

Praktijkaanwijzing derdengelden notariaat

1 Inleiding

In het arrest van de Hoge Raad van 19 november 2021 is de prejudiciële vraag behandeld of het Kadaster voor zijn vorderingen wegens inschrijvingskosten en researchkosten rechthebbende is in de zin van artikel 25 lid 3 Wet op het notarisambt ("Wna") op een aandeel in het saldo van de derdengeldenrekening.¹ Deze vraag is door de Hoge Raad bevestigend beantwoord.

De uitspraak van de Hoge Raad zorgt voor een verruiming van de rechthebbenden op de derdengeldenrekening en heeft praktische gevolgen voor:

- a. de inrichting van de financiële administratie van notarissen; en
- b. de berekening van de bewaringspositie.

Als gevolg van vermelde uitspraak dienen notarissen de inschrijvingskosten van een akte bij het Kadaster bij de berekening van de bewaringspositie mee te nemen. Voor de researchkosten (en de overige onder 2.1 vermelde inzagekosten) is – rekening houdend met vastgoedafdelingen die per notariskantoor verschillen qua omvang – gekozen voor een praktische regeling, die recht doet aan de belangen van derden en waarbij rekening wordt gehouden met de administratieve lasten voor de notaris in relatie tot het belang.

Om de notariële praktijk van dienst te zijn, heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als gevolg van vermelde uitspraak de onderhavige 'praktijkaanwijzing derdengelden notariaat' ("**Praktijkaanwijzing derdengelden**") opgesteld in afstemming en met instemming van het Bureau Financieel Toezicht. De Praktijkaanwijzing derdengelden maakt duidelijk dat onder rechthebbenden op de derdengeldenrekening ook moeten worden begrepen het Kadaster en de Kamer van Koophandel ("**KVK**") voor een specifiek aantal kosten zoals hierna omschreven.²

In lijn met de uitgangspunten van de wet- en regelgeving omtrent de bewaringspositie (bewaringspositie dient ten minste '0' te bedragen) en de gebruikelijke notariële praktijk dat er vaak al een toereikend bewaringsoverschot wordt aangehouden op de derdengeldenrekening voorziet de Praktijkaanwijzing derdengelden in een minimale financiële buffer bij de berekening van de bewaringspositie.³ Naleving van de Praktijkaanwijzing derdengelden leidt ertoe dat u handelt in lijn met vermelde uitspraak en heeft zorggedragen voor een voldoende bewaarpositie.

2 Aanhouden buffer op derdengeldenrekening

2.1 Algemeen

Om te zorgen dat het Kadaster en de KVK de bescherming van artikel 25 Wna kunnen genieten en om de inrichting van uw kantooradministratiesystemen zo eenvoudig mogelijk te houden, dient – tenzij er sprake is van een uitzonderingssituatie zoals hierna onder 2.2 omschreven – naar aanleiding van vermelde uitspraak van de Hoge Raad te allen tijde een minimale financiële buffer te worden aangehouden op de derdengeldenrekening.

¹ ECLI:NL:HR:2021:1720, Kadaster/Anotaris.

² Voor de vraag wanneer een derde als rechthebbende kan worden aangemerkt, wordt verwezen naar vraag 1. van de bij deze Praktijkaanwijzing derdengelden behorende 'Veelgestelde vragen'.

³ Voor de uitzonderingen zie het bepaalde onder 2.2 van de Praktijkaanwijzing derdengelden.

De minimale buffer ziet op onderstaande kostenposten:

1. de in het Kadaster gedane researchkosten; en
2. de inzage- en bevragskosten van het Handelsregister van de KVK.

In het kader van het bieden van genoemde bescherming aan het Kadaster en de KVK is het voorts van essentieel belang om als notariskantoor een goede administratie en facturatie bij te houden. Bij het verrichten van bijvoorbeeld recherches in het Kadaster is het raadzaam om een dossierkenmerk op te geven, zodat de gemaakte kosten kunnen worden gekoppeld aan een specifiek dossier. Ook de nota van afrekening verdient de nodige aandacht. Van belang is om op deze nota van afrekening de hiervoor genoemde kosten zoveel als mogelijk te specificeren.

2.2 Uitzonderingen

Het aanhouden van de hiervoor onder 2.1 vermelde buffer op de derdengeldenrekening is niet verplicht in de navolgende situaties:

- voor zover de hiervoor onder 2.1 vermelde kostenposten reeds worden meegenomen bij de berekening van de bewaringspositie; en/of
- voor zover er reeds een toereikend bewaringsoverschot wordt aangehouden op de derdengeldenrekening.⁴

2.3 Berekening hoogte minimale buffer

Indien er geen sprake is van een uitzonderingssituatie, zoals hiervoor onder 2.2 omschreven, dient de hoogte van de minimaal aan te houden buffer jaarlijks als volgt te worden berekend:

$$\frac{[\text{researchkosten Kadaster van het voorafgaande boekjaar}] + [\text{inzage- en bevragskosten van het Handelsregister van de KVK van het voorafgaande boekjaar}]}{9} = \text{€} [\text{bedrag van de minimaal aan te houden buffer voor het komende boekjaar}].^5$$

Specifieke situaties kunnen gevolgen hebben voor de wijze waarop de buffer berekend dient te worden.⁶

2.4 Welke kosten vallen niet onder de buffer?

De inschrijvingskosten van een akte bij het Kadaster vallen niet onder de hiervoor onder 2.1 omschreven buffer. Bij de berekening van de bewaringspositie dienen deze kosten mee te worden genomen, zodat deze kosten ook daadwerkelijk te allen tijde beschikbaar zijn op de derdengeldenrekening.

Ook hier geldt dat een goede administratie en facturatie, evenals het specificeren van ten behoeve van derden gemaakte kosten op de nota van afrekening van de notaris van essentieel belang is.

3 Ingangsdatum

Uiterlijk op 1 juli 2023 dient uw kantooradministratie in overeenstemming te worden gebracht met de onderhavige Praktijkaanwijzing derdengelden.

⁴ Zie vraag 4. van de bij deze Praktijkaanwijzing derdengelden behorende 'Veelgestelde vragen'.

⁵ Zie voor een voorbeeld berekening vraag 2. van de bij deze Praktijkaanwijzing derdengelden behorende 'Veelgestelde vragen'.

⁶ Zie in dat verband de vragen 5. en 6. van de bij deze Praktijkaanwijzing derdengelden behorende 'Veelgestelde vragen'.