

ECLI:NL:GHAMS:2025:1166

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	06-05-2025
Datum publicatie	14-05-2025
Zaaknummer	200.345.313/01 NOT
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Klacht tegen een notaris. Handel warme grond; grondspeculatie. ECLI:NL:GHAMS:2022:1498. Klacht ongegrond voor zover die betreft dat er voor de notaris aanleiding bestond nader onderzoek te doen naar de stijging van de koopprijs en dat de notaris gehouden was tot dienstweigering. Klacht gegrond voor zover de notaris klaagster onvoldoende heeft geïnformeerd over het speculatieve karakter van de koop en de risico's daarvan. Maatregel: berisping
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

beslissing

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.345.313/01 NOT

nummer eerste aanleg : 747284 / NT 24-6

beslissing van de notaris- en gerechtsdeurwaarderskamer van 6 mei 2025

inzake

[appellant] ,

thans oud-notaris te [plaats 1] , gemeente [plaats 2] ,

appellant,

gemachtigde: mr. V.J.N. van Oijen, advocaat te Amsterdam,

tegen

[geïntimeerde] B.V.,

gevestigd te [plaats 3] , gemeente [plaats 4] ,

geïntimeerde,

gemachtigde: mr. B. van Mieghem, advocaat te Rotterdam.

Partijen worden hierna de notaris en klagster genoemd.

1 De zaak in het kort

Klaagster heeft een perceel “warme” grond gekocht. Dit betekent dat zij speculeert op bestemmingswijziging van deze grond, in de hoop daarna het perceel voor een hoger bedrag te kunnen verkopen. De notaris heeft de leveringsakte opgesteld en gepasseerd. Het perceel maakte deel uit van een zogenoemde ABC-transactie en is eerder die dag, bij akte verleden voor de notaris, overgedragen aan de verkoper voor een lagere prijs. In deze tuchtprocedure verwijt klagster de notaris dat hij haar belangen bij deze transactie niet op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft behartigd en dat hij zijn dienst had moeten weigeren. De notaris heeft volgens klagster niet voldaan aan zijn onderzoeksplicht, zijn informatieplicht en zijn waarschuwingsplicht.

2 Het geding in hoger beroep

- 2.1. De notaris heeft op 26 augustus 2024 een beroepschrift met bijlage en op 6 september 2024 een aanvullend beroepschrift met bijlagen bij het hof ingediend tegen de beslissing van de kamer voor het notariaat in het ressort Amsterdam (hierna: de kamer) van 8 augustus 2024 tussen partijen gegeven onder bovengenoemd nummer (ECLI:NL:TNORAMS:2024:19).
- 2.2. Klagster heeft op 7 oktober 2024 een verweerschrift met bijlagen bij het hof ingediend.
- 2.3. De notaris heeft op 10 januari 2025 nadere 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 23 januari 2025. De notaris, vergezeld van zijn gemachtigde en zijn echtgenote, tevens medewerkster van de notaris, en de gemachtigde van klagster zijn verschenen. Zowel de gemachtigde van de notaris als de gemachtigde van klagster hebben het woord gevoerd aan de hand van aan het hof overgelegde spreek aantekeningen. [naam 1] , de bestuurder van klagster (hierna: de bestuurder) is, met berichtgeving vooraf, niet verschenen.

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. Klaagster is de besloten vennootschap waarin de bestuurder in het verleden zijn onderneming, commissiehandel in aardappelen, dreef en waarin hij tegenwoordig zijn eigen pensioen beheert.
- 3.2. Op 31 januari 2023 heeft klager een koopovereenkomst gesloten voor een perceel grasland, gelegen te [plaats 5] , gemeente [plaats 4] , groot ongeveer 1.700 m² voor een koopprijs van 149.600,-. Verkoper is JE Vastgoed B.V. (hierna: de verkoper).
- 3.3. Bij e-mail van 15 februari 2023 heeft [naam 2] , echtgenote en medewerkster van de notaris (hierna: de medewerkster), onder meer het volgende geschreven aan de bestuurder:

"In verband met uw aankoop van bovengenoemd perceel zend ik u hierbij:

- *Het concept van de akte van levering*
- *De nota van afrekening*
- *Een door u te ondertekenen volmacht*
- *()*

Behalve wat u koopt en voor welke prijs is tevens nog van belang hetgeen staat in de artikelen 6 en 7 in de akte van levering.

Bij deze wijs ik u er dan ook uitdrukkelijk op om deze artikelen aandachtig te lezen. En als u vragen heeft, bel ons dan. Het is namelijk belangrijk dat u zich realiseert dat uw aankoop een speculatief karakter heeft.

Ik wil u de mogelijkheid geven om bij volmacht de akte te tekenen.

Indien u daarvoor kiest verzoek ik u de volmacht te ondertekenen en te laten legaliseren op de wijze als is omschreven in de toelichting.

()

Na ontvangst van de gelegaliseerde volmacht, het ingevulde WWFT-formulier en het verschuldigd geldbedrag zal de akte hier gepasseerd worden."

De stukken zijn diezelfde dag ook per post aan klager gestuurd.

- 3.4. In artikel 6 van het concept van de akte van levering is het volgende opgenomen:

"EXTRA VERKLARINGEN VAN KOPER

Artikel 6

Koper verklaart ermee bekend te zijn (aan hem door de verkoper meegedeeld):

1. *dat de onderhavige levering een B-C transactie betreft, opvolgend aan een A-B levering.*
2. *dat tussen de verschillende transacties een waardestijging zit;*
3. *dat de onderhavige koop en levering niet valt onder de toezicht regeling van de Stichting Autoriteit Financiële Markten (AFM), welke regeling raadpleegbaar is via www.afm.nl.*
4. *welke de gevolgen van de rechtshandeling(en), in en voortvloeiende uit deze akte kunnen zijn en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst, ondanks dat koper (zichzelf) niet meteen kwalificeert als een professionele belegger met de nodige kennis en ervaring in vastgoed en koper - voor zover van toepassing - tijdig de relevante, correcte en duidelijke informatie heeft ontvangen om zich een oordeel te vormen over het te leveren registergoed en de daaraan verbonden kosten en risico's.*

5. *het huidige bestemmingsplan welke is te raadplegen bij de gemeente waar het registergoed gelegen is.*
6. *dat er geen garanties zijn ten aanzien van de bestemmingsplanwijzigingen van het verkochte zodat er ook geen termijn vast te stellen is waarbinnen een bestemmingswijziging plaats zou kunnen vinden;*
7. *dat eventuele bestemmingswijzigingen op andere - vergelijkbare - locaties gerealiseerd in het verleden geen garanties geven voor de onderhavige locatie;*

Koper heeft vrij toegang tot internet en heeft hiervan gebruik gemaakt in verband met zijn eigen onderzoeksplicht in het kader van de aankoop van het registergoed."

3.5. In artikel 7 van het concept van de akte van levering is het volgende opgenomen:

"VRIJWARING BEOOGD GEBRUIK

Artikel 7

1. *Verkoper verklaart dat het verkochte thans een agrarische bestemming heeft en verklaart voorts geen enkele garantie te geven aan koper, dat het verkochte in aanmerking komt voor een eventuele toekomstige bestemmingswijziging casu quo verklaart geen enkele garantie te geven dat de bestemming van het verkochte ook wordt gewijzigd in een andere dan een agrarische bestemming.*
2. *Koper verklaart met deze aankoop een investering te beogen en vrijwaart verkoper hierbij voor alle eventuele gevolgen en aanspraken, in de ruimste zin van het woord, van het uitblijven van een waardevermeerdering van het verkochte, alsdan niet op grond van een bestemmingsplanwijziging.*
3. *Met betrekking tot het op het verkochte van toepassing zijnde bestemmingsplan, heeft de koper een zelfstandige onderzoeksplicht."*

3.6. Een telefoonnotitie van de medewerkster van het met de bestuurder op 20 februari 2023 gehouden telefoongesprek vermeldt het volgende:

"twijfels

[de bestuurder] is [x] jaar en hij belde. artikel 6 en 7 met hem besproken. Hij schrok van het beheer en hoe lang alles kon duren. Gezegd dat de koopovereenkomst eigenlijk wel bindend is, dus dat hij met "stroop" eronder uit moet proberen te komen. Heb geprobeerd hem gerust te stellen en ga vragen of [de verkoper] hem wilt bellen."

3.7. Op 28 februari 2023 heeft de bestuurder weer met de medewerkster gebeld. Ook van dat gesprek is een telefoonnotitie gemaakt:

"check gang van zaken

[de bestuurder] belde weer. Hij wilde checken of alles goed ging (alle papieren binnen). Ik heb hem ook maar gecheckt. hij heeft gesprek gehad met [de verkoper] naar aanleiding van vorige vraag. "ja, ik heb met hen gesproken. Alles is goed en ik heb nou eenmaal mijn handtekening gezet, dus we gaan nu maar door""

3.8. Op 3 maart 2023 heeft de notaris de akte van levering gepasseerd, bij volmacht van zowel de verkoper als klagster.

3.9. De koopovereenkomst is buitengerechtelijk vernietigd op grond van dwaling c.q. bedrog. De verkoper heeft de aankoopsom niet terugbetaald. Klagster heeft vervolgens een civiele procedure aangespannen tegen de verkoper tot terugbetaling van het bedrag. Bij vonnis van 31 juli 2024 heeft de rechtbank Noord-Holland voor recht verklaard dat de koopovereenkomst is vernietigd op grond van dwaling en dat de verkoper de koopsom aan klagster moet terugbetalen (ECLI:NL:RBNHO:2024:8475).

4 De klacht

- 4.1. Klaagster verwijt de notaris kort samengevat tuchtrechtelijk verwijtbaar te hebben gehandeld bij het passeren van de leveringsakte van landbouwgrond op 3 maart 2023. De verwijten komen erop neer dat de notaris de belangen van klaagster bij deze transactie niet op onpartijdige wijze en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft behartigd en dat hij zijn dienst had moeten weigeren. De notaris heeft niet voldaan aan zijn onderzoeksplicht, zijn informatieplicht en zijn waarschuwingsplicht.

De verwijten behelzen meer concreet het volgende.

De bestuurder van klaagster is een consument ver voorbij de pensioengerechtigde leeftijd, die geen bijzondere kennis heeft op het gebied van vastgoed of beleggingen en met de handel in (beweerdelijk) warme grond niet bekend is.

De notaris heeft geen onderzoek gedaan naar de omstandigheden van de bestuurder van klaagster en zijn begrip van de uiterst summiere Belehrung. De notaris heeft met de bestuurder geen rechtstreeks contact gehad; de akte is bij volmacht van de bestuurder gepasseerd. De notaris heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de onderliggende (ABC-)transacties. Er is geen verklaring voor het grote verschil tussen de prijs waarvoor de verkoper de grond heeft aangekocht en de werkelijke waarde en anderzijds de prijs per m² die verkoper aan klaagster heeft berekend.

De notaris had moeten weten dat de prijs die klaagster betaalde excessief was en had, nadat hij inlichtingen van partijen had verkregen, zijn diensten dienen te weigeren als er geen redelijke of afdoende verklaring was voor dat prijsverschil.

De bestuurder (althans klaagster) heeft als gevolg daarvan aanzienlijke schade geleden. De transactie is door de notaris uitgevoerd als onderdeel van de zeer vele transacties op dit gebied, zonder dat de notaris behoorlijk onderzoek heeft gedaan naar het bijzondere karakter ervan.

- 4.2. Naast de bovenstaande verwijten is namens klaagster ter zitting bij de kamer bepleit dat de notaris actief medewerking heeft verleend aan het omzeilen van AFM-toezicht wetende dat daarmee de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt overtreden door in het (interne) draaiboek onder punt 5 het AFM-verhaal te vermelden, met daarin als toelichting dat er geen toezicht is zoals bij aandelen, maar ze doen alsof u zelf boer bent die grond koopt en daarom eigen beheer van grond. Desgevraagd heeft de gemachtigde van klaagster ter zitting bij de kamer verklaard dat hij daarmee refereert aan hetgeen in randnummer 22 in het klaagschrift is vermeld.

5 Beoordeling

- 5.1. De kamer heeft in de bestreden beslissing het klachtonderdeel betreffende het omzeilen van AFM-toezicht niet-ontvankelijk verklaard en voor het overige de onderdelen gegrond verklaard. De kamer heeft aan de notaris de maatregel van schorsing in de uitoefening van het ambt voor de duur van twaalf weken opgelegd. Ten slotte heeft de kamer de notaris veroordeeld tot betaling aan klaagster van 50,- aan griffierecht, 50,- aan kosten klaagster en 1.050,- aan kosten van door een derde aan klaagster beroepsmatig verleende bijstand alsmede tot betaling van 2.000,- voor de kosten van behandeling van de klacht door de kamer.

Ontvankelijkheid klaagster

- 5.2. De notaris heeft ter zitting in hoger beroep betoogd dat de behandeling in hoger beroep niet kan worden voortgezet, nu de bestuurder niet ter zitting is verschenen. Hij verzoekt klaagster niet-ontvankelijk te verklaren, althans de behandeling van dit hoger beroep aan te houden totdat de bestuurder als getuige kan worden gehoord.

Het hof deelt dit betoog van de notaris niet. De bestuurder is niet (wettelijk) verplicht ter zitting in hoger beroep te verschijnen, zodat niet-ontvankelijkheid van klaagster niet aan de orde is. De behandeling behoeft ook niet te worden aangehouden, omdat, zoals hierna zal blijken, voor verhoor van getuigen geen aanleiding bestaat.

Klacht over omzeilen AFM-toezicht

- 5.3. Het hof sluit zich aan bij het oordeel van de kamer dat het verwijt van klaagster dat de notaris actief medewerking heeft verleend aan het omzeilen van AFM-toezicht als een nieuw klachtonderdeel kwalificeert. Een klacht kan ter zitting in eerste aanleg niet meer worden uitgebreid met een nieuw onderdeel.

Inhoudelijk

- 5.4. Het hof stelt het volgende voorop. Deze zaak betreft, evenals de zaak waarin het hof op 24 mei 2022 (ECLI:NL:GHAMS:2022:1498) uitspraak heeft gedaan, een klacht tegen een notaris in verband met grondspeculatie. Het hof heeft onder 5.3. tot en met 5.5.3 van voormelde beslissing van 24 mei 2022 een uiteenzetting gegeven over de rol van de notaris bij grondspeculatie. Voor de beoordeling van de onderhavige klacht verwijst het hof naar deze uiteenzetting.

- 5.5. De notaris heeft in hoger beroep onder meer aangevoerd dat de kamer voornoemde beslissing van het hof van 24 mei 2022 volledig lijkt te hebben genegeerd. Volgens de notaris is zijn handelwijze in overeenstemming geweest met het beoordelingskader uit deze beslissing en wel om de volgende redenen:

- klaagster was gebonden aan de door haar op 31 januari 2023 ondertekende koopovereenkomst. Op grond van zijn ministerieplicht was de notaris gehouden de opdracht tot het passeren van de leveringsakte uit te voeren;
- de notaris heeft op 15 februari 2023 het concept van de akte van levering tijdig aan klaagster toegestuurd, aangezien de akte op 3 maart 2023 is gepasseerd;
- er is niet aangestuurd op het passeren bij volmacht, maar slechts de mogelijkheid daartoe geboden;
- in de e-mail en brief van 15 februari 2023 is uitdrukkelijk gewezen op het speculatieve karakter van de koop en daarmee op de risico's;
- een uitsluitend schriftelijke *Belehrung* is een toelaatbare handelwijze. Dit laat onverlet dat er ook telefonisch contact is geweest met klaagster;
- klaagster was zich bewust van de risico's, maar wilde desondanks de transactie doorzetten;
-

de prijsstijgingen waren in deze zaak helemaal niet zo extreem en in elk geval veel minder extreem dan in het geval uit de beslissing van het hof van 24 mei 2022. Bovendien had de verkoper de grond gekocht ver boven de agrarische waarde;

- de notaris heeft wel degelijk onderzoek gedaan naar de verkoopprijzen, voor zover dat binnen de mogelijkheden en expertise van een notaris valt;
- klaagster kan zeker niet worden gelijkgesteld met een consument, nu klaagster jarenlang in de commissiehandel actief is geweest.

5.6. Volgens klaagster heeft de notaris niet aan het beoordelingskader uit de beslissing van het hof van 24 mei 2022 voldaan. Klaagster heeft, kort samengevat, op het volgende gewezen in haar verweer in hoger beroep:

- de notaris is voorbijgegaan aan de herhaalde oproepen van de KNB om kopers bij dit soort transacties persoonlijk voor te lichten, liefst op kantoor en in ieder geval niet door alleen maar eenzijdig stukken toe te sturen;
- de e-mail/brief van 15 februari 2023 bevatte helemaal geen voorlichting over de specifieke risico's van de transactie;
- de notaris heeft voorgesorteerd op levering per volmacht. Dit was zijn standaard werkwijze;
- in de zaak die ten grondslag lag aan de beslissing van 24 mei 2022 verscheen de koper juist wél op het kantoor van de notaris;
- de artikelen 6 en 7 van de (concept)akte van levering bevatten een inadequate combinatie van waarschuwingen en aanprijzingen;
- klaagster is niet gewezen op het risico dat de grond niet ontwikkeld zou worden en vervolgens praktisch onverkoopbaar en dus waardeloos zou zijn;
- in 2023 was al gebleken dat dit soort grond vrijwel nooit van bestemming wijzigt en beleggers nimmer enig rendement maken. De notaris beschikte in dit geval niet over een voldoende verklaring voor de prijsstijging van het perceel.

Ook heeft klaagster erop gewezen dat na de uitspraak van 24 mei 2022 in de civiele rechtspraak een omslag heeft plaatsgevonden in hoe er over speculatieve grondhandel wordt gedacht.

Er bestond voor de notaris geen aanleiding nader onderzoek te doen naar de stijging van de koopprijs

5.7. Anders dan de kamer, is het hof van oordeel dat er voor de notaris geen aanleiding bestond om nader onderzoek te doen naar de prijsstijging van de grond (van 45,- per m² naar 78,- per m²). De notaris was voorafgaand aan het passeren van de akte bekend met de oorspronkelijk door verkoper betaalde prijs voor het perceel grond, omdat hij diezelfde dag de akte van levering van het perceel grond aan de verkoper had gepasseerd. In hoger beroep heeft de notaris herhaald dat de prijs sprong in zijn ogen niet exceptioneel was en dat de verkoper de grond zelf ook ver boven de agrarische waarde had gekocht. Tussen partijen staat vast dat de gemiddelde grondprijs voor agrarische grond in 2022 7,34 per m² was, terwijl de verkoper 45,- per m² heeft betaald. Bovendien heeft de notaris verklaard dat hij informatie over de totstandkoming van de prijs bij de verkoper had opgevraagd en gekregen. Nu de notaris zich bewust was van de prijsstijging en hij deze kon verklaren met een objectieve, plausibele reden, te weten speculatieve grondhandel zonder ongebruikelijk grote en onverklaarbare prijs sprong, valt volgens het hof niet in te zien wat de notaris verder nog had moeten onderzoeken of dat dit voor hem aanleiding had moeten zijn voor dienstweigering. Dat, zoals klaagster stelt, algemeen bekend is dat bij dergelijke speculatieve grondtransacties sprake is van "windhandel" waarbij "gebakken lucht" wordt verkocht, is volgens het hof in dit geval niet komen vast te staan. Bovendien is de koopprijs van 149.600,- overeengekomen tussen de verkoper en klaagster, zodat de notaris in beginsel buiten deze afspraak staat. Het hof is daarom van oordeel dat de notaris in dit geval in redelijkheid de inschatting heeft kunnen maken dat de prijsstijging vanwege de aard van de transactie op goede gronden verklaarbaar was.

De notaris heeft klaagster onvoldoende geïnformeerd over het speculatieve karakter van de koop en de risico's daarvan

5.8. Het hof is, net als de kamer, van oordeel dat de notaris klaagster te summier heeft geïnformeerd over het speculatieve karakter van de koop van de grond en de risicos daarvan en zich te summier ervan heeft vergewist dat klaagster zich goed bewust was van dat speculatieve karakter en de transactie desondanks wilde. Het hof neemt hierbij het volgende in aanmerking. In de brief van 15 februari 2023 bij het concept van de akte van levering wordt slechts in één alinea verwezen naar artikel 6 en 7 van de conceptakte en het speculatieve karakter van de aankoop in één zin aangestipt ("Het is namelijk belangrijk dat u zich realiseert dat uw aankoop een speculatief karakter heeft."). Daarna volgde een telefoongesprek op 20 februari 2023 op initiatief van klaagster waarin volgens de korte telefoonnotitie van de medewerkster door de medewerkster artikel 6 en 7 van de conceptakte met klaagster is doorgenomen. De medewerkster had klaagster weliswaar schriftelijk en mondeling hoewel niet uitgebreid gewezen op het speculatieve karakter van de transactie, maar het gevolg hiervan was dat klaagster de transactie juist niet wilde omdat zij het stuk grond niet zelf wilde beheren en vanwege "hoe lang alles kon duren" (zie rov. 3.6). De medewerkster nam vervolgens op 20 februari 2023 telefonisch contact op met de verkoper dat klaagster van de koop wilde afzien, zoals volgt uit haar telefoonnotitie en de overgelegde telefoonnotitie van de verkoper, die door de notaris zijn overgelegd. Op 28 februari 2023 belde klaagster nadat zij contact met de verkoper had gehad de medewerkster met de mededeling dat de transactie alsnog door kon gaan. Van dit gesprek is door de medewerkster slechts een korte telefoonnotitie gemaakt; er volgde geen schriftelijke bevestiging hiervan aan klaagster.

5.9. Naar het oordeel van het hof had de gang van zaken voor de notaris (en zijn medewerkster) aanleiding moeten zijn om verder onderzoek te doen of klaagster deze transactie nu echt wilde. De zorgplicht van de notaris brengt in de omstandigheden van dit geval mee dat klaagster nogmaals wordt geïnformeerd over het speculatieve karakter van de transactie en dat wordt nagegaan of klaagster zich goed bewust is van de risicos en de transactie desondanks wil laten doorgaan, in aanmerking genomen dat klaagster eerder twijfel had over de transactie. De eerdere twijfel van klaagster had voor de notaris aanleiding moeten zijn om klaagster alsnog uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek. Daarbij speelt voor het hof ook nog mee dat de bestuurder de gevorderde leeftijd van [x] jaar had, iets waar de medewerkster zich ook zeer van bewust was. Dat de notaris (of zijn medewerkster) nader onderzoek heeft gedaan, is het hof niet gebleken. Hierdoor heeft de notaris zich er niet van kunnen overtuigen dat klaagster ondanks het speculatieve karakter de transactie echt wilde. Dat klaagster werkzaam is geweest in de commissiehandel leidt niet tot een ander oordeel.

Er bestond voor de notaris geen aanleiding voor dienstweigering

5.10. Er zijn geen (voldoende) feiten en omstandigheden gesteld of gebleken die erop neerkomen dat de verkoper misbruik heeft gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht (artikel 6 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011), zodat naar het oordeel van het hof voor de notaris geen aanleiding voor dienstweigering bestond.

5.11. Gelet op het vorenstaande is het hof van oordeel dat de *Belehrung* aan klaagster te mager is geweest en de vastlegging daarvan ondeugdelijk was, zodat het hof de klacht op dit punt, net als de kamer, gegrond acht.

Maatregel

5.12. Het hof overweegt als volgt. De notaris heeft tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld door bij de uitvoering van zijn notariële werkzaamheden de belangen van klaagster onvoldoende in acht te nemen. De notaris heeft klaagster onvoldoende geïnformeerd over het speculatieve karakter van de koop en de risicos daarvan. De notaris had actief moeten handelen na de mededeling van klaagster dat de levering kon doorgaan, gelet op de eerder geuite twijfel van klaagster, hetgeen hij heeft nagelaten. Gelet op het vorenstaande acht het hof de maatregel van berisping passend en geboden.

Geen proceskostenveroordeling in hoger beroep

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). Nu het hoger beroep van de notaris leidt tot oplegging van een lichtere maatregel, ziet het hof overeenkomstig de uitgangspunten af van een kostenveroordeling in hoger beroep; de door de kamer uitgesproken proceskostenveroordeling blijft in stand.

Conclusie

5.14. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat het hof, evenals de kamer, van oordeel is dat de klacht gegrond is, met uitzondering voor zover die betreft dat er voor de notaris aanleiding bestond nader onderzoek te doen naar de stijging van de koopprijs en dat de notaris gehouden was tot dienstweigering. Daarnaast legt het hof een andere maatregel op dan de kamer, namelijk een berisping. Het hof zal met het oog op de leesbaarheid de beslissing van de kamer geheel vernietigen en een nieuwe beslissing formuleren.

6 Beslissing

Het hof:

- vernietigt de bestreden beslissing,

en, opnieuw beslissende:

- verklaart klaagster in het klachtonderdeel betreffende het omzeilen van AFM-toezicht niet-ontvankelijk;

- verklaart de klacht ongegrond voor zover die betreft dat er voor de notaris aanleiding bestond nader onderzoek te doen naar de stijging van de koopprijs en dat de notaris gehouden was tot dienstweigering;

- verklaart de klacht voor het overige gegrond;

- legt aan de notaris de maatregel van berisping op;

- veroordeelt de notaris tot betaling aan klaagster van de kosten van klaagster in eerste aanleg, bestaande uit 50,- aan griffierecht, 50,- aan kosten klaagster en 1.050,- aan kosten van door een derde aan klaagster beroepsmatig verleende bijstand, binnen vier weken na vandaag op het door klaagster aan de notaris op te geven rekeningnummer;

- veroordeelt de notaris tot betaling van 2.000,- aan kosten van behandeling van de klacht in eerste aanleg, te betalen aan het Landelijk Dienstencentrum voor de Rechtspraak (LDCR) op de wijze en binnen de termijn als door het LDCR aan de notaris wordt meegedeeld.

Deze beslissing is gegeven door mrs. J.W.M. Tromp, O.J. van Leeuwen en Th.W. van Grafhorst en in het openbaar uitgesproken op 6 mei 2025 door de rolraadsheer.