

RN 2025/78

Opschorting levering. Was er aanleiding om een levering ver onder de WOZ-waarde op te schorten?

Hof Amsterdam 07-10-2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:2633

Instantie	Hof Amsterdam
Datum	7 oktober 2025
Magistraten	Mrs. C.H.M. van Altena, O.J. van Leeuwen, S.V. Viveen
Zaaknummer	200.342.727/01 NOT
JCDI	JCDI:BSD40274:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Juridische beroepen / Tuchtrecht Goederenrecht / Verkrijging en verlies
Brondocumenten	ECLI:NL:GHAMS:2025:2633, Uitspraak, Hof Amsterdam, 07-10-2025
Wetingang	Art. 17, 93 Wna

Essentie

Opschorting levering. Verkoop onder WOZ-waarde. Berisping. Informatieplicht.

Was er aanleiding om een levering ver onder de WOZ-waarde op te schorten?

Samenvatting

De moeder van klager is overleden. Zij heeft haar woning nagelaten aan haar kinderen, waaronder klager. Klager en zijn broer zijn tot executeurs en afwikkelingsbewindvoerders benoemd. De broer heeft de woning verkocht aan een derde. Vlak voor de overdracht heeft klager de kandidaat-notaris geïnformeerd dat hij de woning had verkocht aan zichzelf en drie familieleden voor een hogere prijs. Na een sommatie van de advocaat van klager, is het passeren van de leveringsakte niet doorgegaan. In dezelfde periode is door een andere broer van klager op de - op naam van die broer staande - naastgelegen woning een hypotheekrecht gevestigd ten behoeve van de broer van klager (de mede-executeur). Vervolgens is deze woning overgedragen. Klager verwijt de kandidaat-notaris onder meer dat hij in opdracht van de broer van klager heeft meegewerkt aan het voorgaande zonder klager te informeren en hierbij te betrekken. Tenslotte zou de kandidaat-notaris hebben meegewerkt aan verduistering en diefstal.

Hof: De kamer heeft aan de kandidaat-notaris geen maatregel opgelegd, omdat de kandidaat-notaris onder de gegeven omstandigheden weliswaar uit eigen beweging de levering had moeten opschorten, maar zijn handelen niet dermate ernstig was dat dit het opleggen van een maatregel rechtvaardigde. Het hof ziet, anders dan de kamer, wel aanleiding om aan de kandidaat-notaris een maatregel op te leggen. Nu de klacht deels gegrond is, is sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Dat rechtvaardigt een maatregel, waarbij de ernst van het verwijt mede de zwaarte van de maatregel bepaalt. Naar het oordeel van het hof heeft de kandidaat-notaris niet tijdig geverifieerd of klager en de overige erfgenamen op de hoogte waren van de

voorgenomen levering op grond van de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst. Ook was de kandidaat-notaris op de hoogte van de onmin tussen klager en [naam 1] en heeft hij geen nader onderzoek gedaan naar de koopprijs terwijl daarvoor wel aanleiding was. Deze omstandigheden hadden voor de kandidaat-notaris aanleiding moeten zijn om op een eerder moment de voorgenomen levering op te schorten. Klager heeft als gevolg hiervan kosten moeten maken om deze levering tegen te houden. Gezien het vorenstaande acht het hof de maatregel van berisping passend en geboden.

Verwant oordeel

Zie ook:

- [KvN Arnhem-Leeuwarden 28 mei 2024, ECLI:NL:T NORARL:2024:22](#);
- [KvN 's-Hertogenbosch 17 maart 2025, ECLI:NL:TN ORSHE:2025:5](#).

Wenk

In de in deze wenk besproken uitspraak van de tuchtrechter was in feite sprake van een dubbele verkoop van een en dezelfde woning. Bij de eerste verkoop werd een koopprijs van € 110.000,-- gehanteerd, terwijl de WOZ waarde op dat moment € 267.000,-- bedroeg. Dat gegeven op zichzelf noopte natuurlijk al tot terughoudendheid c.q. nader onderzoek door de betrokken kandidaat-notaris, zoals de jurisprudentie laat zien ('Zie ook'). Blijkens de uitspraak van de kamer in eerste aanleg, deed de kandidaat-notaris echter weinig tot geen onderzoek: "De kandidaat-notaris is naar eigen zeggen bij de waardebeoordeling van de woning volledig afgegaan op zijn eigen inschatting van de staat waarin de woning verkeerde. De kandidaat-notaris kende echter ten tijde van het opstellen van de eerste koopovereenkomst en ook voorafgaand aan de levering wel de WOZ waarde van de woning per 1 januari 2022. Die bedroeg € 267.000,00, wat veel hoger is dan de koopprijs van € 110.000,00. Voorafgaand aan de levering wist de kandidaat-notaris bovendien inmiddels ook van de discussie tussen klager en zijn broer over de verkoop door de broer. Gelet op het voorgaande was er dan ook wel degelijk aanleiding voor de kandidaat-notaris om nader onderzoek in te stellen naar de koopprijs in de eerste koopovereenkomst en om - tot dit was afgerond - uit eigen beweging de levering op te schorten."

De kandidaat-notaris krijgt bij het hof alsnog een maatregel in de vorm van een berisping opgelegd, terwijl de Kamer voor het Notariaat meende dat met gegrondbevinding zonder maatregel kon worden volstaan. Dit oordeel laat zien dat het hof tot een zwaardere maatregel kan besluiten. Dat is zelfs het geval, als de notaris zelf in beroep gaat. In dit geval was het echter klager die in beroep ging. De kamer overwoog: "Op de gegrondverklaring van een klacht past in beginsel een tuchtrechtelijke maatregel. Daarbij acht de kamer het volgende van belang. Enerzijds was de kandidaat-notaris bekend met de WOZ waarde (die aanzienlijk hoger was dan de koopprijs) en de discussie tussen klager en zijn broer. Anderzijds was de broer zelfstandig bevoegd om nummer 9 te verkopen en was de kandidaat-notaris bekend met de bouwkundige staat van nummer 9, waarin hij een rechtvaardiging zag voor de koopprijs. Onder de gegeven omstandigheden had de kandidaat-notaris weliswaar uit eigen beweging de levering moeten opschorten, maar is zijn handelen niet dermate ernstig dat dit het opleggen van een maatregel rechtvaardigt." Het Hof was echter minder mild gestemd en overwoog daartoe voornamelijk: "Deze omstandigheden hadden voor de kandidaat-notaris aanleiding moeten zijn om op een eerder moment de voorgenomen levering op te schorten. Klager heeft als gevolg hiervan kosten moeten maken om deze levering tegen te houden." Overigens was klager daarin niet succesvol, zo leert de uitspraak van de kamer in eerste aanleg: "Klager is vervolgens bij de rechtbank Overijssel een civielrechtelijke procedure tegen zijn broer gestart, waarin hij onder meer vorderde dat de eerste koopovereenkomst van de broer wordt vernietigd. De rechtbank Overijssel heeft bij vonnis van 31 mei 2023 (...) de vorderingen van klager afgewezen. In het vonnis oordeelt de rechtbank dat de broer en klager volledig en ieder afzonderlijk bevoegd waren als executeur en afwikkelingsbewindvoerder en dat zij geen

overleg hoefden te plegen met elkaar of de overige erfgenamen. Beiden mochten daarom de woning verkopen, maar omdat het oudste recht op levering voor gaat, gaat de eerste koopovereenkomst (door de broer gesloten) voor op de tweede koopovereenkomst (door klager gesloten), aldus de rechtbank Overijssel. Ten aanzien van het beroep van klager op onrechtmatig handelen dan wel paulianeus handelen door de broer oordeelt de rechtbank (onder meer) dat niet kan worden geoordeeld dat de broer de woning voor een te laag bedrag heeft verkocht. De koopprijs van € 110.000,00 is volgens de rechtbank marktconform gezien het door de broer in de procedure ingebrachte taxatierapport waaruit een getaxeerde prijs blijkt van € 125.000,00 per 6 december 2022.” Een belangrijke les die uit deze zaak getrokken kan worden is dat bij verkoop (ver) onder de WOZ-waarde altijd om een actueel taxatierapport verzocht zal moeten worden.

Partij(en)

Beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer inzake

[Appellant],

tegen

[Geïntimeerde], kandidaat-notaris.

Partijen worden hierna klager en de kandidaat-notaris genoemd.

Uitspraak

Hof:

1. De zaak in het kort

De moeder van klager is in 2022 overleden. Zij heeft haar woning nagelaten aan haar tien kinderen (waaronder klager) als erfgenamen. Klager en zijn broer zijn tot executeurs en afwikkelingsbewindvoerders benoemd. Zij zijn ieder volledig en afzonderlijk bevoegd en hoeven dus geen overleg te plegen met elkaar of de overige erfgenamen. Deze broer heeft de woning verkocht aan een derde en het dossier voor de overdracht was bij de kandidaat-notaris in behandeling. Vlak voor de geplande overdracht heeft klager de kandidaat-notaris geïnformeerd dat hij de woning had verkocht aan zichzelf en drie familieleden voor een hogere koopprijs. Na een sommatie van de advocaat van klager is het passeren van de leveringsakte toen geannuleerd. In dezelfde periode is door een andere broer van klager op de - op naam van die broer staande - naastgelegen woning een hypotheekrecht gevestigd ten behoeve van de broer van klager (de mede-executeur). Vervolgens is deze woning overgedragen aan een derde. Ook dit dossier is behandeld door de kandidaat-notaris.

In deze tuchtprocedure verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij in opdracht van de broer van klager heeft meegewerkt aan de vestiging van een hypotheekrecht en aan de levering van de naastgelegen woning zonder klager - die stelt daarvan economisch eigenaar te zijn - hierover te informeren en hierbij te betrekken. Daarnaast verwijt klager de kandidaat-notaris dat hij dreigde mee te werken aan de levering van de woning van moeder op grond van de door zijn broer gesloten koopovereenkomst en dat klager rechtsmaatregelen moest treffen om dit te voorkomen. Tenslotte zou de kandidaat-notaris volgens klager hebben meegewerkt aan verduistering en diefstal door de broer van klager.

2. Het geding in hoger beroep

2.1.

Klager heeft op 18 juni 2024 een beroepschrift en op 18 september 2024 een aanvullend beroepschrift - met bijlagen - bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Arnhem-Leeuwarden (hierna: de kamer) van 28 mei 2024 tussen partijen gegeven onder bovengenoemd nummer (ECLI:NL:TNORARL:2024:22).

2.2.

De kandidaat-notaris heeft op 6 december 2024 een verweerschrift bij het hof ingediend.

2.3.

Op 25 februari 2025, 20 juni 2025 en 23 juni 2025 heeft klager aanvullende producties bij het hof ingediend.

2.4.

Het hof heeft van de kamer de stukken van de eerste aanleg ontvangen.

2.5.

De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 3 juli 2025. Klager en de kandidaat-notaris zijn verschenen. Zowel klager als de kandidaat-notaris hebben het woord gevoerd aan de hand van aan het hof overgelegde spreek aantekeningen.

3. Feiten

Het hof verwijst naar de feiten die de kamer in de bestreden beslissing heeft vastgesteld. Partijen hebben tegen de vaststelling daarvan geen bezwaar gemaakt, zodat ook het hof van die feiten uitgaat. Waar nodig aangevuld met andere feiten die zijn komen vast te staan, zijn die feiten de volgende.

3.1.

De moeder van klager (hierna: erflaatster) was eigenaar van een woning aan [straat 1] te [plaats 1] (hierna: [straat 1]). Erflaatster is overleden op [datum]. Erfgenamen zijn haar tien kinderen. Erflaatster had bij testament van 29 oktober 2014 twee van haar zoons, klager en zijn broer [naam 1] (hierna: [naam 1]), tot ieder afzonderlijk bevoegde executeurs en afwikkelingsbewindvoerders benoemd. Blijkens een verklaring van executele, verleden door mr. [naam 2], notaris te [plaats 3] (hierna: de notaris) van 29 november 2022, hebben beiden hun benoeming aanvaard, en wel, volgens afzonderlijke verklaringen van aanvaarding executele, op 20 april 2022 (klager) en op 29 november 2022 ([naam 1], die de verklaring heeft getekend in aanwezigheid van de kandidaat-notaris).

3.2.

De aanpalende woning aan [straat 2] te [plaats 1] (hierna: [straat 2]) was sinds 2006 in eigendom bij een andere broer van klager, [naam 3] (hierna: [naam 3]), toen ongehuwd. Deze woning is vervolgens in een gemeenschap van goederen met zijn latere echtgenote gevallen, van wie [naam 3] daarna is gescheiden. Bij notariële akte van verdeling van 27 oktober 2022, verleden door de notaris, is de woning toegedeeld aan [naam 3]. Kort voordien, op 25 oktober 2022, heeft [naam 3] [straat 2] verkocht aan mevrouw [naam 4] voor een bedrag van € 280.000,-.

3.3.

Bij notariële akte van 27 oktober 2022 (verleden direct na het passeren van de onder 3.2. bedoelde

verdelingsakte), eveneens ten overstaan van de notaris, is door [naam 3] een recht van eerste hypotheek gevestigd op (het toen dus reeds door hem verkochte) [straat 2] ten behoeve van [naam 1] tot zekerheid van de terugbetaling van een bedrag van € 223.060,61 uit hoofde van diverse onderhandse leningen die door [naam 1] aan [naam 3] waren verstrekt, volgens de akte onder meer blijkende uit aan de akte gehechte akten van geldlening uit de periode maart 2008-maart 2021. [Naam 3] was in persoon aanwezig bij het passeren van deze akte; [naam 1] verscheen per - op 23 oktober 2022 getekende - volmacht.

3.4.

Bij notariële akte van 7 november 2022, gepasseerd door de notaris, is [straat 2] door [naam 3] overgedragen aan mevrouw [naam 4]. Beide partijen verschenen per volmacht. Uit de opbrengst is [naam 1] voor het onder 3.3. vermelde bedrag waarvoor zijn hypotheekrecht was gevestigd voldaan.

3.5.

[Naam 1] heeft in zijn hoedanigheid van executeur en afwikkelingsbewindvoerder van de nalatenschap van erflaatster, bij koopakte waarvoor op 10 juni 2022 door (het kantoor van) de kandidaat-notaris een ontwerp is opgesteld en die volgens de vermelding bij de ondertekening op dezelfde datum is ondertekend, [straat 1] verkocht aan [naam 5] voor een koopsom van € 110.000,-.

3.6.

Op 7 november 2022 (om 12:00 uur) heeft een medewerkster van het kantoor van de kandidaat-notaris en de notaris het concept voor de akte van levering van [straat 1] per e-mail ter kennisneming aan alle erfgenamen van erflaatster gestuurd. In het concept van de leveringsakte staat als datum van de onder 3.5. bedoelde koopovereenkomst vermeld: "heden", alsmede de koopsom van € 110.000,-. In de e-mail is onder meer vermeld dat de levering van [straat 1] was ingepland voor 9 november 2022 om 9:00 uur en dat [naam 1] de akte zou ondertekenen in zijn hoedanigheid van executeur/afwikkelingsbewindvoerder. Ook was het ontwerp van de aflosnota bijgesloten. Daaruit bleek dat de af te lossen hypotheek op de woning ruim € 105.000,- bedroeg.

3.7.

Nadat klager en de kandidaat-notaris telefonisch hierover met elkaar hadden gesproken op 7 november 2022, heeft de advocaat van klager op 8 november 2022 een door klager in zijn hoedanigheid van executeur en afwikkelingsbewindvoerder gesloten koopovereenkomst voor [straat 1] gedateerd 16 juni 2022 aan de notaris gestuurd met daarbij de sommatie om nog die dag te bevestigen dat de geplande overdracht van [straat 1] op 9 november 2022 ingevolge de door [naam 1] gesloten overeenkomst geen doorgang zou vinden. Uit de door klager toegestuurde koopovereenkomst bleek dat [straat 1] door klager voor een hogere koopsom (€ 250.000,-) was verkocht aan zichzelf en drie familieleden.

3.8.

De notaris heeft nog diezelfde dag aan de advocaat van klager laten weten dat zijn kantoor vooralsnog geen medewerking zou verlenen aan de overdracht van [straat 1] door [naam 1].

4. De klacht

Klager verwijt de kandidaat-notaris:

1. dat de kandidaat-notaris in opdracht van [naam 1] heeft meegewerkt aan de vestiging van een hypotheekrecht en aan de levering van [straat 2] zonder klager - die economisch eigenaar was van de woning en de woning aan het verbouwen was - hierover te informeren en hierbij te betrekken;

2. dat de kandidaat-notaris voornemens was mee te werken aan de levering van [straat 1] op grond van de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst en dat klager rechtsmaatregelen moest treffen om dit te voorkomen;
3. dat de kandidaat-notaris ten aanzien van beide woningen heeft meegewerkt aan verduistering en diefstal door [naam 1].

5. Beoordeling

5.1.

De kamer heeft in de bestreden beslissing klachtonderdelen 1 en 3 ongegrond verklaard en klachtonderdeel 2 gegrond. Voor het gegrond verklaarde klachtonderdeel heeft de kamer geen maatregel opgelegd aan de kandidaat-notaris. Wel is de kandidaat-notaris veroordeeld tot betaling aan klager van het griffierecht van € 50,-.

Meewerken aan de vestiging van het hypotheekrecht en aan de levering van [straat 2] zonder klager hierover te informeren en hierbij te betrekken (klachtonderdeel 1)

5.2.

De kamer heeft met betrekking tot dit klachtonderdeel geoordeeld dat het niet klachtwaardig is dat de kandidaat-notaris klager niet heeft geïnformeerd over de levering en vestiging van een hypotheekrecht ten aanzien van [straat 2] en heeft hiertoe onder meer het volgende overwogen:

- klager was geen juridisch eigenaar van [straat 2], zodat de kandidaat-notaris klager uit dien hoofde niet hoefde te betrekken bij de levering en de vestiging van het hypotheekrecht;
- als zou worden aangenomen dat klager [straat 2] aan het verbouwen was, dan nog maakt dat niet dat klager op die grond belanghebbende was bij de levering en de vestiging van het hypotheekrecht en hierdoor de kandidaat-notaris bij moest worden betrokken;
- het is niet komen vast te staan dat de kandidaat-notaris voorafgaand aan de levering en de vestiging van het hypotheekrecht wist dat klager economisch eigenaar was van [straat 2];
- dat de economische eigendom van klager zou zijn besproken met de kandidaat-notaris is onvoldoende onderbouwd;
- ten aanzien van het door klager overgelegde e-mailbericht van 22 juni 2006 is niet komen vast te staan of daaraan als bijlage was toegevoegd de overeenkomst van 22 juni 2006 (waaruit volgens klager de economische eigendom blijkt);
- uit de door klager overgelegde geldleningsovereenkomsten tussen [naam 1] en [naam 3] blijkt niet dat er sprake was van economisch eigendom van klager;
- het is gesteld noch bewezen dat de kandidaat-notaris de door klager overgelegde verklaring van [naam 3] - onder andere over bedreigingen door [naam 1] - voorafgaand aan de verkoop en levering kende, terwijl [naam 3] wel heeft meegewerkt aan de verkoop en levering op het kantoor van de kandidaat-notaris en dit toen dus had kunnen vertellen.

5.3.

Het hof gaat allereerst in op de ontvankelijkheid van klager met betrekking tot dit klachtonderdeel. In zijn verweerschrift in hoger beroep heeft de kandidaat-notaris opnieuw gesteld dat klager niet-ontvankelijk is omdat hij geen partij was bij de vestiging van het hypotheekrecht en de levering van [straat 2]. Het hof overweegt dat de wetgever (zie [Kamerstukken II, 32250, nr. 3](#) p. 26-27) een ruim belanghebbendenbegrip ('enig redelijk belang') heeft opgenomen in artikel 99 lid 1 van de Wet op het notarisambt. Daarmee is een ruime toegang tot

de tuchtrechtelijke klachtprocedure beoogd. Klager was weliswaar geen partij bij de akten terzake de vestiging van het hypotheekrecht en de levering van [straat 2], maar door zijn stelling dat hij economisch eigenaar is van [straat 2] - en daardoor in zijn financiële belangen is geraakt - heeft klager enig redelijk belang. Daarnaast stelt klager dat er samenhang is tussen de notariële gang van zaken met betrekking tot dit pand en die met betrekking tot [straat 1]. [Straat 1] valt in de nalatenschap van erflaatster waarin klager als erfgenaam opkomt en executeur en afwikkelingsbewindvoerder is. Hierbij is klager zonder meer belanghebbend. Het hof acht klager daarom ontvankelijk in dit eerste klachtonderdeel.

5.4.

Het hof begrijpt evenals de kamer dat klager de kandidaat-notaris verwijt onzorgvuldig te hebben gehandeld door klager niet te informeren en te betrekken bij de hypotheekvestiging en overdracht van [straat 2]. De kandidaat-notaris had dat moeten doen omdat hij wist dat klager daarvan economisch eigenaar was dan wel daarin een economisch belang had. De kandidaat-notaris heeft ook in hoger beroep weersproken dat hij daarvan op de hoogte was. Het hof sluit zich bij de onder 5.2 opgenomen overwegingen van de kamer aan en maakt die tot de zijne. Het hof heeft bij dit oordeel verder nog de nadere toelichting van de kandidaat-notaris op de reden voor het vestigen van het hypotheekrecht en de daarop volgende levering (te weten de afwikkeling van de echtscheiding van [naam 3]) meegewogen. Ook heeft de kandidaat-notaris naar voren gebracht dat [naam 3] en [naam 1] ieder afzonderlijk aan hem hebben verklaard dat [naam 3] het bedrag van € 223.060,61 aan [naam 1] verschuldigd was, zodat voor de kandidaat-notaris ook geen aanleiding bestond om aan de overgelegde leningsovereenkomsten te twijfelen. Net als voor de kamer is ook voor het hof niet komen vast te staan dat de kandidaat-notaris op de hoogte was van het gestelde economisch belang van klager. Ook het hof acht klachtonderdeel 1 ongegrond.

Het voornemen om mee te werken aan de levering van [straat 1] op grond van de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst en dat klager rechtsmaatregelen moest treffen om dit te voorkomen (klachtonderdeel 2)

5.5.

De kamer heeft in de bestreden beslissing het niet klachtwaardig geoordeeld dat de kandidaat-notaris klager (en de andere erfgenamen) niet eerder dan twee dagen voor de geplande levering op 9 november 2022 op de hoogte heeft gesteld van de verkoop en aanstaande levering van [straat 1], omdat de kandidaat-notaris uit moest gaan van het testament van erflaatster en daaruit volgde dat [naam 1] geen toestemming nodig had van klager (of van de andere erfgenamen) om [straat 1] te verkopen. Wel heeft de kamer dit klachtonderdeel alsnog gegrond geacht, omdat er wel degelijk aanleiding bestond voor de kandidaat-notaris om nader onderzoek in te stellen naar de koopprijs in de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst en om - tot dit was afgerond - uit eigen beweging de levering op te schorten. De kandidaat-notaris had hier volgens de kamer niet mee mogen wachten tot de door klager gesloten koopovereenkomst aan hem werd gestuurd door (de advocaat van) klager.

5.6.

In zijn beroepschrift heeft klager opnieuw aangevoerd dat de kandidaat-notaris zijn zorgplicht heeft geschonden door de haast om binnen twee dagen de verkoop en levering van [straat 1] te willen voltooien, zonder overleg met de andere erfgenamen en zonder de vereiste instemming van klager als mede-eigenaar en executeur. De kandidaat-notaris had moeten verifiëren of er daadwerkelijk een geldig koopcontract was getekend voordat de verkoop werd doorgezet. Ook had de discrepantie tussen de verkoopprijzen van [straat 2] (€ 280.000,-) en [straat 1] (€ 110.000,-) de kandidaat-notaris moeten aanzetten tot verder onderzoek naar de koopprijs van [straat 1] en het opvragen van een taxatierapport, aldus klager.

5.7.

Volgens de kandidaat-notaris waren zowel klager als [naam 1] beiden zelfstandig bevoegde executeurs/afwikkelingsbewindvoerders en hoefden zij geen overleg met elkaar te plegen. Kennelijk vindt klager dat [naam 1] wel met hem had moeten overleggen maar gold dit andersom niet voor klager. Verder heeft de kandidaat-notaris in zijn verweerschrift benadrukt dat hij op geen enkele wijze bij de totstandkoming van de wilsovereenstemming in beide transacties betrokken is geweest. Ook is het volgens de kandidaat-notaris juist dat de waarde van [straat 1] afwijkt van de overige woningen in de straat, maar dat was gezien de (slechte) staat van de woning wel de werkelijkheid. Ten slotte heeft de kandidaat-notaris aangevoerd dat het voor klager niet nodig was geweest om een advocaat in te huren. Zijn kantoor zou hetzelfde hebben

gereageerd op het moment dat klager zelf de door hem gesloten koopovereenkomst aan de kandidaat-notaris zou hebben gestuurd, zoals hij ook aankondigde in het telefoongesprek op 7 november 2022.

5.8.

Anders dan de kamer is het hof van oordeel dat de kandidaat-notaris klager (en ook de overige erfgenamen) eerder dan op 7 november 2022 op de hoogte had moeten stellen van de verkoop door [naam 1] en de aanstaande overdracht van [straat 1]. Ter zitting in hoger beroep heeft de kandidaat-notaris verklaard dat de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst rond juni/juli 2022 door het kantoor van de kandidaat-notaris moet zijn ontvangen; daarna is het dossier door een medewerker van het kantoor behandeld. Er moet dus genoeg tijd zijn geweest om op een eerder moment het concept voor de akte van levering aan alle erfgenamen te sturen, zodat zij daarmee ook tijdig in de gelegenheid konden worden gesteld om desgewenst bezwaar in te dienen bij de kantonrechter. Ook heeft de kandidaat-notaris verklaard dat hij op de hoogte was van de wrijving tussen klager en [naam 1]. Gezien het vorenstaande had de kandidaat-notaris, naar het oordeel van het hof, aanleiding moeten zien om op een eerder moment klager en de andere erfgenamen in te lichten over de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst en de voorgenomen levering uit hoofde daarvan.

5.9.

Verder sluit het hof zich aan bij het oordeel van de kamer dat er wel degelijk aanleiding bestond voor de kandidaat-notaris om nader onderzoek in te stellen naar de koopprijs in de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst en om - tot dit was afgerond - uit eigen beweging de levering op te schorten. Er was in ieder geval tijd genoeg om na de ontvangst van de ondertekende overeenkomst nader onderzoek in te stellen. De kandidaat-notaris is alleen afgegaan op zijn eigen waarneming en dat acht het hof in dit geval onvoldoende. Op basis van wat hiervoor is overwogen is het hof, net als de kamer, van oordeel dat klachtonderdeel 2 gegrond is.

Meewerken aan verduistering en diefstal door [naam 1] (klachtonderdeel 3)

5.10.

Voor zover dit klachtonderdeel ziet op [straat 2], heeft de kamer geoordeeld - op basis van de door de kandidaat-notaris gegeven toelichting, welke niet door klager is weersproken - dat niet is komen vast te staan dat de kandidaat-notaris heeft meegewerkt aan verduistering of diefstal door [naam 1]. Omdat het passeren van de leveringsakte van [straat 1] is geannuleerd, kon volgens de kamer ook met betrekking tot [straat 1] geen sprake zijn van enig meewerken aan verduistering of diefstal door [naam 1], zodat de kamer klachtonderdeel 3 ongegrond heeft verklaard.

5.11.

Het hof sluit zich aan bij deze overwegingen en het oordeel van de kamer. Het beroepschrift van klager, het verweerschrift van de kandidaat-notaris en de behandeling van de zaak ter zitting in hoger beroep hebben geen ander licht op de zaak geworpen en geven het hof geen aanleiding tot een andere beoordeling dan die van de kamer of tot een nadere motivering. Net als de kamer acht het hof het klachtonderdeel 3 dus ongegrond.

Overige verzoeken

5.12.

In het beroepschrift heeft klager diverse verzoeken gedaan aan het hof, zoals een verzoek tot schadevergoeding, een verzoek om forensisch onderzoek naar fraude en een verzoek om herstel van de situatie vóór de onrechtmatige handelingen. In een tuchtprocedure bestaat echter niet de mogelijkheid een oordeel te geven over dergelijke verzoeken.

Maatregel

5.13.

De kamer heeft aan de kandidaat-notaris geen maatregel opgelegd, omdat de kandidaat-notaris onder de gegeven omstandigheden weliswaar uit eigen beweging de levering had moeten opschorten, maar zijn handelen niet dermate ernstig was dat dit het opleggen van een maatregel rechtvaardigde. Het hof ziet, anders dan de kamer, wel aanleiding om aan de kandidaat-notaris een maatregel op te leggen. Nu de klacht deels

gegrond is, is sprake van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen. Dat rechtvaardigt in beginsel een maatregel, waarbij de ernst van het verwijt mede de zwaarte van de maatregel bepaalt. Naar het oordeel van het hof heeft de kandidaat-notaris niet tijdig geverifieerd of klager en de overige erfgenamen op de hoogte waren van de voorgenomen levering op grond van de door [naam 1] gesloten koopovereenkomst. Ook was de kandidaat-notaris op de hoogte van de onmin tussen klager en [naam 1] en heeft hij geen nader onderzoek gedaan naar de koopprijs terwijl daarvoor wel aanleiding was. Deze omstandigheden hadden voor de kandidaat-notaris aanleiding moeten zijn om op een eerder moment de voorgenomen levering op te schorten. Klager heeft als gevolg hiervan kosten moeten maken om deze levering tegen te houden. Gezien het vorenstaande acht het hof de maatregel van berisping passend en geboden.

Kostenveroordeling

5.14.

Omdat het hof de klacht gedeeltelijk gegrond verklaart, dient de kandidaat-notaris het door klager betaalde griffierecht in hoger beroep van € 50,- aan hem te vergoeden.

5.15.

Per 1 januari 2021 is de Richtlijn kostenveroordeling notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer Gerechtshof Amsterdam 2021 (Staatscourant 2020, nr. 67513) in werking getreden. Het hof hanteert bij de toepassing van de richtlijn de '*Uitgangspunten proceskostenveroordeling in hoger beroep*' (te raadplegen op de website van dit hof). Nu het hoger beroep van klager leidt tot oplegging van een maatregel, ziet het hof - overeenkomstig de uitgangspunten - aanleiding om de kandidaat-notaris te veroordelen in de volgende kosten in hoger beroep waarbij wegingsfactor 1 wordt toegepast op de laatstgenoemde post:

- a. a) € 50,- kosten van klager;
- b) € 2.000,- kosten van behandeling van de klacht door het hof.

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

5.16.

De kandidaat-notaris dient het griffierecht in hoger beroep en de kosten van klager in hoger beroep binnen vier weken na deze uitspraak aan klager te voldoen. Klager geeft hiervoor een rekeningnummer op aan de kandidaat-notaris.

5.17.

De kandidaat-notaris dient de kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep te voldoen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (hierna: LDCR). De termijn waarbinnen en de wijze waarop de kosten moeten worden voldaan, worden door het LDCR schriftelijk aan de kandidaat-notaris meegedeeld.

Conclusie

5.18.

Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat het hof, evenals de kamer, van oordeel is dat klachtonderdelen 1 en 3 ongegrond zijn en klachtonderdeel 2 gegrond is. Anders dan de kamer legt het hof de kandidaat-notaris voor het gegrond verklaarde klachtonderdeel een maatregel op, te weten een berisping, alsook een proceskostenveroordeling in hoger beroep. Het hof zal de beslissing van de kamer daarom vernietigen met betrekking tot het niet opleggen van een maatregel en voor het overige bevestigen.

6. Beslissing

Het hof:

- vernietigt de bestreden beslissing, voor zover betreffende het niet opleggen van een maatregel aan de kandidaat-notaris;

en, in zoverre opnieuw beslissende:

- legt aan de kandidaat-notaris de maatregel van berisping op;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling aan klager van zijn kosten in hoger beroep, bestaande uit € 50,- aan griffierecht en € 50,- aan kosten klager, binnen vier weken na vandaag;
- veroordeelt de kandidaat-notaris tot betaling van € 2.000,- aan kosten van behandeling van de klacht in hoger beroep, te betalen aan het LDCR op de wijze en binnen de termijn als door het LDCR aan de kandidaat-notaris wordt meegedeeld;
- bevestigt de bestreden beslissing voor het overige.

Deze beslissing is gegeven door mrs. C.H.M. van Altena, O.J. van Leeuwen en S.V. Viveen en in het openbaar uitgesproken op 7 oktober 2025 door de rolraadsheer.