



HOE WERKT DE GESCHILLENCOMMISSIE NOTARIAAT ZAKELIJK?

1. Inleiding

U heeft een geschil met uw notaris. Samen komt u er niet uit. U kunt dan doorgaans de hulp inroepen van de Geschillencommissie Notariaat.

De Commissie wijst bij de zakelijke geschillen een arbitraal vonnis dat eenvoudig ten uitvoer kan worden gelegd.

In deze brochure staat in hoofdlijnen hoe de Geschillencommissie werkt. Alle regels staan in een reglement, dat u op aanvraag gratis wordt toegestuurd.

2. Wie zitten er in de Geschillencommissie?

De Geschillencommissie bestaat uit drie leden: een voorzitter (rechter) aangezocht door de Stichting De Geschillencommissie, een lid uit het bedrijfsleven en een lid voorgedragen door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Alle leden worden door het bestuur van de Stichting benoemd en zijn volstrekt onafhankelijk en onpartijdig.

3. Welke geschillen kunnen aan de Commissie worden voorgelegd?

Aan de Commissie kunnen in beginsel alle geschillen worden voorgelegd die betrekking hebben op de totstandkoming en/of uitvoering van een opdracht aan de notaris alsmede klachten die nauw samenhangen met die opdracht.

Op het vragenformulier geeft u niet alleen aan wat uw klachten zijn, maar ook of u als gevolg van het handelen of nalaten van de notaris schade heeft geleden. Bent u van mening dat deze schade hoger is dan € 10.000,- (inclusief BTW maar exclusief eventueel gevorderde rentevergoeding) dan kunt u de zaak niet aan de Commissie voorleggen, tenzij u uitdrukkelijk

afstand doet van uw aanspraak op een hogere vergoeding. Dit doet u door ondertekening van het vragenformulier.

Belangrijk: het totaalbedrag van de declaratie(s) waarover kan worden geklaagd, mag maximaal € 10.000,- bedragen. Is dit meer, dan kan de commissie het geschil niet behandelen.

De Commissie kan een geschil niet behandelen, indien de notaris niet meer ingeschreven is als notaris (uit het ambt is ontzet), aan hem surseance van betaling is verleend, de notaris in staat van faillissement is geraakt of ten aanzien van hem de schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard, voordat u aan de formele vereisten voor het aanhangig maken van het geschil heeft voldaan (zie punt 6). Blijkt dit pas na het aanhangig maken, dan wordt de behandeling alsnog gestopt.

4. Altijd eerst zelf proberen, let daarbij op de termijnen

Alvorens u het geschil aan de Commissie voorlegt, moet u altijd eerst zelf proberen met de advocaat tot overeenstemming te komen. U moet hiertoe uw klacht overeenkomstig de kantoorklachtenregeling bij het notariskantoor indienen binnen drie maanden nadat u kennis nam of had kunnen nemen van het handelen of nalaten dat tot de klacht aanleiding heeft gegeven.

Indien vier weken na indiening van deze klacht zijn verstreken zonder dat dit tot enige reactie van de notaris heeft geleid dan kunt u het geschil aan de Commissie voorleggen. Hetzelfde geldt wanneer u niet kunt instemmen met de voorgestelde oplossing.

U moet uw klacht in ieder geval binnen twaalf maanden na de schriftelijk afhandeling bij de Commissie indienen.

Als u bovenstaande termijnen niet naleeft, kan de Commissie – wanneer de notaris daarom



Geschillencommissie Notariaat Zakelijk

verzoekt – besluiten geen inhoudelijke uitspraak over uw klacht te doen. De Commissie zal op dat verzoek niet ingaan, als zij van mening is dat het niet naleven van de genoemde termijn van drie maanden u niet te verwijten is. In de gevallen dat de commissie geen inhoudelijke uitspraak kan doen, ontvangt u het klachtengeld niet terug. U kunt het geschil dan nog wel aan de gewone rechter voorleggen.

5. Hoe moet een geschil worden ingediend?

Als u een geschil aan de Commissie wilt voorleggen, moet u in een brief in het kort aangeven wat het probleem is en wanneer het meningsverschil is ontstaan. Ook vermeldt u de naam en het adres van de notaris met wie u het geschil heeft. Een kopie van de opdrachtbevestiging moet u meesturen. Verder doet u er verstandig aan, zo mogelijk, schriftelijke bewijzen van uw stellingen mee te sturen.

U krijgt vervolgens van de Commissie een vragenformulier, dat u moet invullen en ondertekenen. Tegelijk met het vragenformulier moet u ook kopieën van alle relevante stukken opsturen.

Alvorens uitsluitel wordt gegeven of het aanhangig gemaakte geschil door de Commissie kan worden behandeld, kan de Commissie ter completering van het dossier aanvullende stukken opvragen. Indien binnen de door de Commissie gestelde termijn de gevraagde gegevens niet zijn ontvangen, zal het dossier worden gesloten.

Ten slotte moet u de verschuldigde arbitragekosten overmaken op de girorekening van de Geschillencommissie Notariaat.

De arbitragekosten excl. BTW zijn:
klacht (zonder schadevergoeding): € 325,-
deklaratiegeschil: € 325,-
schadevergoeding € 0,- tot € 5.000,-: € 350,-
schadevergoeding € 5.000,- tot € 10.000,-: € 425,-

schadevergoeding onbepaald: € 425,-
(maximaal € 10.000,-)

De arbitragekosten worden in twee fasen aan u in rekening gebracht. In de eerste fase betaald u een basisbedrag. Daarna wordt een aanvullend bedrag aan arbitragekosten gevraagd, zodat het totaal aan arbitragekosten overeenkomt aan de hierboven genoemde bedragen.

Wordt u in het gelijk gesteld dan zal de Commissie beslissen dat de wederpartij u dit bedrag vergoedt. De notaris kan in dat geval tevens worden veroordeeld in de kosten van juridische bijstand.

U moet aan deze twee punten binnen een maand voldoen, anders wordt het geschil niet behandeld.

Ook de Notaris kan een procedure starten. Dit kan op dezelfde wijze als hiervoor omschreven. Doorgaans heeft een geschil ingediend door de notaris betrekking op een openstaande declaratie. Mocht u geen verweer voeren, dan zal de voorzitter van de commissie de zaak beslissen op de door de Notaris overgelegde stukken. Er volgt dan een verstekvonnis. Hiermee kan de Notaris het vonnis ten uitvoer laten leggen met toestemming van de rechtbank (exequatur procedure).

Nog even de belangrijkste punten op een rij:

1. probeer altijd eerst een geschil zelf op te lossen met de notaris;
2. komt u er samen niet uit, stuur dan uw klacht naar de Geschillencommissie Notariaat Zakelijk;
3. vul het toegestuurde vragenformulier in;
4. maak de arbitragekosten over;



Geschillencommissie Notariaat Zakelijk

6. En dan verder?

Nadat u aan de hierboven genoemde voorwaarden heeft voldaan, krijgt de notaris afschriften van uw vragenformulier en de andere stukken toegestuurd. Hij krijgt dan een maand de tijd om schriftelijk bij de Commissie te reageren. De notaris kan bij het kenbaar maken van zijn standpunt eveneens een vordering op u, een zogenaamde tegenvordering, instellen van maximaal € 5.000,- (inclusief BTW).

U krijgt vervolgens een kopie van de reactie van de notaris ter kennisname toegezonden. Indien de notaris een tegenvordering heeft ingesteld krijgt u nog twee weken de tijd om daarop te reageren.

Verlenging van de bij de Commissie geldende termijnen (bijvoorbeeld vanwege langdurig verblijf in het buitenland) is in beginsel niet mogelijk.

Al met al is met de procedure een aantal maanden gemoeid. U kunt de periode bekorten door zelf snel te reageren.

7. De notaris wil alsnog overleggen

Het kan zijn dat de notaris na ontvangst van de stukken, u toch nog een aanbod doet om een behandeling door de Geschillencommissie te voorkomen. U kunt dat aanbod accepteren en afzien van verdere behandeling van het geschil. Bedenk echter wel dat u de arbitragekosten niet van ons terugkrijgt. U moet daar dan dus rekening mee houden bij het aanbod dat de notaris doet.

8. De zitting

U en de notaris bericht wanneer het geschil door de Commissie zal worden behandeld. Met de zittingsdatum kan niet meer worden geschoven. Indien u voor de zitting verhinderd bent, kunt u overwegen iemand te machtigen om namens u op te treden. De zittingen worden gehouden in Den Haag, Utrecht, Zwolle of Eindhoven.

Wanneer u naar de zitting komt, heeft u de

gelegenheid om uw klachten nog eens mondeling toe te lichten. Bovendien biedt het de Commissie de mogelijkheid tot het stellen van vragen en u tot het geven van nader commentaar. Dit kan verhelderend werken. Zowel u als de notaris zijn in principe vrij om te komen of weg te blijven. Als u komt, is dat voor eigen rekening. De zitting duurt circa 45 minuten.

9. De Uitspraak

De Commissie kan iedere beslissing nemen, die zij redelijk en billijk acht ter beëindiging van het geschil. Zo kan de Commissie onder meer de volgende beslissingen nemen:

- u een schadevergoeding toekennen;
- de notaris of u verplichten de overeenkomst na te komen;
- de overeenkomst ongedaan maken;
- een betalingsverplichting vaststellen.

Wanneer er sprake is van een geschil over de hoogte van de declaratie in verhouding tot de kwaliteit van de geleverde diensten dan kan de Commissie bij gegrond verklaring van uw klacht bijvoorbeeld de declaratie verminderen.

Een andere mogelijkheid is, dat de Commissie partijen alsnog tot een schikking brengt. Dit laatste uiteraard alleen als u en de notaris daarmee instemmen.

Binnen een maand na de zitting wordt het vonnis in afschrift aan partijen toegezonden en het origineel gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank van het arrondissement van de plaats van arbitrage.

10. Geen hoger beroep

Van de uitspraak van de Commissie staat geen hoger beroep open. Na de zitting is de discussie gesloten. Alleen als er een kennelijke reken- of schrijffout in het vonnis staat of als bijvoorbeeld uw naam en woonplaats onjuist zijn, kunt u de Commissie binnen 30 dagen nadat het vonnis ter griffie van de rechtbank is gedeponeerd, schriftelijk om verbetering van die gegevens verzoeken.



de geschillencommissie

Geschillencommissie Notariaat Zakelijk

Uitsluitend bij de gewone rechter staat tegen het arbitraal vonnis naast het rechtsmiddel van vernietiging ook het rechtsmiddel van het request civiel (herroeping) open.

Voor het instellen en voeren van deze procedures heeft u een advocaat/procureur nodig.

11. Nakoming arbitraal vonnis

Het vonnis van de Commissie is verbindend voor partijen met ingang van de dag waarop het is gewezen, d.w.z. dat partijen verplicht zijn het vonnis onverwijld na te komen.

Hetgeen de Commissie beslist, moet dus zonder meer worden opgevolgd. In verreweg de meeste gevallen gebeurt dat ook.

Indien dit niet het geval is, moet u een schriftelijk verzoek tot tenuitvoerlegging (exequatur) indienen bij de President van de rechtbank waar het vonnis is gedeponneerd. Dit kan door middel van een brief gericht aan het Stafbureau van de President van de rechtbank van de plaats van arbitrage onder overlegging van het arbitraal vonnis. De toestemming van de President tot tenuitvoerlegging van het vonnis kan doorgaans binnen enkele dagen worden verkregen. Voor het voeren van deze procedure is geen advocaat/procureur vereist.

1 januari 2025