

NOTARIS MAG KLANT NIET HET ZWIJGEN OPLEGGEN



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

Kort geleden heeft de [hoogste tuchtrechter](#) het handelen van een notaris als foutief beoordeeld. Het betrof twee verschillende soorten van gedragingen, namelijk het in rekening brengen van meerwerk ten opzichte van een offerte en het opleggen van een verbod dat de cliënten zich achteraf niet negatief mogen uitlaten over de notaris.

Simpel gezegd: de notaris was met de kosten niet transparant en hij legde een zogeheten Gag-order op. Volgens het [Hof in Amsterdam](#) ging de notaris in beide gevallen te ver en daarom werd hij uit het notarisambt ontzet.

Helder offreren

De notaris bracht offertes uit, onder meer via websites. Daarin stonden kennelijk (te) lage kosten en tarieven, want op de uiteindelijke afrekening werd meer-werk vermeld.

De tuchtrechters zijn van mening dat als de notaris een kostenopgaaf doet, daarin die werkzaamheden en kosten moeten zijn vermeld die noodzakelijk zijn om het gewenste resultaat te bereiken. Als de notaris geen nader onderzoek verricht om te achterhalen of er meer werk verricht moet worden dan hij of zij inschat, dan is het meerwerk voor rekening en risico van de notaris.

Om dit concreet te maken: als de klant een kostenopgaaf vraagt voor de overdracht van een woning aan de Adelbert van Scharnlaan 2 B in Maastricht, dan weten notarissen in Maastricht dat het een appartement is. Ben je niet bekend in

Maastricht, dan had je dat als notaris kunnen achterhalen door contact op te nemen met degene die om de kostenopgaaf vraagt. Bij het voorbereiden van de levering zal blijken dat het overdragen van een appartement meer tijd en dus geld kost dan een woning. Echter, die extra kosten mag je dan niet in rekening brengen middels een hoger tarief dan vermeld in de offerte, want je wist of had eenvoudig kunnen achterhalen dat dit meerwerk noodzakelijk is om deze woning over te dragen.

Gag order

De notaris had in zijn algemene voorwaarden en in akten die door zijn cliënten werden getekend opgenomen dat deze zich niet negatief mochten uitlaten over de notaris op websites. De klanten werden dus eigenlijk monddood gemaakt.

Het Hof vond dit te ver gaan op twee gronden. Allereerst is zo'n Gag-order in strijd met de eer en het aanzien van het notarisambt. Bovendien was deze bepaling opgenomen in een hypotheekakte. Daar kan zo'n clause juridisch niet eens in opgenomen worden omdat de inhoud van de akte de partijen bindt. De notaris is echter geen partij bij de akte, maar de openbaar ambtenaar die de wensen en bedoeling van de partijen, in dit geval de bank en de cliënten, in de akte hoort vast te leggen.

Positief nieuws voor de cliënten

Dit is positief nieuws voor de klanten van de notaris. Ze kunnen dus altijd hun bezoek aan de notaris evalueren en het resultaat ervan op internet kenbaar maken.

En als er een kostenopgaaf gedaan wordt, dan kunnen ze er van uit gaan dat ze ook niet méér hoeven te betalen dan de genoemde bedragen.

Dat laatste kan eventueel anders liggen als er ineens bijzondere dingen blijken te spelen die niet te voorzien waren. Ten tijde van het afgeven van de offerte is bijvoorbeeld aan de notaris niet bekend gemaakt dat er een discussie is over de ligging van de erfgrenzen. Als dan gaandeweg blijkt dat er nog een stuk grond dat nu formeel van de buurman is, bijgekocht moet worden omdat de feitelijke grens op het terrein van de buurman ligt, dan kan de notaris op dat moment kenbaar maken dat hier extra kosten voor gerekend zullen worden.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

