

DE NOTARIS MOET MAAR GRATIS WERKEN VOLGENS DE BANK



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

Beste lezer,

Vorige keer heb ik geschreven over een discussie tussen notarissen en deurwaarders. Die ging over de vraag of de notaris stukken van de deurwaarder gratis moet doorsturen aan cliënten en hun banken. De Kamer van Toezicht in Friesland heeft daarin de notarissen gelijk gegeven die de deurwaarders hiervoor de rekening wilden presenteren.

In hetzelfde kader was er ook een discussie tussen notarissen en banken over de kosten van afgifte van de zogeheten Grosse van de hypotheekakte. Na ondertekening van de hypotheekakte stuurt de notaris een afschrift daarvan aan het Kadaster zodat in de registers van deze dienst wordt aangetekend dat er een hypotheek op het onderpand rust. Ook aan de bank zelf stuurt de notaris een afschrift voor hun eigen administratie.

Mocht de eigenaar echter de rente niet meer kunnen betalen, dan zal de bank uiteindelijk van de rechten in de hypotheekakte gebruik willen maken, namelijk: de ontruiming van het onderpand en openbare verkoop ervan. Volgens de wet mag dat alleen als de bank beschikt over de Grosse.

Dat is een bijzondere vorm van een afschrift van de hypotheekakte, onder andere omdat de notaris de term "In naam der Koningin" erop moet typen en op de originele akte een aantekening moet plaatsen dat er een grosse is uitgegeven aan de bank.

Bovendien kunnen er maar een beperkt aantal grossen worden gemaakt van een hypotheekakte.

Vanwege dat laatste en omdat de banken liever niet te veel waardepapieren willen opslaan in hun kluizen, kiezen de meeste banken er voor om de notaris pas om een Grosse te vragen als hun klant de rente niet meer betaald.

Dat betekent wel dat de notaris (of diens opvolger) met de mogelijkheid rekening moet houden dat nog jaren na ondertekening van de hypotheekakte werk gedaan moet worden in het betreffende dossier. De bank kan (theoretisch) ook na 29 jaar nog vragen om het opstellen van een Grosse.

Toen de notaristarieven nog vastlagen, rekende de notarissen voor dit extra werk geen geld. Sinds de tarieven gedaald zijn en de notarissen als echte ondernemers hun kostprijs moeten berekenen, is daarin een omslag gekomen. Notarissen die een verzoek van de bank kregen voor de opmaak van een Grosse, stuurden een rekening mee aan de bank. Tenslotte werd op verzoek van de bank werk verricht.

De banken waren het hier niet mee eens (ik denk omdat ze in die situaties toch al zagen aankomen dat ze de lening niet volledig terugbetaald zouden krijgen). Daarop is er een klachtenprocedure gevoerd door een bank tegen een notaris in Drente.

Deze klacht werd afgewezen. De notaris mocht een declaratie uitschrijven omdat de bank de notaris gevraagd had om extra werk te doen. Het enige waarin de bank gelijk kreeg was met de hoogte van de nota. De notaris kon niet maar lukraak declareren, maar een bedrag tussen de €100,- en €200,- was acceptabel.

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

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

