

Notariaat Magazine nummer 07-8, juli-augustus 2010

Aan de tuchtrechter is gevraagd wat geldt als wordt geoffreerd voor "gebruikelijke werkzaamheden" en er voor die werkzaamheden toch extra kosten in rekening worden gebracht. Het schoolvoorbeeld is om de omvang van gebruikelijke werkzaamheden te beperken door het maken van algemene voorwaarden en het daardoor ontstane verschil als meerwerk in rekening te brengen.

Feiten, klacht en verweer

Klaagster was de ring Almelo. De notaris hanteerde een prijsprotocol. De declaratie van de notaris stond niet ter discussie; wel de opbouw van de prijslijst. De klacht is dat bij een koop van onroerend goed werkzaamheden, gemoeid met de bankgarantie of de waarborgsom, gebruikelijke werkzaamheden zijn waardoor er geen reden is om dat werk als meerwerk te declareren. Het eindproduct wijzigt tijdens het traject van werkzaamheden namelijk niet door een verandering in de bestelling, maar door tijdens het traject te verrichten werkzaamheden. Het verweer is dat alle extra werkzaamheden in het prijsprotocol zijn gelabeld. Door hantering van het prijsprotocol zou voor de consument juist de nodige transparantie ontstaan.

Gebruikelijke werkzaamheden

Het hof oordeelt op 22 juni 2010, BM9741 als volgt. "De notaris dient te voorkomen dat bij degenen die zijn diensten inroepen een onjuiste voorstelling van zaken ontstaat omtrent het bedrag dat uiteindelijk in rekening kan worden gebracht. Zo zal het door de notaris geoffreerde basistarief alle gebruikelijke werkzaamheden moeten omvatten in die zin dat er een reële mogelijkheid bestaat dat uiteindelijk inderdaad slechts dat basistarief in rekening wordt gebracht. Dat is niet het geval indien de notaris werkzaamheden die in het kader van de desbetreffende transactie gebruikelijk zijn, zoals bijvoorbeeld het nemen van inzage in de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA), als extra werkzaamheden in rekening zou mogen brengen. In dit verband wordt opgemerkt dat ook incidentele werkzaamheden die zich met een zekere regelmaat voordoen, zoals de werkzaamheden in het kader van het betalen van een waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, als ?gebruikelijke werkzaamheden? zouden moeten gelden en dus niet (achteraf) tot een verhoging van de declaratie aanleiding zouden mogen geven. De mogelijkheid extra werkzaamheden in rekening te brengen dient derhalve beperkt te blijven tot werkzaamheden die ten tijde van het uitbrengen van de offerte door de notaris in redelijkheid niet konden worden voorzien. In dit verband kan gedacht worden aan het (als extra werkzaamheden in het prijsprotocol genoemde) verzorgen van de aflossing van een persoonlijke lening, het uitzoeken van een onbekende vererving aan verkoperszijde, het opmaken van al dan niet notariële volmachten of het opnieuw passeerklaar

maken van het dossier nadat een afspraak niet is doorgedaan (anders dan door toedoen van de notaris)."

Duidelijkheid

Centraal staat de vraag of de notaris enerzijds een tarief kan offeren voor "gebruikelijke werkzaamheden" en tegelijk door het hanteren van algemene voorwaarden het begrip "gebruikelijke werkzaamheden" inperkt waarna de daardoor ontstane ruimte wordt gedeclareerd als meerwerk. Dit is om die reden geen tariefzaak, zodat de tuchtrechter bevoegd is. Terecht wordt thans door de Kamer Almelo en door het hof Amsterdam vastgesteld dat het basistarief de gebruikelijke werkzaamheden moet omvatten in die zin dat er een reële mogelijkheid bestaat dat uiteindelijk inderdaad slechts dat basistarief in rekening wordt gebracht. Het declareren van meerwerk dient derhalve beperkt te blijven tot werkzaamheden die ten tijde van het uitbrengen van de offerte door de notaris in redelijkheid niet konden worden voorzien. De uitkomst van dit arrest lijkt te kunnen worden omzeild door in de offerte niet meer te spreken over basistarief of een dergelijk begrip, maar door elk van de te verrichten werkzaamheden afzonderlijk te offeren, zonder suggestie dat voor een "gewone" zaak een bepaald tarief in rekening zal worden gebracht. Het komt mij voor dat een dergelijke offerte strandt op de eis van artikel 10 lid 2 van de Verordening beroeps- en gedragsregels: ?De notaris licht cliënten tijdig en duidelijk voor over de financiële consequenties van zijn inschakeling.? Los daarvan zal een cliënt zelf vooraf zo veel mogelijk willen weten waar hij aan toe is. Het op deze manier oppimpen van meerwerk werd in dit periodiek in 2005 gekwalificeerd als misleidend offeren. Het is toe te juichen dat het notariaat zelf (lees de ring Almelo) de voor het publiek nodige duidelijkheid creëert, ook al gebeurt dit tien jaar na invoering van het stelsel van vrije tarieven.