

Declaratiegeschillen

Om van te leren



Sinds 1 januari 2013 worden declaratiegeschillen tussen de notaris en zijn cliënt beslecht door de Geschillencommissie Notariaat. De uitspraken van die commissie worden gepubliceerd op hun website en summier gemotiveerd, maar er blijft nog genoeg over om van te leren. Een bloemlezing uit de overwegingen van die commissie.

TEKST Madeleine Hillen-Muns | BEELD Roel Ottow

1 De beslissingsnorm

De commissie beslist naar redelijkheid en billijkheid met inachtneming van de tussen partijen gesloten overeenkomst. Maatstaf voor het handelen van de notaris is dat deze heeft gehandeld zoals verwacht mag worden van een redelijk bekwame en redelijk handelende notaris. Dat betekent dat een beslissing van de commissie niet alleen wordt gedragen door de overeenkomst van opdracht zoals die in een concreet geval is gesloten, maar ook door wat geacht mag worden tot die opdracht te behoren. Dit omdat een notaris die werkzaamheden volgens wet- en regelgeving of tucht-recht behoort te verrichten.

2 Werkzaamheden buiten de opdracht

Een notaris moet op grond van artikel 10 van de Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 zijn cliënt tijdig en duidelijk uitleg geven over de financiële gevolgen van zijn inschake-

ling en tijdig mededelen wanneer hij meer kosten in rekening brengt dan voorzien. Een mondelinge afspraak dat – niet nader gespecificeerde – extra werkzaamheden zouden worden verricht, die op basis van bestede tijd in rekening zouden worden gebracht, achtte de Commissie in dit licht onvoldoende. Met de cliënt had vooraf moeten worden gesproken welke extra werkzaamheden zouden worden verricht, wat daarvan de kosten zouden worden en wie die kosten zou dragen.

3 Werkzaamheden waarvoor mondeling opdracht is gegeven

Hoewel een schriftelijke opdrachtbevestiging de voorkeur heeft, is het niet nodig dat er een contract of offerte ondertekend wordt om een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te laten komen. Voor de totstandkoming van een rechtsgeldige overeenkomst van opdracht is een aanbod van de notaris en de aanvaarding daarvan door de cliënt voldoende. De wijze waarop die beide plaatsvinden, is in principe

vormvrij. Dit betekent dat een overeenkomst ook mondeling of digitaal kan worden gesloten. Het gaat erom dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van hun afspraak. Of dat op papier staat, is voor de rechtsgeldigheid daarvan in beginsel niet belangrijk. De notaris mag aannemen dat de opdracht wordt gegund als de inhoud en de voorwaarden daarvan met de cliënt zijn besproken en de cliënt niet tijdens het gesprek of anders kort daaropvolgend protest heeft



aangetekend tegen de totstandkoming van een opdracht. Het nalaten daarvan komt voor risico van de cliënt (Referentienummer: 118211).

Een akkoord van de cliënt over de kosten van een advies mag ook worden afgeleid uit het feit dat de cliënt geen bezwaar heeft gemaakt tegen de per e-mail opgegeven kosten van het advies. Zeker als de cliënt daarna nog nader advies heeft gevraagd (Referentienummer: 89402).

In een geval waar het ging om de rekening voor het maken van volmachten voor verkopers van een registergoed oordeelde de commissie ook dat de cliënt wist of had moeten begrijpen dat die dienstverlening niet gratis is. Vóór de levering heeft de notaris contact gehad met een vertegenwoordiger van de verkopers en hem erop gewezen dat indien de erfgenamen ervoor zouden kiezen niet bij het passeren van de leveringsakte aanwezig te zijn, volmachten moesten worden gemaakt. Daarmee is voor de commissie voldoende komen vast te staan dat de cliënt op de hoogte was of had kunnen zijn van het feit dat de notaris extra werkzaamheden moest verrichten waarvoor hem de kosten in rekening zouden worden gebracht. De commissie woog mee dat het gebruikelijk is die kosten in rekening te brengen bij verkopers in plaats van bij kopers, ook al is tussen hen afgesproken dat de koper de kosten van de levering draagt ('kosten koper') (Referentienummer: 85346).

4 Werkzaamheden die bij de opdracht horen

De notaris is op grond van zijn ambt verplicht, voordat hij tot het passeren van de akte van levering van een onroerend goed overgaat, onderzoek te verrichten naar de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaren van het te leveren registergoed. De kosten voor recherche daarvan vallen in principe ook onder de clausule 'kosten koper', tenzij sprake is van uitzonderlijke extra werkzaamheden die in redelijkheid niet ten laste van de koper kunnen worden gebracht. Op de notaris rust de zorgplicht de beschikkingsbevoegdheid van alle eigenaren ten tijde van de overdracht te controleren en de eigenaren ieder afzonderlijk op de hoogte te brengen van de levering

Notaris mag niet blindelings afgaan op informatie die cliënt vooraf aan hem verschaft

van de woning. De kosten die daarvoor moeten worden gemaakt, zijn terecht bij de verkoper in rekening gebracht (Referentienummer: 86117).

De notaris heeft voor de inhoud van een vaststellingsovereenkomst een eigen verantwoordelijkheid. Hij mag niet blindelings afgaan op informatie die de cliënt vooraf aan hem verschaft. Dat de cliënt van mening is dat hij de notaris een pasklaar, door de advocaat opgesteld document heeft overhandigd en dat dit document in zijn geheel in de vaststellingsovereenkomst is opgenomen, kan hem in dit licht niet baten. De commissie oordeelde in het desbetreffende geschil dat de declaratie qua hoogte en omvang, gelet op de inhoud van de werkzaamheden, niet bovenmatig of buitenproportioneel kan worden geacht. De in rekening gebrachte tijd is gelet op de genoemde eigen verantwoordelijkheid van de notaris niet onnodig besteed (Referentienummer: 114377).

Een ander voorbeeld van werkzaamheden die een notaris moet verrichten, is het onderzoek naar de wilsbekwaamheid. Waar er twijfel is over de wilsbekwaamheid, zal er meer tijd gaan zitten in de behandeling van het dossier. Die tijd wordt niet onnodig besteed en mag dus in rekening worden gebracht (Referentienummer: 76828).

De notaris die stond op de integrale voorlezing van het testament voor een slechtziende cliënt, nam zijn zorgplicht te ruim. De extra werkzaamheden, bestaande uit de integrale voorlezing, waren in dit geval objectief bezien niet noodzakelijk. De cliënte had de tekst thuis met een speciale loop geheel gelezen en begrepen. Dit werd door de notaris niet bestreden.

De met die voorlezing gemoeide tijd mocht de notaris om die reden niet in rekening brengen (Referentienummer: 98003).

5 Weigeren van opdracht

De notaris die in zijn algemene voorwaarden heeft vastgelegd welke zaken in aanmerking komen voor behandeling volgens een laag tarief, mocht een opdracht die niet binnen dat kader viel, weigeren. In de, bij de cliënt bekende, 'spelregels' stond dat de te leveren woning niet afkomstig mocht zijn uit een nalatenschap of echtscheiding. De cliënt vond dat deze spelregel niet op hem van toepassing was omdat zijn ex wilde meewerken aan de levering. De woning van de cliënt behoorde echter wel tot een ontbonden huwelijksgemeenschap. De commissie was wel van oordeel dat de notaris, ondanks de door hem gehanteerde 'goedkope' formule, duidelijker had mogen zijn richting de cliënt waarom het dossier op grond van de voorwaarden niet behandeld kon worden. In zoverre acht de commissie de klacht gegrond (Referentienummer: 120108).

6 Termijn

Een cliënt die niet bereid was de nota van de notaris te voldoen omdat deze nota ruim twee jaar na het verrichten van de werkzaamheden was verstuurd, kreeg van de commissie geen gelijk. De commissie vond dat het de notaris vrijstond om naar aanleiding van de mededeling van de cliënt dat de opdracht werd ingetrokken en aan een andere notaris werd gegeven, de al verrichte werkzaamheden (alsnog), binnen de geldende wettelijke termijn van vijf jaar, aan de cliënt in rekening brengen (Referentienummer: 84755). ■