklerk aan klagers geschreven:

'(...) On 23 March, a bank guarantee was received by our office from a Dutch recognised financial institution. The bank guarantee was issued for the address at [adres].'

2.9.

Bij e-mail van 1 februari 2024 heeft mr. D.J.P. van Omme, advocaat van klagers (hierna: de gemachtigde van klagers), aan de notaris geschreven:

'(...) Van de [makelaar] kregen cliënten op enig moment te horen dat er bijna geen interesse was in de woning, mede omdat de markt zou zijn ingestort. De [makelaar] heeft vervolgens op 23 januari 2023 aangeboden het appartement zelf te kopen als 'investering'. Hiertoe is een koopovereenkomst opgesteld gedateerd op 1 februari 2023. Op 1 juni 2023 is het appartement vervolgens aan de [makelaar] geleverd tegen een verkoopprijs van EUR 365.000. De transportakte is door u ondertekend.

Recentelijk vernamen cliënten dat op dezelfde dag (van de levering) het appartement is doorgeleverd tegen een verkoopprijs van EUR 420.000 aan een derde partij, [koper C]. Dit is EUR 55.000 meer dan hetgeen cliënten ervoor kregen betaald. Er lijkt dus sprake te zijn van een zogenaamde ABC-transactie met een aanzienlijk prijsverschil. De koopovereenkomst voor de opvolgende levering zou blijken de transportakte zijn opgesteld op 7 februari 2023 (vrij kort na de koopovereenkomst van cliënten met de [makelaar]).

Cliënten hebben daardoor ernstig de indruk dat hun makelaar onzuiver heeft gehandeld en zeer waarschijnlijk de koper al had gevonden toen hij nog als makelaar optrad voor cliënten.

Cliënten zijn op dit moment daarom bezig zoveel mogelijk informatie te verzamelen teneinde zich te beraden op hun positie.

Gelet hierop richt ik mij tot u met de volgende vragen:

1. De [makelaar] gaf bij de koop van het appartement aan dat hij een financiering moest regelen bij de bank. Op 3 april 2023 berichtte uw kantoor aan cliënten dat 'on 23 March, a bank guarantee was received by our office from a Dutch recognised financial institution.'

- (a) Graag verneem ik of dit een bankgarantie was die was afgegeven ten behoeve van de koop van het appartement door de [makelaar] of dat dit een de bankgarantie die was afgegeven ten behoeve van de opvolgend koper.
- (b) In het laatste geval verneem ik graag of u ooit bewijzen heeft gezien van het feit dat de [makelaar] een financiering zou regelen voor de aankoop van het appartement.

2. In 2007 heeft de KNB een checklist opgesteld voor ABC-transacties opgesteld. Het feit dat de koper [makelaar] (B in de ABC-transactie) eerder optrad als makelaar en het feit dat er een prijsverschil van EUR 55.000 zat tussen beide transacties zou naar mijn mening een nader onderzoek rechtvaardigen op grond van deze checklist.

Graag verneem ik of dat nadere onderzoek heeft plaatsgevonden en welke feiten daar naar boven zijn gekomen: met name ben ik benieuwd naar de mogelijke verklaring die heer de [makelaar] heeft gegeven voor deze gang van zaken.

Gelet op het feit dat cliënten willen voorkomen dat de [makelaar] in dit stadium al op de hoogte raakt van het vermoeden van cliënten verzoek ik u deze e-mail en het daarin opgenomen verzoek strikt vertrouwelijk te behandelen en onder geen beding contact op te nemen met de [makelaar] (dit zou als een schending van de geheimhoudingsplicht zijn die u heeft richting cliënten).'

2.10.

Na enkele herinneringen van de gemachtigde van klagers heeft de notaris klerk bij e-mail van 18 maart 2024 aan hem geschreven:

'(...) Zoals telefonisch besproken, onze reactie op uw brief van 1 februari 2024.

Ons kantoor was op de hoogte van het feit dat de [makelaar] de woning eerst namens de [klagers] in de verkoop had staan.

Het was ons niet bekend wat de uiteindelijk reden was waarom de woning door de [klagers] aan de [makelaar] is verkocht.

De [klager] heeft per e-mail wel duidelijk aangegeven dat [makelaar] niet meer hun makelaar is. Hierover is ook diverse malen met [klaagster] telefonisch contact over geweest. Onderstaand ontvingen wij ook van uw cliënt.

'Thank you for speaking with [klaagster] regarding the points and concerns raised in my previous email.

Good that the situation has been cleared up and it was an error from your office that Mr. [makelaar] was our agent, he is in fact the buyer and mortgage applicant and we have no agent. All instructions are to be from us.

You discussed the extension from Friday 10 March to COB today, Wednesday 15 March with a subsequent bank guarantee in place by 17 March and you outlined this was normal at the moment, no new document was needed to reflect the extension.

Thank you again for clarifying the current situation and we look forward to hearing from you with updates from the buyer.'

Op basis van onze geheimhoudingsplicht, kunnen wij u verder niet informeren over een eventuele financieringsaanvraag.

Ik kan u wel aangegeven dat we omtrent dit dossier alle voorgeschreven onderzoeken hebben uitgevoerd, welke passen bij een ABC / AB BC-levering.'

2.11.

Diezelfde dag heeft de gemachtigde van klagers hierop aan de notaris klerk geantwoord:

‘(...) Ik dank u voor uw antwoord. Ik vroeg u of u kon aangeven of de bankgarantie die zou zijn afgegeven voor de koop van het appartement van cliënten een bankgarantie was ten behoeve van de [makelaar] of ten behoeve van de opvolgend koper.’

Het antwoord op deze vraag valt niet onder uw geheimhoudingsplicht nu de [makelaar] de koper was en een cliënten op basis van de koopovereenkomst moeten worden geïnformeerd over de vraag of een waarborg is gesteld of een bankgarantie is afgegeven.’

2.12.

Bij e-mail van 20 maart 2024 heeft de gemachtigde van klagers aan de notaris klerk geschreven:

‘(...) In aanvulling en ter verduidelijking op onderstaande e-mail bedoelde ik uiteraard of een bankgarantie was afgegeven aan cliënten (ten behoeve van de [makelaar]) of aan de [makelaar] (ten behoeve van de opvolgend koper).

Graag ontvang ik kopie van de bankgarantie.’

2.13.

Bij e-mail van 21 maart 2024 heeft de notaris klerk aan de gemachtigde van klagers geschreven:

‘Ik heb destijds de bankgarantie schriftelijk aan [klagers] bevestigd, maar nu moet ik constateren dat de bankgarantie niet op naam van de [makelaar] is afgegeven. Deze vergissing is door mij begaan, daar ik op het adres van het appartement heb gezocht en niet op naam van de partij.’

3. De klacht

De klacht bestaat uit vijf klachtonderdelen en richt zich grotendeels op het handelen van de notaris klerk, voor wiens handelen de notaris aansprakelijk is.

3.1.

De notaris heeft ten onrechte nagelaten een nader onderzoek in te stellen naar de motieven en achtergronden van de ABC of AB/BC transactie. Voor zover hij dit onderzoek wel heeft ingesteld, heeft hij dit niet naar behoren uitgevoerd.

3.2.

De notaris heeft verzuimd medewerking te weigeren aan deze transactie waarmee klagers zijn opgelicht/bedrogen.

3.3.

De notaris heeft verzuimd een bankgarantie te vragen van de makelaar en te melden aan klagers dat deze bankgarantie niet was afgegeven, in welk geval klagers zeer waarschijnlijk nooit aan deze transactie hadden meegewerkt en/of het bedrog was uitgekomen.

3.4.

De notaris heeft actief meegewerkt aan het verborgen houden van het bedrog van de makelaar door dit

verzuim niet te melden aan klagers en daarnaast de makelaar te ondersteunen in het weghouden van klagers bij de ondertekening van de akte van levering.

3.5.

De notaris heeft niet of niet tijdig op vragen gereageerd waarin werd verzocht om uitleg (en zijn medewerker in een geval laten liegen).

4. Het verweer

De notaris heeft de klacht gemotiveerd weersproken. Voor zover van belang wordt hierna op dat verweer ingegaan.

5. De beoordeling

5.1.

Ingevolge artikel 93 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) zijn notarissen, toegevoegd notarissen en kandidaat-notarissen 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 behoren te betrachten ten opzichte van degenen te wier behoeve zij optreden en ter zake van handelen of nalaten dat een behoorlijk notaris niet betaamt. De kamer dient derhalve te onderzoeken of de handelwijze van de notaris een verwijtbare gedraging in de zin van dit artikel oplevert.

ontvankelijkheid

5.2.

De notaris stelt zich op het standpunt dat klagers niet-ontvankelijk zijn, omdat zij het tuchtrecht aanwenden voor een ander doel dan waarvoor het is bedoeld. Ze hebben eerst geprobeerd de notaris ertoe te bewegen zijn geheimhoudingsplicht te schenden en hem vervolgens - toen dit niet lukte - in een tuchtprocedure betrokken, aldus de notaris. De kamer gaat hier niet in mee. Het is de kamer niet gebleken dat klagers het tuchtrecht aanwenden voor een ander doel dan waarvoor het is bedoeld. Klagers hebben de klacht tijdig ingediend en hebben hier ook belang bij. De kamer acht klagers derhalve ontvankelijk in alle klachtonderdelen.

klachtonderdelen 1 en 2

5.3.

De kamer ziet vanwege de inhoudelijk samenhang aanleiding de klachtonderdelen 1 en 2 gezamenlijk te behandelen. Daarbij geldt het volgende als uitgangspunt.

5.4.

Bij de beantwoording van de vraag of nader onderzoek nodig is naar een ABC of AB/BC transactie (hierna: ABC-transactie), kan een notaris gebruikmaken van de zogenoemde Checklist voor ABC-transacties (hierna: de Checklist). De Checklist is aanbevolen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en gepubliceerd in het Notariaat Magazine nummer 8, augustus 2007. Volgens de Checklist kan nader onderzoek vereist zijn indien sprake is van een ongebruikelijk prijsverschil van het doorverkochte onroerend goed in opvolgende transacties. Naast een ongebruikelijk prijsverschil kunnen ook andere signalen aan de orde zijn die extra oplettendheid van de betrokken notaris vereisen (vergelijk ECLI:NL:GHAMS:2016:2834). Als hier aanleiding voor is, zal de betrokken notaris moeten overwegen dienst te weigeren, de benadeelde te informeren en/of een melding te doen bij de Financial Intelligence Unit. Een ABC-transactie is als zodanig niet een ongeoorloofde transactie waaraan een notaris nooit medewerking mag verlenen. Een notaris is in zijn algemeenheid verplicht zijn ministerie te verlenen, tenzij sprake is van gegronde redenen op grond waarvan een notaris dienst moet weigeren.

5.5.

De klachtonderdelen draaien om de volgende vragen: heeft de notaris ten onrechte nagelaten een nader onderzoek in te stellen naar de ABC-transactie en was er sprake van gegronde redenen op grond waarvan de notaris zijn dienst had moeten weigeren? Bij de beantwoording van deze vragen betreft de kamer het volgende.

1. De notaris is betrokken geweest bij de totstandkoming van de koopovereenkomsten A-B en B-C en wist in zoverre van de gemaakte afspraken.
2. Het verschil tussen de koopprijs A-B en de koopprijs B-C is € 55.000 (een prijsstijging van ruim 15%). Tijdens de mondelinge behandeling van de klacht heeft de notaris toegelicht dat hij is nagegaan of de koopprijs A-B enerzijds en de koopprijs B-C anderzijds op zichzelf genomen op goede gronden verklaarbaar waren. Volgens de notaris was dit zo, onder meer op grond van de prijs van vergelijkbare woningen in de markt. Bij de beoordeling van de koopprijs A-B heeft de notaris mee laten wegen dat het appartement reeds een aantal maanden te koop stond. Het verschil tussen de koopprijs A-B en de koopprijs B-C was vervolgens niet van dien aard dat dit aanleiding had moeten zijn voor nader onderzoek, aldus de notaris.
3. Bij de levering A-B ging het om een professionele partij (de makelaar) enerzijds en particulieren (klagers) anderzijds. De notaris heeft verklaard dat hij meende dat er geen sprake was van juridische onkunde en feitelijk overwicht of andere risico's aan de kant van klagers, vanwege hun achtergrond. Zij hebben ervaring op de [woonplaats] vastgoedmarkt en zich al eerder door de makelaar laten bijstaan en hebben toen zelf regie gevoerd. De notaris stelt dat klagers ook nu duidelijke instructies hadden gegeven aan zijn notariskantoor en hij daardoor op geen enkele wijze uit de communicatie heeft kunnen afleiden dat er iets met de transactie aan de hand was. Bij de beoordeling van het feit dat aan de makelaar werd verkocht, en niet aan een andere koper, heeft de notaris mee laten wegen dat de makelaar op het moment van levering niet (meer) optrad als makelaar van klagers en het appartement reeds een aantal maanden te koop stond. Klagers wisten waar ze mee bezig waren, aldus de notaris, en hierdoor zag hij geen aanleiding voor nader onderzoek noch dienstweigerings.

5.6.

De kamer is van oordeel dat de notaris in het licht van de onder a tot en met c genoemde aspecten niet in redelijkheid tot de conclusie heeft kunnen komen dat er geen aanvullend onderzoek nodig was noch dienstweigerings hoefde plaats te vinden. Een zorgvuldige ambtsuitoefening brengt in het gegeven geval mee dat de notaris nagaat of het prijsverschil op goede gronden verklaarbaar is. Van de notaris mag immers verwacht worden dat hij bekend is met het feit dat een ABC-constructie misbruikt kan worden als instrument voor onder meer het oplichten van onwetende particulieren. Uit de verklaring van de notaris blijkt dat hij onderzoek heeft gedaan naar de koopprijs A-B en de koopprijs B-C waarbij hij de transacties los van elkaar heeft beoordeeld (in isolatie). Maar dat was niet het geval: de koopovereenkomsten zijn acht dagen na elkaar ondertekend en de levering vond op een en dezelfde dag plaats met een en dezelfde koper en verkoper (de B in de ABC). Dat vereist nader onderzoek, wat op betrekkelijk eenvoudige wijze mogelijk was geweest. De notaris heeft hierover verklaard dat het verschil in koopprijs niet van dien aard was dat het aanleiding had moeten zijn voor nader onderzoek. Hier gaat de kamer niet in mee. Het had ook op de weg van de notaris gelegen de makelaar een vraag te stellen over het prijsverschil. Dat heeft hij niet gedaan. Daarnaast had de notaris vanwege de positie van klagers ten opzichte van de makelaar, mede gelet op de Checklist, moeten vermoeden dat misbruik werd gemaakt van juridische onkunde aan de kant van klagers en feitelijk overwicht aan de kant van de makelaar. Dat de makelaar als makelaar optrad voor klagers en vervolgens de koper van het appartement werd, bracht klagers in een kwetsbare positie. Dat klagers in aanloop naar de levering A-B hebben gecommuniceerd dat de makelaar niet meer optrad als hun makelaar, doet hier niets aan af. Van belang is dat de makelaar tot aan het moment dat hij koper werd, optrad als makelaar van klagers. De notaris had als gevolg hiervan nader onderzoek moeten doen naar de transactie dan wel moeten overwegen dienst te weigeren of klagers moeten informeren over de koopovereenkomst B-C. Nu de notaris dit alles heeft nagelaten, acht de kamer de klachtonderdelen 1 en 2 gegrond.

klachtonderdeel 3

5.7.

Ter zitting is duidelijk geworden dat de bankgarantie voor de levering A-B in het geheel niet is verstrekt, terwijl de makelaar hiertoe op grond van de koopovereenkomst A-B wel verplicht was. Dat door de notaris bij e-mail van 3 april 2023 (hiervoor geciteerd onder 2.8) bij vergissing aan klagers is gecommuniceerd dat de bankgarantie wel was verstrekt, komt volgens de notaris omdat de notaris voor de controle van de bankgarantie op het adres van het appartement heeft gezocht. Hierbij heeft hij niet opgemerkt dat het geen bankgarantie betrof van de makelaar, maar van koper C. Het is niet waarschijnlijk dat de transactie niet door was gegaan als klagers zouden weten van het ontbreken van de bankgarantie, aldus de notaris.

5.8.

De kamer stelt voorop dat uitgangspunt is dat klachten tegen medewerkers van de notaris worden geacht te zijn gericht tegen de notaris, die voor de medewerker verantwoordelijk is. Indien de handelwijze van een medewerker is toe te rekenen aan een bepaald dossier, dat onder de verantwoordelijkheid van een specifieke notaris valt, dan dient de klacht te worden beschouwd als te zijn gericht tegen die betrokken notaris (ECLI:NL:GHAMS:2010:B06928). Nu de handelwijze van de notaris naar het oordeel van de kamer is toe te rekenen aan een dossier dat onder verantwoordelijkheid van de notaris viel, wordt de klacht tegen de notaris tevens als gericht tegen de notaris opgevat. De kamer is van oordeel dat het feit dat de notaris (klerk) heeft nagelaten de bankgarantie onmiddellijk na ontvangst op of omstreeks 3 april 2023 te controleren, en de onjuistheid daarvan tijdig bij klagers te signaleren, de notaris tuchtrechtelijk te verwijten valt. Van een notaris mag immers worden verwacht dat hij de nakoming van een koopovereenkomst op het punt van door de koper onder hem te stellen zekerheid controleert. Door dit na te laten, gelet op het feit dat de notaris pas op 21 maart 2024 heeft geconstateerd dat de bankgarantie voor de transactie A-B in het geheel niet verstrekt is, heeft de notaris in strijd met zijn zorgplicht gehandeld. De zorgplicht van een notaris vindt zijn wettelijke grondslag in artikel 17 Wna, waarin onder meer is bepaald dat de notaris bij de uitoefening van zijn ambt de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid moet behartigen. Het feit dat sprake is van een ABC-transactie en het appartement derhalve op de dag van de levering A-B doorgeleverd werd aan koper C, doet aan die zorgplicht niet af nu de bankgarantie voor de levering A-B voor klagers van wezenlijk belang was. De kamer acht klachtonderdeel 3 daarom ook gegrond.

klachtonderdeel 4

5.9.

Ter zitting heeft de gemachtigde van klagers dit klachtonderdeel ingetrokken en derhalve behoeft dit onderdeel geen verdere beoordeling door de kamer.

klachtonderdeel 5

5.10.

Per e-mail van 1 februari 2024 heeft de gemachtigde van klagers de notaris verzocht om een inhoudelijke reactie op de gang van zaken. In diezelfde e-mail heeft de gemachtigde van klagers gevraagd of de bankgarantie voor de levering A-B al dan niet was verstrekt en of de notaris onderzoek had gedaan naar de ABC-transactie. Na meerdere reminders per telefoon en per e-mail vanaf de zijde van de gemachtigde van klagers heeft de notaris pas op 18 maart 2024 een eerste reactie gegeven, waarna hij op 21 maart 2024 een definitief antwoord heeft gegeven op de vraag of de bankgarantie voor de levering A-B was verstrekt. De kamer verwijst naar hetgeen hiervoor is vermeld onder 5.7 over de verantwoordelijkheid van de notaris voor het handelen van de notaris (klerk). Doordat de notaris (klerk) niet tijdig noch inhoudelijk adequaat heeft gereageerd, heeft de notaris klagers lange tijd in het ongewisse gelaten. Daarbij komt dat de inhoud van het verzoek van de gemachtigde van klagers nu juist zag op de bankgarantie voor de levering A-B en hier een evidente fout mee is gemaakt. De kamer constateert dat de notaris tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld en acht klachtonderdeel 5 derhalve eveneens gegrond.

maatregel

5.11.

De notaris heeft, zonder aanvullend onderzoek, meegewerkt aan een ABC-transactie waarbij op korte termijn winst werd gemaakt door de bij de transacties betrokken makelaar terwijl hij wist, althans had moeten weten dat dergelijke transacties onder een vergrootglas liggen. Bovendien is het wel of niet verstrekt zijn van een

bankgarantie ten behoeve van de transactie A-B niet onderzocht en is onvoldoende adequaat gereageerd op vragen van klagers. De kamer is van oordeel dat de notaris op meerdere onderdelen tekort geschoten is in de op hem rustende onderzoeks- en zorgplicht jegens klagers en acht de maatregel van berisping daarom passend en geboden.

griffierecht

5.12.

Omdat de kamer de klacht gegrond verklaart, dient de notaris op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klagers betaalde griffierecht van € 50 aan klagers te vergoeden.

kostenveroordeling

5.13.

Nu de kamer de klacht gegrond verklaart en de notaris tevens een maatregel oplegt, zal de kamer de notaris op grond van artikel 103b lid 1 Wna jo. de richtlijn kostenveroordeling kamers voor het notariaat 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67893) veroordelen in de volgende kosten:

- a. € 50 forfaitaire vergoeding van kosten van klagers;
- b. € 1.050 aan kosten van door derde aan klagers beroepsmatig verleende bijstand;
- c. € 2.000 aan kosten van behandeling van de klacht door de kamer, wegingsfactor 1.

Er zijn geen bijzondere omstandigheden gebleken die aanleiding geven tot een andere beslissing.

5.14.

De notaris dient de kosten van klagers en het griffierecht binnen vier weken na het onherroepelijk worden van deze beslissing aan klagers te voldoen. Klagers dienen daartoe tijdig het hiervoor bestemde rekeningnummer schriftelijk aan de notaris door te geven.

5.15.

De notaris dient de kosten van de behandeling van de klacht door de kamer na het onherroepelijk worden van deze beslissing te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR), waarbij de in de artikelen 103b lid 3 Wna bepaalde termijn en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan door het LDCR per brief aan de notaris zullen worden meegedeeld.

5.16.

Op grond van het voorgaande wordt beslist als volgt.

6. De beslissing

De kamer voor het notariaat:

- verklaart de klachtonderdelen 1, 2, 3 en 5 gegrond;
- legt de notaris een berisping op;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van de kosten van klagers van € 50 en het griffierecht van € 50, op de wijze en binnen de termijn zoals hiervóór bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling aan klagers van de kosten raadsman van € 1.050 op de wijze en binnen de termijn als hiervóór bepaald;
- veroordeelt de notaris tot betaling van € 2.000 in de kosten van behandeling van de klacht door de kamer, op de wijze en binnen de termijn zoals hiervóór bepaald.

Deze beslissing is gegeven door mrs. M.L.S. Kalff, voorzitter, J.J. Dijk, K.Th.J. van Duin, C. Holdinga en A.J.H.M. Janssen, leden en uitgesproken in het openbaar op 25 november 2025 door mr. M.L.S. Kalff, voorzitter, in aanwezigheid van de secretaris.