

Notitie

Van	BFT
Aan	Notariaat
Datum	30 september 2026
Onderwerp	Boilerroomfraude: Kenmerken, modus operandi en taak van de notaris
Bijlage	-

Notariële dienstverlening kan door fraudeurs worden gebruikt om transacties te realiseren die samenhangen met boilerroomfraude. Dat blijkt uit diverse gevallen die bij BFT bekend zijn. Boilerroomfraude¹ is maatschappelijk ontwrichtend en leidt tot hoge financiële schade. Volgens de AFM bedraagt de omvang van beleggingsfraude tot mogelijk tot 750 miljoen euro². Deze vorm van fraude heeft onder andere geleid tot de verkoop van de woningen van slachtoffers om geld te genereren om hun “cryptowallet vrij te spelen”. Echter het geld uit de wallet wordt niet verkregen. Slachtoffers staan daardoor met lege handen: ze zijn hun inleg én hun woning kwijt. In deze notitie wordt stilgestaan wat boilerroomfraude inhoudt (hoofdstuk 1), wat de modus operandi is bij vastgoedtransacties (hoofdstuk 2) en de taak van de notaris (hoofdstuk 3).

1. Wat is boilerroomfraude?

Boilerroomfraude is een vorm van beleggingsfraude waarbij fraudeurs, meestal vanuit call centers (zogenoeten boilerrooms) potentiële investeerders agressief benaderen om hen over te halen om te investeren in waardeloze of niet financiële producten. Boilerrooms maken gebruik van nep aandelen, frauduleuze obligaties of niet bestaande crypto valuta.

Slachtoffers komen via whatsapp of social media in contact met de fraudeurs die zich voordoen als investeringsagent van een (fictieve) investeringsmaatschappij. De fraudeurs lokken slachtoffers met hoge rendementsbeloften op complexe financiële producten.

Vanwege de gesuggereerde expertise en het aantrekkelijke aanbod gaan slachtoffers in op het aanbod. Er wordt een vertrouwensband gecreëerd en slachtoffers worden overgehaald apps te downloaden

¹ Als voorbeeld zie ook: [Meer dan 4800 Nederlanders krijgen e-mail met waarschuwing boilerroomfraude | politie.nl](#)

² Beleggingsfraude: schade vermoedelijk honderden miljoenen euro's per jaar

Datum 30 september 2026
Van BFT

waardoor de fraudeurs toegang wordt verleend tot financiële informatie. Dit creëert een afhankelijkheidsrelatie tussen het slachtoffer en de investeringsagent/fraudeurs.

Aan slachtoffers wordt gevraagd bedragen over te maken 'ter validatie' om bijvoorbeeld een crypto account vrij te kunnen geven. Na enige tijd van investeringen en vooruitzichten op beloofde winsten/rendementen blijkt dat valuta opnemen niet zomaar mogelijk is. Na een verzoek tot opname door het slachtoffer volgt er een brief of bericht van een andere instantie of partij -vermoedelijk zijn dit dezelfde fraudeurs- waarin wordt aangegeven dat vanwege mogelijke overtreding van anti-witwasregelgeving (nog) niet uitgekeerd kan worden, of dat bijvoorbeeld een validatieproces opnieuw doorlopen moeten worden. Feitelijk komt dit neer op gedwongen extra inleg. In bijna alle gevallen is er sprake van een zekere urgentie en tijdsdruk (deadline) bij het proces.

2. Modus operandi vastgoedtransacties en kenmerken

De slachtoffers van de boilerroomfraude worden onder druk gezet om geld bij elkaar te krijgen om hun "crypto wallet vrij te spelen". Deze druk ontstaat doordat uit de vervalste wallet (een fake omgeving) blijkt dat het bedrag om het geld vrij te krijgen binnen een korte periode hoger wordt. Door de fraudeurs zijn de slachtoffers gemanipuleerd dat bonafide partijen zoals de grootbanken niet te vertrouwen zijn. De fraudeurs begeleiden de slachtoffers richting het opnemen van een extra hypotheek of de verkoop van hun woning. Dat is het moment dat een notaris erbij betrokken wordt. De modus operandi van een vastgoedtransactie waarbij het notariaat is betrokken en waarvan BFT kennis heeft genomen ziet er als volgt uit.

Slachtoffers worden in contact gebracht met een vastgoedhandelaar, die een aan hen verbonden taxateur op korte termijn langs stuurt om de woning te taxeren en vervolgens een koopovereenkomst opstelt. In de bij het BFT bekende casuïstiek was sprake van de volgende bijzonderheden:

- Er is sprake van spoed/tijdsdruk.
- Slachtoffers (verkopers) zijn veelal kwetsbare personen (financieel, ziekte, beperking).
- Geen van de woningen heeft te koop gestaan, bijvoorbeeld via een makelaar of Funda.
- Er zit een groot verschil in achtergrond tussen partijen: koper is een professionele vastgoedhandelaar en verkopers zijn particulieren zonder bijstand van een makelaar.
- Het pand wordt fors onder de marktprijs én de WOZ waarde verkocht (doorgaans méér dan 25% prijsverschil).
- Verkoper ontvangt een aanbetaling op de koopsom, variërend van € 70.000 tot € 250.000. Betaling door de notaris van deze aanbetaling mag pas geschieden onder de bijzondere voorwaarden dat:
 - o De koopovereenkomst is ingeschreven bij het Kadaster.
 - o De verkoper een onherroepelijke volmacht tot levering heeft getekend bij de notaris aan een door koper te bepalen partij.
 - o De verkoper een recht van hypotheek heeft verleend (of een volmacht heeft getekend) ten gunste van koper.
- Verkoper heeft de mogelijkheid om de koopovereenkomst binnen 5,5 maand na de inschrijving van de koopovereenkomst te ontbinden mits er een ontbindingsvergoeding wordt voldaan aan de koper/vastgoedhandelaar. Deze ontbindingsvergoeding varieert, maar is minimaal €50.000,- en kan oplopen tot circa 35% van de koopsom. Daarnaast dient uiteraard de door koper voldane aanbetaling te worden terug betaald. Verkoper verwacht die gelden uit de wallet te verkrijgen, maar dat is niet het geval.
- Verkoper is verplicht om mee te werken aan een ABC-transactie, waartoe bezichtigingen van de woning behoren; bij onvoldoende medewerking moet verkoper een boete van 10,4% van de koopsom voldoen aan koper.

Datum 30 september 2026
Van BFT

3. Hoe hiermee om te gaan?

Als notaris is de achterliggende fraude wellicht lastig te ontdekken. Een notaris kan echter wel doorvragen naar de motieven voor een transactie. Relevante vragen voor een notaris in het kader van de onderzoeksplicht (niet limitatief) daarbij zijn onder meer:

- Waar is de verkoper voornemens te gaan wonen na levering van de woning? Is er een andere woonruimte beschikbaar?
- Waarvoor heeft de verkoper met spoed geld nodig en waar blijkt dat uit?
- In hoeverre is daadwerkelijk sprake van een motief van verkoop (versus terugkoopoptie)? Is verkoper er bijvoorbeeld van overtuigd dat de koop vóór de levering kan worden ontbonden ("de levering zal niet plaatsvinden, voor die tijd koop ik de woning weer terug")?
- Hoe zijn koper en verkoper met elkaar in contact gekomen?
- Op welke wijze is de koopsom tot stand gekomen? Ligt er een onafhankelijke taxatie aan ten grondslag of loopt het hele proces via de koper?
- Wat is de werkelijke waarde van de woning?
- Heeft verkoper de verkoop van de woning met familie/vrienden besproken?
- Verkeert verkoper in een kwetsbare (financiële) situatie?
- In hoeverre is de ontbindingsmogelijkheid reëel, mede gelet op de financiële positie van verkoper? Overziet verkoper welk bedrag er nodig is om de koopovereenkomst rechtsgeldig te kunnen ontbinden? Hierbij dient rekening te worden gehouden met de reden dat verkoper met spoed geld nodig heeft.
- Is er sprake van juridische onkunde (van verkoper) of feitelijk overwicht (van koper) dan wel misbruik van omstandigheden?
- Zou u met een dergelijke transactie akkoord gaan in het geval uw vader/moeder/zoon/dochter verkoper was?

De notaris die naar aanleiding van het vervullen van zijn onderzoeksplicht tot de conclusie komt dat er misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht zal dienst moeten weigeren. Dat is ook het geval als zijn medewerking wordt verlangd bij handelingen die een kennelijk ongeoorloofd doel of gevolg hebben. Een notaris dient zich immers te onthouden van het meewerken aan praktijken met een (vermoedelijk) malafide karakter of oogmerk.

Daarnaast rust op de notaris een **Belehrungs- en informatieplicht** naar partijen. De verplichting om op de gevolgen te wijzen en zich ervan te vergewissen dat de partijen die gevolgen begrijpen, wordt belangrijker naarmate die gevolgen voor partijen -of een van hen- nadeliger of riskanter zijn. De notaris is een laatste noodzakelijke schakel in het proces, en kan door middel van zijn informatieplicht verkopers bewust maken van de gevolgen van de koopovereenkomst.

Ten slotte heeft de notaris een belangrijke poortwachtersrol in het kader van de Wwft en dient hij gebruikelijke transacties te **melden bij de FIU Nederland**.

BFT roept notarissen op alert te zijn bij vastgoedtransacties waarbij vermelde bijzonderheden ('red flags') zoals in hoofdstuk 2 toegelicht zich kunnen voordoen. Uiteraard kan elk dossier verschillen en hoeven alle bijzonderheden zich niet in één concreet dossier voor te doen. Een en ander dient ook op onderlinge samenhang te worden beoordeeld.