

RN 2026/30

Informereren erfgenamen. Hebben de notarissen de erfgenamen tijdig geïnformeerd over de overdracht van de woning door de executeur?

Hof Amsterdam 24-02-2026, ECLI:NL:GHAMS:2026:544

Instantie	Hof Amsterdam
Datum	24 februari 2026
Magistraten	Mrs. H.T. van der Meer, O.J. van Leeuwen, J.A.H. Bruggemann
Zaaknummer	200.354.777
JCDI	JCDI:BSD106781:1
Vakgebied(en)	Juridische beroepen / Notaris Juridische beroepen / Tuchtrect Erfrecht / Algemeen
Brondocumenten	ECLI:NL:GHAMS:2026:544, Uitspraak, Hof Amsterdam, 24-02-2026
Wetingang	Art. 17, 93 Wna; art. 4:171 lid 1 BW

Essentie

Executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Overdracht woning. Informeren erfgenamen.

Hebben de notarissen de erfgenamen tijdig geïnformeerd over de overdracht van de woning door de executeur?

Samenvatting

De moeder van klagster is overleden. Klagster en haar broer zijn de enige erfgenamen. Moeder heeft in haar testament een (professionele) executeur-afwikkelingsbewindvoerder aangewezen, die zelfstandig bevoegd is tot beheer van en beschikking over de nalatenschapsgoederen. De notaris en de toegevoegd notaris zijn door de executeur-afwikkelingsbewindvoerder ingeschakeld voor de overdracht van de woning. Na toezending van het concept van de akte van levering heeft klagster laten weten dat zij niet akkoord gaat met de overdracht van de woning. Het verwijt van klagster luidt, onder andere, dat de overdracht van de woning heeft plaatsgevonden, zonder dat klagster als (mede)eigenaar daarmee akkoord was gegaan en dat de notaris en toegevoegd notaris, ondanks haar waarschuwing dat er zaken niet klopten, de levering hebben doorgedrukt. Ook meent klagster dat haar een te korte termijn is gegeven om de levering te proberen te beletten. De akte had niet mogen worden gepasseerd. De Kamer vond deze klachten niet gegrond.

Hof: De notarissen hadden klagster eerder moeten informeren over de aanstaande overdracht van de woning, zodat klagster voldoende gelegenheid zou hebben gehad om passende rechtsmaatregelen te treffen. Een termijn van zes dagen acht het hof te kort in een erfrechtscasus als de onderhavige, waarin uit het enkele feit dat door de rechter een opvolgend executeur-afwikkelingsbewindvoerder is benoemd, volgt dat een notaris eens te meer rekening moet houden met de mogelijkheid van achterliggende geschillen. Dit geldt los van het feit dat ook nog eens sprake was van een aanzienlijke vervroeging van de transportdatum en de notarissen er

niet van konden uitgaan dat klaagster in die vervroeging was gekend of daarvan op de hoogte was. Op zichzelf is het correct dat de notaris klaagster heeft gewezen op de mogelijkheid een advocaat in te schakelen, indien zij de overdracht van de woning wilde voorkomen en beslag wilde laten leggen. Deze mededeling werd echter pas op vrijdag 5 april 2024 gedaan, dezelfde dag als waarop de notarissen definitief aan klaagster lieten weten dat, ondanks haar bezwaren, de overdracht die maandag daarop zou doorgaan, en daarmee op een zodanig laat moment dat klaagster onnodig in haar mogelijkheden tot bewaring van haar geclaimde rechten is gehinderd.

Verwant oordeel

Zie ook:

- Hof Amsterdam 7 oktober 2025, [ECLI:NL:GHAMS:2025:2633](#), *RN* 2025/78.

Zie anders:

- KvN Amsterdam 17 april 2025, [ECLI:NL:TNORAMS:2025:11](#).

Wenk

Het belangrijkste verwijt van klaagster luidde dat de overdracht van de woning door de (professionele) executeur-afwikkelingsbewindvoerder heeft plaatsgevonden, zonder dat klaagster als (mede)eigenaar daarmee akkoord was gegaan en dat de notaris en toegevoegd notaris, ondanks haar waarschuwing dat er zaken niet klopten, de levering hebben doorgedrukt. Ook meende klaagster dat haar een te korte termijn is gegeven om de levering te proberen te beletten. De akte had niet mogen worden gepasseerd, zo vond klaagster. De Kamer ('Zie anders') achtte de klachten ongegrond: "De kamer is van oordeel dat er geen beletselen waren voor de notaris om zijn ministerie te verlenen aan de overdracht van de woning (...). Klaagster is er van overtuigd dat de kopers van de woning kennissen waren van haar broer, dat de woning ruim onder de WOZ-waarde is verkocht en dat er geld onder de tafel is betaald. Echter, afgezien van het feit dat zij daarvoor niet voldoende bewijs heeft aangedragen, raken die verwijten de notaris niet. Die verwijten dient klaagster aan het adres van haar broer en/of de executeur-afwikkelingsbewindvoerder te maken. Hetzelfde geldt voor de overige inhoudelijke verwijten (over de koopprijs en het klussen in de woning) die klaagster opwerpt. (...) Op de zitting heeft de kamer de notaris nog wel voorgehouden of hij aanleiding zag voor een nader onderzoek naar het biedingsproces. De notaris heeft verklaard dat hij bij navraag bij de executeur-afwikkelingsbewindvoerder heeft begrepen dat de verklaring voor het feit dat het bod een jaar oud was lag in de staat waarin de woning verkeerde. Daarmee heeft de notaris bij deze stand van zaken voldoende gedaan."

Het Hof komt deels tot een ander oordeel. Het hof stelt voorop dat de executeur-afwikkelingsbewindvoerder, op grond van artikel 4:171 lid 1 BW, zelfstandig bevoegd was de woning te verkopen en te leveren. Het hof is verder van oordeel dat de notaris en toegevoegd notaris voldoende onderzoek hadden gedaan naar de koopprijs van de woning, doordat zij navraag hebben gedaan bij de betrokken makelaar. Maar, anders dan de Kamer, meent het Hof dat de notaris en toegevoegd notaris, niet voldoende zorgvuldig hebben gehandeld: "De zorgplicht van de notaris is neergelegd in artikel 17 Wna. Dit artikel bepaalt onder meer dat de notaris de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze behartigt en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Dit brengt mee dat de notarissen zich bij het passeren van de akte tot levering van de woning ook de belangen van anderen dan de verschenen personen bij de akte, dus in dit geval van klaagster als erfgenaam, moesten aantrekken. Naar het oordeel van het hof hadden de notarissen klaagster

eerder dan op 2 april 2024 moeten informeren over de aanstaande overdracht van de woning op 8 april 2024 zodat klaagster voldoende gelegenheid zou hebben gehad om passende rechtsmaatregelen te treffen. Een termijn van zes dagen acht het hof te kort in een erfrechtscasus als de onderhavige, waarin uit het enkele feit dat door de rechter een opvolgend executeur-afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap is benoemd volgt dat een notaris eens te meer rekening moet houden met de mogelijkheid van achterliggende geschillen. (...). Op zichzelf is het correct dat de notaris klaagster heeft gewezen op de mogelijkheid een advocaat in te schakelen indien zij de overdracht van de woning wilde voorkomen en beslag wilde laten leggen. Deze mededeling werd echter pas op vrijdag 5 april 2024 gedaan, dezelfde dag als waarop de notarissen definitief aan klaagster lieten weten dat ondanks haar bezwaren de overdracht die maandag daarop zou doorgaan, en daarmee op een zodanig laat moment dat klaagster alleen al daardoor onnodig in haar mogelijkheden tot bewaring van haar geclaimde rechten is gehinderd. (...)"

Dit leidt tot een waarschuwing, een relatief lichte maatregel. De uitspraak van het Hof past in de lijn van de Notariskamer. In een vergelijkbaar geval oordeelde het Hof recent ('Zie ook'): "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." De les is dus dat een notaris niet enkel dient te letten op de beschikkingsbevoegdheid van een executeur, maar ook met de belangen van de erfgenamen rekening dient te houden.

Partij(en)

Beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer inzake

[Appellant], appellante,

tegen

1. [Geïntimeerde 1], notaris te [plaats 1],
2. [Geïntimeerde 2], toegevoegd notaris te [plaats 1],

geïntimeerden, gemachtigde: mr. J.G. Geertsma, advocaat te Amsterdam.

Partijen worden hierna klaagster en de notarissen (respectievelijk de notaris en de toegevoegd notaris) genoemd.

Uitspraak

Hof:

1. De zaak in het kort

De moeder van klaagster is overleden. Klaagster en haar broer zijn de enige erfgenamen. Moeder heeft in haar testament een (professionele) executeur-afwikkelingsbewindvoerder aangewezen, die zelfstandig bevoegd is tot beheer van en beschikking over de nalatenschapsgoederen. De notarissen zijn door de executeur-afwikkelingsbewindvoerder ingeschakeld voor de overdracht van de woning van moeder. Na toezending van het concept van de akte van levering heeft klaagster de notarissen laten weten dat zij niet akkoord ging met de overdracht van de woning. In deze tuchtprocedure verwijt klaagster de notarissen onder

meer dat de overdracht van de woning heeft plaatsgevonden zonder dat klaagster als (mede)eigenaar daarmee akkoord was gegaan en dat de notarissen ondanks haar waarschuwing dat er zaken niet klopten de levering hebben doorgedrukt. Ook verwijt klaagster de notarissen dat zij de koopakte niet heeft ontvangen en dat de identiteit van de broer van klaagster niet is gecontroleerd. Anders dan de kamer, acht het hof de klachten gedeeltelijk gegrond en legt het een maatregel op.

2. Het geding in hoger beroep

2.1.

Klaagster heeft op 15 mei 2025 een beroepschrift - met bijlagen - bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam (hierna: de kamer) van 17 april 2025 tussen partijen gegeven onder bovengenoemd nummer (en gepubliceerd onder ECLI:NL:TNORAMS:2025:11).

2.2.

De notarissen hebben op 11 juli 2025 een verweerschrift bij het hof ingediend.

2.3.

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

2.4.

De zaak is behandeld ter openbare terechtzitting van het hof van 20 november 2025. Klaagster en de notarissen, vergezeld van hun gemachtigde, zijn verschenen. Klaagster en de gemachtigde van de notarissen hebben het woord gevoerd aan de hand van aan het hof overgelegde spreek aantekeningen.

3. Feiten

Het hof gaat uit van de volgende feiten, die tussen partijen niet in geschil zijn.

3.1.

Op 23 augustus 2021 is de moeder van klaagster (hierna: erflaatster) overleden. Bij testament van 21 juli 2016 heeft erflaatster beschikt over haar nalatenschap. Erflaatster heeft haar beide kinderen - klaagster en haar broer - gezamenlijk en voor gelijke delen tot erfgenaam benoemd.

3.2.

Erflaatster heeft bij voornoemd testament [naam 1] (hierna: [naam 1]), destijds notaris te Katwijk, tot executeur-afwikkelingsbewindvoerder benoemd.

3.3.

Op 8 september 2021 heeft [naam 1] die benoeming aanvaard, zo blijkt uit een verklaring van erfrecht van 2 november 2021.

3.4.

Bij beschikking van 19 april 2022 heeft de rechtbank Amsterdam [naam 1] op eigen verzoek ontslagen en

[naam 2] (hierna: de executeur-afwikkelingsbewindvoerder) benoemd tot opvolgend executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

3.5.

In een verklaring van erfrecht van 16 mei 2022 zijn de bevoegdheden van de executeur-afwikkelingsbewindvoerder vastgelegd, waaronder die tot beheren en beschikken:

“*CONCLUSIE*

(...)

Beheren en beschikken

[De executeur-afwikkelingsbewindvoerder] *is in zijn hoedanigheid van executeur-afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd de goederen die tot de nalatenschap van de overledene behoren te beheren en daarover de beschikken.*”

3.6.

Tot de nalatenschap van erflaatster behoort het voortdurend recht van erfpacht met opstal aan [straat] [nummer] te Amsterdam (hierna: de woning).

3.7.

Bij e-mail van 10 juni 2022 heeft de executeur-afwikkelingsbewindvoerder de erfgenamen bericht over een op de woning gedane onderhandse bieding (€ 3.719.000,-, inclusief afkoop erfpacht), met het verzoek daarop te reageren.

3.8.

Op 26 januari 2024 heeft de executeur-afwikkelingsbewindvoerder de woning verkocht voor een koopprijs van € 3.300.000,-. De koopovereenkomst is opgesteld en medeondertekend door de notaris. In de koopovereenkomst is bepaald dat de leveringsakte zal worden gepasseerd op 27 mei 2024.

3.9.

Bij e-mail van 29 maart 2024 heeft de toegevoegd notaris het volgende aan de executeur-afwikkelingsbewindvoerder geschreven:

“Hierbij stuur ik u toe:

- een concept van de leveringsakte;
- de nota van afrekening (met bijlagen);
- een volmacht.

Informeren erfgenamen

In verband met onze informatieplicht ontvang ik graag de e-mailadressen en telefoonnummers van de beide erfgenamen. Een kopie van deze mail met bijlagen zal ik dan vervolgens bij afzonderlijke e-mail aan hen met u in cc sturen.

Nota van afrekening

Het saldo van de nota van afrekening wordt overgemaakt naar het op het informatieformulier en de volmacht

ingevulde rekeningnummer.

Volmacht

Graag ontvang ik de door u getekende volmacht tijdig vóór de dag van het ondertekenen van de akte(n) retour. Legalisatie van uw handtekening is niet nodig aangezien u de koopovereenkomst in persoon hier op kantoor heeft getekend.

Ondertekening akte(n)

Zoals afgesproken vindt de ondertekening van de akte(n) plaats op 8 april a.s. om 12:00 uur .

(...)"

3.10.

Bij e-mail van 2 april 2024 heeft de toegevoegd notaris de e-mail van 29 maart 2024 (met daarbij de conceptakte van levering van de woning en de nota van afrekening) aan klagster doorgestuurd ter informatie en haar geschreven dat de akte met de door de executeur-afwikkelingsbewindvoerder verleende volmacht zou worden getekend. Daarop heeft klagster bij e-mail nog dezelfde dag geantwoord dat de woning wat haar betrof niet was verkocht en dat zij nooit zou tekenen.

3.11.

Bij e-mail van 3 april 2024 aan de notaris (cc aan de toegevoegd notaris en de executeur-afwikkelingsbewindvoerder) heeft klagster geschreven:
"Wat bijzonder dat uw college het niet nodig vindt de volmacht mee te sturen die [de executeur-afwikkelingsbewindvoerder] heeft gegeven. Kan het zijn, omdat die volmacht alleen namens mij zou zijn? Komt [de broer van klagster] soms om te tekenen? Als ik u was, zou ik goed naar zijn identiteit kijken. Ook interessant dat de erfpacht op zo'n manier wordt voorgesteld, terwijl ik gewoon bevestigd heb gekregen dat de vastzetting danwel afkoopsom in behandeling is. [De executeur-afwikkelingsbewindvoerder] heeft meermaals gehoord dat ik niet akkoord ging met de verkoop en dat ik niets teken en u gaat rustig door (...)? Welnu, volgens mij ben ik voor de helft eigenaar van het pand en daarmee ook tekeningsbevoegd.(...)"
Klagster stuurde hierbij mee haar e-mail van 5 februari 2024 aan de executeur-afwikkelingsbewindvoerder, waarin zij deze onder meer verweet schade aan de boedel toe te brengen.

3.12.

Bij brief van 4 april 2024 heeft klagster de notaris wederom geschreven dat zij niet akkoord ging met de overdracht van de woning en dat de executeur-afwikkelingsbewindvoerder nooit een getekende volmacht van klagster heeft gehad.

3.13.

Bij e-mail van 4 april 2024 heeft de notaris aan klagster het volgende geschreven:
"Uw mailbericht zoals gisteren door mij ontvangen, alsmede uw brief gedateerd heden, bracht ik onder de aandacht van [de executeur-afwikkelingsbewindvoerder].

Desgewenst nodig ik u graag uit telefonisch contact met mij op te nemen om een en ander nader te bespreken."

3.14.

Bij e-mail van 5 april 2024 heeft de notaris aan klagster het volgende geschreven:

“Wij spraken elkaar zojuist telefonisch in verband met de voorgenomen overdracht van [de woning] aanstaande maandag.

U gaf tijdens het gesprek aan het niet eens te zijn met de verkoop en voorgenomen overdracht. Ik heb u aangegeven dat ik, naar aanleiding van de mij ter hand gestelde stukken, van mening ben dat [de executeur-afwikkelingsbewindvoerder] zelfstandig bevoegd is het woonhuis te verkopen en te leveren. Er zijn voor mij thans geen juridische belemmeringen om aanstaande maandag mijn ministerie te verlenen aan de overdracht van het woonhuis.”

3.15.

Bij e-mail van 7 april 2024 heeft klaagster aan de executeur-afwikkelingsbewindvoerder (cc aan de notaris en de toegevoegd notaris) geschreven:

“Opmerkelijk dat u op 10 februari 2023 al wist dat u op 17 januari 2024 een bod van 3.3 mio zonder voorbehoud zou krijgen. (...)”

Even resumerend:

Ik ontvang geen biedingenbericht dat correct is;

Er wordt door geen van de professionele partijen die dat verplicht is, de identiteit gecheckt;

Ik ontvang geen volmacht: nodig om voor mij te kunnen tekenen, want het pand staat voor de helft op mijn naam en niet op die van Erflaatster;

Ik ontvang geen concept-koopcontract laat staan het getekende koopcontract;

De erfpacht wordt niet op de juiste wijze behandeld;

Er is een makelaar ingeschakeld die zijn vak niet kent of misschien juist wel; ligt eraan of je het juiste wil doen voor je klant; (...)”

3.16.

Bij e-mail van 8 april 2024 (07:11 uur) heeft klaagster aan de notarissen het volgende gestuurd: “Ik ga ervanuit dat u begrijpt dat levering vandaag niet kan doorgaan.”

3.17.

Op 8 april 2024 heeft de notaris de akte van levering van de woning gepasseerd. De toegevoegd notaris trad daarbij op als schriftelijk gevolmachtigde van de executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

3.18.

Bij brief van 10 april 2024 heeft klaagster aan de notaris en de toegevoegd notaris een aantal klachten kenbaar gemaakt.

3.19.

Bij e-mail van 11 april 2024 heeft klaagster aan de notaris en de toegevoegd notaris geschreven:

“Hoe kan het dat die zogenaamde kopers vrijwel meteen aan het verbouwen zijn en ik nog geen cent heb gezien? Waar is het geld? Dat staat toch voor de levering bij u op een derdegeldrekening? (...)”

Waar zijn de koop- en leveringsakte? En wat hebt u met de erfpachtakte gedaan?”

3.20.

Bij e-mail van 15 april 2024 heeft de executeur-afwikkelingsbewindvoerder klaagster als volgt bericht: "De koopakte zond ik u eerder. De leveringsakte heeft u inmiddels van de notaris ontvangen. Verder kan ik u bevestigen dat de verkoopopbrengst op de ervenrekening is ontvangen.

Ik verzoek u voorts met klem om het notariskantoor niet meer te contacten, zulks omdat het notariskantoor verder niets van doen heeft met de verdere afwikkeling van de nalatenschap. (...)"

4. De klacht

De klacht van klaagster bestaat - samengevat - uit de volgende onderdelen.

- a. Klaagster stelt zich op het standpunt dat de woning niet meer op naam van erflaatster stond, maar dat zij één van de eigenaren was, wiens toestemming vereist was voor de verkoop en overdracht. De verkoop en overdracht van de woning heeft echter plaatsgevonden zonder dat klaagster als (mede)eigenaar daarmee akkoord was gegaan. Klaagster heeft nooit een volmacht afgegeven aan de executeur-afwikkelingsbewindvoerder.
- b. De notarissen hebben de levering doorgedrukt ondanks de waarschuwing van klaagster dat er zaken niet klopten en haar een te korte termijn gegeven om de levering te proberen te beletten. De notaris had de akte dus niet mogen passeren.
- c. De notaris en de toegevoegd notaris hebben de identiteit (van de broer van klaagster) niet gecontroleerd.
- d. Klaagster heeft geen (concept)koopakte ontvangen.
- e. In de koopakte is onjuiste informatie vermeld.
- f. Er is sprake van belastingontduiking dan wel belastingontwijking waaraan klaagster mogelijk heeft meegewerkt.

5. Beoordeling

5.1.

De kamer heeft in de bestreden beslissing de klacht van klaagster tegen de notarissen op alle onderdelen ongegrond verklaard.

Klachtonderdelen a en b (meewerken aan passeren van akte ondanks bezwaren klaagster)

5.2.

De kamer heeft geoordeeld dat er geen beletselen waren voor de notaris om zijn ministerie te verlenen - als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de Wet op het notarisambt (hierna: Wna) - aan de overdracht van de woning op 8 april 2024. Hiertoe heeft de kamer het volgende overwogen:

- zoals door erflaatster in haar testament was bepaald, was de executeur-afwikkelingsbewindvoerder - op grond van artikel 4:171 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) - bevoegd zonder medewerking van de rechthebbende(n) en zonder machtiging van de kantonrechter over de goederen van de nalatenschap te beschikken;
- de executeur-afwikkelingsbewindvoerder was zelfstandig bevoegd om de woning van erflaatster te verkopen. De toestemming van klaagster om de koopovereenkomst te sluiten en ter uitvoering daarvan de woning over te dragen was dus niet vereist;

- de executeur-afwikkelingsbewindvoerder had daarom ook geen volmacht van klaagster (en/of haar broer) nodig;
- de verwijten van klaagster dat de kopers van de woning kennissen waren van haar broer, dat de woning ruim onder de WOZ-waarde is verkocht en dat er geld onder de tafel is betaald dient zij aan het adres van haar broer en/of de executeur-afwikkelingsbewindvoerder te maken. Hetzelfde geldt voor de overige inhoudelijke verwijten (over de koopprijs en het klussen in de woning) die klaagster heeft opgeworpen;
- door bij de executeur-afwikkelingsbewindvoerder navraag te doen over het biedingsproces, waarna de notaris een verklaring heeft gekregen voor het feit dat het bod een jaar oud was (namelijk vanwege de staat waarin de woning verkeerde), heeft de notaris voldoende onderzoek gedaan.

5.3.

Het hof neemt tot uitgangspunt, net als de kamer, dat de executeur-afwikkelingsbewindvoerder - op grond van artikel 4:171 lid 1 BW - zelfstandig bevoegd was de woning te verkopen en te leveren. Erfstaatster heeft deze bevoegdheid van de executeur-afwikkelingsbewindvoerder zo vastgelegd in haar testament. Aan het vorenstaande doet niet af dat klaagster en haar broer als enige erfgenamen - ieder voor de onverdeelde helft - als eigenaar van de woning in het Kadaster waren geregistreerd. Anders dan klaagster stelt, bracht deze registratie niet met zich mee dat van klaagster (en haar broer) toestemming of een volmacht benodigd was voor de overdracht van de woning. Deze bevoegdheid kwam exclusief toe aan de executeur-afwikkelingsbewindvoerder.

5.4.

Het hof is voorts, net als de kamer, van oordeel dat de notarissen voldoende onderzoek hebben gedaan naar de koopprijs van de woning, doordat zij navraag hebben gedaan bij de betrokken makelaar. Volgens de makelaar was er vrij veel aan de hand met de woning (onder andere met de fundering en vanwege de aanwezigheid van asbest), hetgeen voor de notarissen een plausibele verklaring vormde voor de overeengekomen koopprijs (die lager was dan de WOZ-waarde). Naar het oordeel van het hof bestond er op basis hiervan geen aanleiding voor de notarissen om nader onderzoek in te stellen naar het biedingsproces. Verder sluit het hof zich aan bij het oordeel van de kamer dat de verwijten van klaagster, dat de kopers van de woning kennissen waren van haar broer, dat er geld onder de tafel is betaald en dat er geklust werd vóór de levering van de woning, moeten worden gemaakt aan het adres van de broer van klaagster en/of de executeur-afwikkelingsbewindvoerder en niet aan de notarissen.

5.5.

Met betrekking tot de levering van de woning heeft klaagster ten slotte nog in haar beroepschrift aangevoerd dat, doordat zij pas op 2 april 2024 de conceptakte ontving en op 4 april 2024 duidelijk werd dat de notarissen zich niets van de bezwaren van klaagster aantrokken, klaagster eigenlijk slechts één werkdag had om (in haar lunchpauze) een advocaat te zoeken. Klaagster kon daardoor niet verhinderen dat de woning werd geleverd op 8 april 2024. Ter zitting in hoger beroep hebben de notarissen verklaard dat zij geen reden zagen voor uitstel van de geplande overdracht, omdat de executeur-afwikkelingsbewindvoerder zelfstandig bevoegd was. Dit heeft de notaris ook aan klaagster toegelicht tijdens het telefoongesprek op 5 april 2024. Daarbij is klaagster door de notaris ook gewezen op de mogelijkheid om een advocaat in te schakelen.

5.6.

Het hof oordeelt hierover als volgt. De zorgplicht van de notaris is neergelegd in artikel 17 Wna. Dit artikel bepaalt onder meer dat de notaris de belangen van alle bij de rechtshandeling betrokken partijen op onpartijdige wijze behartigt en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Dit brengt mee dat de notarissen zich bij het passeren van de akte tot levering van de woning ook de belangen van anderen dan de verschenen personen bij de akte, dus in dit geval van klaagster als erfgenaam, moesten aantrekken. Naar het oordeel van het hof hadden de notarissen klaagster eerder dan op 2 april 2024 moeten informeren over de aanstaande overdracht van de woning op 8 april 2024 zodat klaagster voldoende gelegenheid zou hebben gehad om passende rechtsmaatregelen te treffen. Een termijn van zes dagen acht het hof te kort in een erfrechtscasus als de onderhavige, waarin uit het enkele feit dat door de rechter een opvolgend executeur-

afwikkelingsbewindvoerder in de nalatenschap is benoemd volgt dat een notaris eens te meer rekening moet houden met de mogelijkheid van achterliggende geschillen. Dit geldt los van het feit dat in dit geval ook nog eens sprake was van een aanzienlijke vervroeging van de transportdatum ten opzichte van hetgeen was bepaald in de koopakte - waarvoor de notarissen ter zitting geen nadere verklaring konden geven - en de notarissen er niet van konden uitgaan dat klaagster in die vervroeging was gekend of daarvan anderszins vóór 2 april 2024 op de hoogte was. Op zichzelf is het correct dat de notaris klaagster heeft gewezen op de mogelijkheid een advocaat in te schakelen indien zij de overdracht van de woning wilde voorkomen en beslag wilde laten leggen. Deze mededeling werd echter pas op vrijdag 5 april 2024 gedaan, dezelfde dag als waarop de notarissen definitief aan klaagster lieten weten dat ondanks haar bezwaren de overdracht die maandag daarop zou doorgaan, en daarmee op een zodanig laat moment dat klaagster alleen al daardoor onnodig in haar mogelijkheden tot bewaring van haar geclaimde rechten is gehinderd. Het hof overweegt ten overvloede dat de notaris in het telefoongesprek klaagster ook nog had kunnen wijzen op de mogelijkheid om via de kantonrechter (als toezichthouder op de bewindvoerder) te proberen de overdracht van de woning te voorkomen. Gezien het vorenstaande acht het hof klachtonderdeel a ongegrond en klachtonderdeel b gegrond voor zover klaagster niet tijdig in de gelegenheid is gesteld kennis te nemen van de voorgenomen overdracht.

Klachtonderdeel c (niet controleren identiteit broer klaagster)

5.7.

Met betrekking tot dit klachtonderdeel heeft de kamer geoordeeld dat er voor de notarissen geen aanleiding bestond om de identiteit van de broer van klaagster te controleren, omdat hij geen partij was bij de overdracht van de woning. De executeur-afwikkelingsbewindvoerder was partij bij de akte van levering en heeft in die hoedanigheid een volmacht verleend om de akte van levering namens hem te passeren. Het hof sluit zich aan bij dit oordeel van de kamer en maakt dit tot het zijne; er was geen noodzaak voor de notarissen om de identiteit van de broer van klaagster te controleren.

Klachtonderdeel d (niet toesturen koopakte)

5.8.

De kamer heeft dit klachtonderdeel ongegrond verklaard, omdat het niet werd ondersteund door de feiten. De executeur-afwikkelingsbewindvoerder had klaagster bij e-mail van 15 april 2024 namelijk bericht dat hij haar de koopakte "al eerder" had gestuurd. In hoger beroep heeft klaagster herhaald dat zij de koopakte niet eerder heeft ontvangen, maar pas op 22 mei 2024. Op basis van de overgelegde stukken is het hof niet in staat vast te stellen op welk moment klaagster de koopakte precies heeft ontvangen van de executeur-afwikkelingsbewindvoerder. Uit de e-mail van 15 april 2024 lijkt wel te volgen dat de executeur-afwikkelingsbewindvoerder de koopakte eerder dan op 22 mei 2024 aan klaagster heeft gestuurd. De notarissen zijn afgegaan op de mededeling van de executeur-afwikkelingsbewindvoerder dat hij de koopakte aan klaagster had gestuurd. Het vorenstaande biedt onvoldoende grondslag om vast te kunnen stellen dat klaagster de koopakte niet heeft ontvangen, zodat het hof, net als de kamer, dit klachtonderdeel ongegrond acht.

Klachtonderdeel e (vermelden van onjuiste informatie in de koopakte)

5.9.

Tijdens de mondelinge behandeling bij de kamer heeft klaagster verklaard dat de notarissen 31 oktober 2019 als geregistreerde datum voor het aanvragen voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht in de koopakte hebben opgenomen, terwijl dat 31 december 2019 moest zijn. De notaris heeft daarover tijdens die zitting verklaard dat in de koopakte is opgenomen de datum die in het erfpachtdossier van de gemeente Amsterdam was vermeld. Op basis van deze verklaring is het hof, net als de kamer, van oordeel dat met betrekking tot dit klachtonderdeel geen sprake is van tuchtrechtelijk laakbaar handelen door de notarissen.

Klachtonderdeel f (meewerken aan belastingontduiking)

5.10.

Net als de kamer stelt het hof vast dat klaagster, ook in hoger beroep, slechts bedenkingen over witwas- dan wel frauduleuze praktijken rondom de overdracht van de woning heeft geuit, welke bedenkingen niet worden gesteund door de feiten. Van enig tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen door de notarissen op dit punt is ook het

hof niet gebleken, zodat dit klachtonderdeel ongegrond is.

Conclusie en maatregel

5.11.

Uit wat hiervoor is overwogen volgt dat het hof van oordeel is dat klachtonderdeel b gegrond is voor zover klaagster niet tijdig in de gelegenheid is gesteld kennis te nemen van de voorgenomen overdracht, en dat de overige klachtonderdelen ongegrond zijn. De wijze waarop de notarissen invulling hebben gegeven aan hun zorgplicht tegenover klaagster acht het hof onvoldoende en daarom tuchtrechtelijk verwijtbaar. Dat rechtvaardigt in beginsel een maatregel, waarbij de ernst van het verwijt mede de zwaarte van de maatregel bepaalt. De notarissen hebben het hof geen duidelijk inzicht gegeven in wie van hen wat heeft gedaan. Het hof ziet daarom geen aanleiding de handelwijze van de toegevoegd notaris anders te beoordelen dan die van de notaris. Beiden hebben in het onzorgvuldig handelen jegens klaagster een rol gespeeld. De toegevoegd notaris is degene geweest die de conceptakte van levering (pas) op 2 april 2024 aan klaagster heeft gestuurd en de notaris heeft contact met klaagster gehad nadat zij haar bezwaren tegen de voorgenomen overdracht van de woning kenbaar had gemaakt. Zorgvuldigheid is één van de kernwaarden van het notariaat. Het hof acht in dit geval de maatregel van waarschuwing voor zowel de notaris als de toegevoegd notaris passend en geboden.

5.12.

Omdat het hof tot een ander oordeel komt dan de kamer, zal het hof de beslissing van de kamer vernietigen.

Kostenveroordeling

5.13.

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).

5.14.

Omdat de uitspraak van de kamer wordt vernietigd en het hof de klacht (gedeeltelijk) gegrond verklaart, dienen de notarissen op grond van artikel 99 lid 5 Wna het door klaagster in eerste aanleg en in hoger beroep betaalde griffierecht, in totaal € 100,-, aan haar te vergoeden.

5.15.

Nu het hoger beroep van klaagster leidt tot oplegging van een maatregel, ziet het hof - overeenkomstig de uitgangspunten - aanleiding om de notarissen hoofdelijk te veroordelen in de volgende kosten in hoger beroep waarbij wegingsfactor 1 wordt toegepast op de laatstgenoemde post:

- a. a) € 50,- kosten van klaagster;
- 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 notarissen dienen het griffierecht en de kosten van klaagster aan klaagster te voldoen. Klaagster dient hiervoor een rekeningnummer aan de notarissen op te geven. Na opgave van dit rekeningnummer dienen de notarissen binnen vier weken het griffierecht en de kosten van klaagster te voldoen.

5.17.

De notarissen 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 notarissen meegedeeld.

6. Beslissing

Het hof:

- vernietigt de bestreden beslissing,
en, opnieuw beslissende:
- verklaart klachtonderdeel b gegrond voor zover klaagster niet tijdig in de gelegenheid is gesteld kennis te nemen van de voorgenomen overdracht;
- verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond;
- legt aan ieder van de notarissen de maatregel van waarschuwing op;
- veroordeelt de notarissen hoofdelijk tot betaling aan klaagster van de aan haar zijde gevallen kosten griffierecht en kosten van klaagster, bestaande uit € 100,- aan griffierecht voor eerste aanleg en hoger beroep tezamen en € 50,- kosten van klaagster, in totaal € 150,- binnen vier weken na opgave van het rekeningnummer door klaagster;
- veroordeelt de notarissen hoofdelijk 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 notarissen zal worden meegedeeld.

Deze beslissing is gegeven door mrs. H.T. van der Meer, O.J. van Leeuwen en J.A.H. Bruggemann en in het openbaar uitgesproken op 24 februari 2026 door de rolraadsheer.