

DE NOTARIS IS GEEN POSTDUIF OOK AL VINDT DE DEURWAARDER VAN WEL



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Geregeld staan deurwaarders aan de balie van notariskantoren. Niet omdat de notaris zijn of haar rekeningen niet betaald, maar omdat cliënten van de notaris in de financiële problemen zijn gekomen.

Als de dubieuze debiteur namelijk een huis bezit dan kan de schuldeiser hierop beslag laten leggen door de deurwaarder. Dat doet de deurwaarder door naar het Kadaster te gaan en een zogeheten exploit uit te brengen waarvan aantekening gemaakt wordt in de registers van het Kadaster.

De dubieuze debiteur wordt hiervan echter niet door het Kadaster op de hoogte gesteld net zo min als de bank die een ouder hypotheekrecht heeft. Daarvoor moet de deurwaarder nog het exploit betekenen aan de schuldenaar en de hypotheekbank. Meestal kiest de deurwaarder daarbij voor de eenvoudigste weg: een bezoek aan de notaris die de hypotheekakte heeft getekend.

In die akte staat namelijk dat zowel de hypotheekbank als de debiteur woonplaats kiezen ten kantore van de notaris. Door die bepaling ontstaat een juridische fictie dat deze twee partijen altijd via het kantoor van de notaris te bereiken zijn.

Voor de notarissen is het echter heel vervelend als deurwaarders aan de balie verschijnen. De hypotheekakte kan bijvoorbeeld al 20 jaar eerder zijn getekend (bij

een voorganger) en nu moet de huidige notaris achterhalen naar welk adres een kopie van het deurwaarders-exploit gestuurd moet worden. Het adres van de dubieuze debiteur is misschien nog wel te achterhalen via navraag bij de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), maar het vinden van het juiste adres van de hypotheekbank is soms een hele klus. Niet alleen omdat de juiste afdeling op een ander adres zit dan de afdeling die betrokken was bij het verstrekken van de hypotheecaire lening, maar ook omdat in 20 jaar tijd veel banken ook nog gefuseerd zijn en onder de oude naam niet meer te vinden zijn.

Dat uit zoeken kost de notaris wel tijd en geld. Maar hij kan dit niet in rekening brengen bij de bank of de cliënt. Die hebben de notaris namelijk niet gevraagd om dit werk te doen.

Een notaris in Friesland had een simpele en doeltreffende oplossing bedacht. Hij weigerde zijn handtekening te plaatsen onder de ontvangstbevestiging bij het exploit van de deurwaarder tenzij de deurwaarder eerst een opdrachtbrief aan de notaris ondertekende. Op grond van die opdrachtbrief zou de notaris de kosten aan de deurwaarder in rekening mogen brengen en zou de deurwaarder de kosten van het onderzoek moeten betalen.

De deurwaarder weigerde dit en is naar de Kamer van Toezicht gegaan om te klagen over het optreden van de notaris. Volgens mij vond de deurwaarder eigenlijk dat de notaris het werk gratis moest doen omdat de (voorganger van de) notaris al geld verdiend had bij het opmaken van de hypotheekakte.

De Kamer van Toezicht gaf de notaris gelijk en vertelde de deurwaarder nog dat er twee andere methoden waren om te voldoen aan de eis dat het exploit bekend gemaakt werd aan de dubieuze debiteur. Voor de notaris dus eind goed al goed.

Maar dit soort zaken spelen geregeld op notariskantoren. Er wordt verwacht dat bepaalde handelingen (achteraf) verricht worden zonder dat er betaald wordt. Al die handelingen kosten wel tijd en geld en dat moet de notaris incalculeren in het tarief dat gerekend wordt voor bijvoorbeeld een hypotheekakte. Het alternatief voor een laag tarief voor een akte, is dat allerhande extra werk achteraf en apart in rekening wordt gebracht. En dat is voor u als consument ook niet wenselijk.

Volgende keer meer over deze materie.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

