

De afrekening van het notariskantoor

A. Wat betaalt u aan het notariskantoor?

1. **Belastingen**
2. **Het ereloon**
 - 2.1 Hoe worden de erelonen vastgesteld?
 - A. Akten waarvoor de tarieven door de wet zijn vastgelegd
 - B. Akten waarvoor de tarieven niet door de wet zijn vastgelegd
 - C. Andere diensten van het notariskantoor
3. **De kosten**
4. **Wanneer en hoe moet de notaris u over zijn ereloon en de kosten inlichten?**

B. Specifieke aandachtspunten en modaliteiten

1. Een enkel dossier, meerdere notarissen
2. Het notariskantoor heeft prestaties geleverd maar de akte of de voorgenomen transactie gaat uiteindelijk niet door
3. Hangende het dossier, doet u beroep op een ander notariskantoor
4. Het dossier sleept naar uw gevoel erg lang aan
5. Onvoorziene kosten en erelonen

C. Vragen en betwistingen

A. Wat betaalt u aan het notariskantoor?

1. BELASTINGEN

Vaak maken de belastingen een belangrijk deel uit van wat u aan het notariskantoor betaalt. Deze belastingen zijn niet voor de notaris bestemd. Hij moet deze belastingen doorstorten aan de overheid.

Bij de aankoop of de schenking van een woning bijvoorbeeld, heeft de notaris de wettelijke opdracht om de registratie- respectievelijk schenkbelastingen te innen en over te maken aan de Vlaamse, Brusselse of Waalse overheid. Dit kan ook zo zijn voor de successierechten/erfbelastingen die u moet betalen bij een erfenis.

Naast die belastingen dient u voor de meeste akten ook kosten te betalen aan overheidsinstanties zoals een retributie aan het kantoor Rechtszekerheid (de vroegere hypotheekkantoren) of een recht op geschrift aan de federale overheid.

Verder is er op het ereloon én op bepaalde kosten **21% btw** verschuldigd. Ook dat is een belasting, bestemd voor de federale overheid, niet voor voor het notariskantoor.

2. ERELONEN

Het ereloon is een vergoeding voor het werk dat de notaris en zijn juridisch onderlegd team verricht. Dit team bestaat uit gespecialiseerde juristen, paralegals en juridisch bijgeschoolde administratieve krachten.

De notaris en zijn medewerkers zullen de hen toevertrouwde opdracht te goeder trouw en op de best mogelijke professionele wijze uitvoeren.

Het notariskantoor controleert of de partijen wel bekwaam zijn om een contract te sluiten: Kunnen ze alleen handelen? Is de bijstand van een ander persoon vereist? Ook controleert en bevestigt de notaris de identiteit van de partijen zodat de overeenkomst uitvoering kan krijgen. Hij waakt erover dat de partijen de precieze draagwijdte en de gevolgen van de afspraken begrijpen.

Het ereloon is een vergoeding voor de verantwoordelijkheid die het notariskantoor draagt. Het kantoor moet immers de rechtszekerheid van het contract waarborgen. In de uitvoering van de opdracht moet het kantoor een reeks wettelijke en administratieve taken vervullen opdat de overheid, de financiële instellingen en andere personen uw rechten later zullen eerbiedigen.

Het notariskantoor is verantwoordelijk voor de naleving van de wettelijke verplichtingen. Worden die niet naar behoren nageleefd, dan komt de aansprakelijkheid van het kantoor in het gedrang. Het notariskantoor is daarom verplicht zich te verzekeren voor de schade die zich kan voordoen in de uitvoering van de opdracht.

Naast dit alles zorgt het notariskantoor er ook voor dat de akten (de minuten) veilig en gedurende jaren worden bewaard waarna het kantoor ze verstuurt naar het rijksarchief.

Voorbeeld : Als u een woning koopt, kunt u al voor de ondertekening van de compromis bij de notaris terecht. De notaris en zijn team zullen de compromis nalezen voordat u deze belangrijke overeenkomst ondertekent.

Nadien doet de notaris veel meer dan de compromis in een officieel jasje steken. Tussen de ondertekening van de compromis en de ondertekening van de notariële akte doet het notariskantoor tal van opzoeken en controles. Die lijken soms eenvoudig maar zijn vaak niet evident. Zijn de verkopers de werkelijke eigenaars? Kunnen ze geldig verkopen? Heeft de verkoper de attesten voorhanden die hij moet voorleggen zoals een bodemattest, een EPC-attest, .. en heeft de koper ze tijdig ontvangen? Werd er een bouwvergunning voor de woning afgeleverd? Bestaat er een risico op onteigening? Moet de koper een recht van doorgang op de grond dulden? Zijn er andere lasten waarmee de koper rekening moet houden? Ligt de woning in een overstromingsgebied? Mag het goed verkocht worden wanneer blijkt dat de grond vervuild is? Vormt de woning een onderpand voor de (belasting)schulden van de verkoper? Hadden andere personen het recht om als eerste op de woning te bieden of zijn er bepaalde instanties of personen die van een voorkooprecht genieten? Kan de verkoper erop vertrouwen dat de koper tijdig kan betalen? Zijn de gemaakte afspraken evenwichtig voor beide partijen?

Voor veel opzoeken moeten de notaris en zijn medewerkers navraag doen bij diverse overheidsadministraties en financiële instellingen.

De notaris en zijn medewerkers centraliseren deze informatie en verwerken die. Als partij in een koopdossier kan u ook beroep doen op het notariskantoor voor bijkomende juridische informatie in andere domeinen van het recht, zoals het huwelijksrecht of het erfrecht. U mag vragen wat de juridische gevolgen van uw aankoop zijn bij echtscheiding of overlijden, waarna het notariskantoor een regeling op maat voor u kan uitwerken. Deze dienstverlening zorgt ervoor dat zowel de koper als de verkoper de koopakte met een gerust gemoed kunnen tekenen.

2.1. Hoe worden de erelonen vastgesteld?

A. Akten waarvoor de tarieven door de wet zijn vastgelegd:

Voor veel akten bepaalt de wetgever wat het notariskantoor als ereloon mag vragen. Het kantoor mag niet meer, maar ook niet minder aanrekenen dan wat de wetgever bepaalt. Het notariskantoor mag niet van het wettelijk bepaalde tarief afwijken.

Het ereloon is wettelijk vastgelegd voor onder meer de opmaak van een koopakte, een kredietakte, een schenkingsakte, een notarieel testament, een akte van overname van een woning na echtscheiding, de openbare verkoop van een woning of de opmaak van een inventaris.

- B. Akten waarvoor de tarieven niet door de wet zijn vastgelegd.** Voor andere akten kan het notariskantoor het ereloon zelf bepalen. Het kantoor moet bij de berekening van het ereloon rekening houden met de aard en de moeilijkheid van het dossier, de tijd die de notaris en zijn medewerkers aan de afwikkeling van het dossier hebben besteed, het belang van het dossier en de verantwoordelijkheid hierin.

Het notariskantoor kan het ereloon zelf bepalen voor bijvoorbeeld: het opstellen van een zorgvolmacht, een erfovereenkomst, de regelingsakte bij een echtscheiding door onderlinge toestemming, fusies en splitsingen van vennootschappen, de aanvaarding van een nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving, de verwerping van een niet-deficitaire nalatenschap, ...

C. Andere diensten van de notaris

Niet alle diensten van een notariskantoor resulteren in een notariële akte. Zo kan de notaris als bemiddelaar optreden in een dossier, een aangifte van nalatenschap opmaken en indienen of een bezwaarschrift opstellen en overmaken aan de fiscus.

De notaris kan u ook adviseren bij de opmaak van een testament dat u zelf opstelt. Het kantoor kan voor u een successieplanning op maat uitwerken of uw huidig huwelijkscontract analyseren en met u bespreken of het nog aan uw wensen en noden voldoet. U kan bij het notariskantoor ook terecht voor raad in het kader van een nieuw samengesteld gezin. Of om de gevolgen te bespreken als u een schenking doet aan één kind en niet aan een ander...

Voor de niet-getarifeerde dienstverlening (de hierboven vermelde punten **B** en **C**) zijn er verschillende mogelijkheden:

- Het notariskantoor kan daarvoor een vast bedrag (of een forfait) aanrekenen.

- Het notariskantoor kan werken met een uurloontarief. Het kantoor is dan verplicht om in een timesheet te vermelden hoeveel uren de notaris en zijn medewerkers aan het dossier besteden. De afrekening moet dan aangeven op welke dagen en uren het kantoor aan het dossier heeft gewerkt en wat er tijdens die uren precies is gedaan.
- Het notariskantoor kan het ereloon berekenen volgens bepaalde tabellen.
- Het notariskantoor kan het ereloon berekenen als een percentage van het actief. Voor de afhandeling van een nalatenschap bijvoorbeeld, kan de notaris het ereloon berekenen als een bepaald percentage van de waarde van het vermogen dat de overleden persoon heeft nagelaten.
- In sommige gevallen is de dienstverlening kosteloos.

3. DE KOSTEN

De kosten die een notariskantoor aanrekent omvatten:

- **Vacaties:** Dat zijn kosten voor het werk dat de notaris en zijn medewerkers verrichten voor opzoekingen die niet vervat zijn in het wettelijk getarifeerd ereloon zoals de aanvraag van een hypotheekstaat.
- **Algemene werkingskosten:** Dat zijn kosten, vaak forfaitair bepaald, die niet verbonden zijn aan één bepaald dossier zoals voor de huur van het kantoor, de informaticasystemen en de beveiliging ervan, ...

Daarnaast rekent het kantoor kosten door die het zelf aan externe diensten (veelal overheidsinstanties) heeft betaald om attesten, documenten en informatie te bekomen die nodig zijn om het dossier te vervolledigen en een correcte en waardevolle akte op te stellen.

De aangerekende kosten moeten duidelijk en verifieerbaar zijn. U mag het kantoor vragen hoe de kosten in uw dossier zijn samengesteld. De notaris kan u uitleggen hoe hij zijn kosten begroot:

- Via een forfaitair bedrag, bijvoorbeeld x euro per getypte pagina? x euro per telefoon?
- Een bepaalde percentage van het ereloon?
- Een vast bedrag per opzoeking?
- Worden er kosten aangerekend tegen kostprijs (verplaatsingen, op te vragen attesten, ..)

4. WANNEER EN HOE MOET HET NOTARISKANTOOR U OVER HET ERELOON EN DE KOSTEN INLICHTEN?

Om welke akte of dienst het ook gaat, het notariskantoor moet u **vooraf** inlichten hoe het ereloon en de kosten worden begroot. **Aarzel dus niet om uw notaris op voorhand te vragen hoe het ereloon en de kosten worden berekend.**

U kan het kantoor vragen om de afspraken **schriftelijk** vast te leggen. Dat kan op verschillende manieren. Enkele voorbeelden:

- Bij de tekoopstelling uit de hand of de organisatie van een Biddit-verkoop: bij de ondertekening van de opdrachtbrief aan de notaris.
- Bij de aangifte van een nalatenschap: in een e-mail van de notaris volgend op een eerste bespreking.
- Als de notaris als bemiddelaar optreedt: bij de ondertekening van het bemiddelingsprotocol.
- Bij een gerechtelijke vereffening-verdeling: bij het proces-verbaal van opening van werkzaamheden.
- Door een modelcontract dat zowel door u als de notaris wordt ondertekend.

B. Specifieke aandachtspunten en modaliteiten

1. Eén enkel dossier, meerdere notarissen

Het gebeurt dat er bij één enkel dossier meerdere notarissen betrokken zijn. Hoe wordt het ereloon dan begroot?

A. Als het gaat om een akte waarvoor de wetgever het tarief bepaalt: Dan moeten de betrokken notarissen het wettelijk bepaald tarief delen. Zo staat het elke partij vrij om beroep te doen op een 'eigen' notaris, zonder dat dit leidt tot een meerprijs of extra kost. Dit geldt bijvoorbeeld bij de aankoop van een woning. Het wettelijk bepaalde ereloon voor de koopakte wordt dan verdeeld tussen de notaris van de verkoper en de notaris van de koper.

B. Als het gaat om een akte waarvoor de wetgever het tarief niet heeft bepaald:

- Dan kunnen de notarissen voorafgaandelijk onderling afspraken maken over het ereloon dat zij *gezamenlijk* zullen aanrekenen aan de partijen en hoe ze dit onderling verdelen. Ze moeten de betrokken partijen dan voorafgaandelijk over de gemaakte afspraken inlichten.
- De notarissen hoeven onderling geen voorafgaande afspraken maken. Dan zal elke betrokken notaris afspreken met zijn cliënt hoe hij het ereloon begroot. Vaak is dit zo in het kader van een echtscheiding door onderlinge toestemming of de afhandeling van een nalatenschap.

2. De notaris heeft prestaties geleverd maar de akte of de voorgenomen transactie gaat uiteindelijk toch niet door.

Ook dan moet u het notariskantoor vergoeden voor de gemaakte kosten en de geleverde prestaties. Het notariskantoor zal u de gemaakte kosten in detail aantonen. Het ereloon mag dan niet hoger zijn dan wanneer de akte wel was doorgegaan. Bij de berekening van de vergoeding kan het kantoor rekening houden met de stand van het dossier, het tijdstip en de reden waarom het is stopgezet (bv overmacht of uw eventuele kwade trouw).

3. Hangende het dossier, doet u een beroep op een andere notaris

Misschien beslist u om aan te kloppen bij een andere notaris terwijl het notariskantoor waarop u eerst een beroep deed toch al één en ander voor u heeft gedaan? In dat geval moet het eerste notariskantoor worden vergoed. Uw nieuw aangestelde notaris zal aan het eerder aangestelde

kantoor vragen welke kosten er verschuldigd zijn. Dat kantoor zal de kostenstaat dan binnen de 7 dagen na dat verzoek aan uw nieuw aangestelde notaris overmaken. Deze laatste zal ervoor zorgen dat het aanvankelijk aangestelde kantoor wordt vergoed. Betwist u de afrekening van het eerste kantoor, dan kan uw nieuw aangestelde notaris u vragen om de verschuldigde kosten, in afwachting van de beslechting van het geschil, te storten op een geblokkeerde rekening.

4. De afwikkeling het dossier sleept naar uw gevoel lang aan

Bij sommige dossiers is de doorlooptijd langer dan aanvankelijk gedacht. Dit kan om allerlei redenen.

De notaris en zijn medewerkers moeten allerlei attesten opvragen en controles uitvoeren bij allerlei (overheids-)administraties (de federale overheid, regionale overheden, provincies, steden en gemeenten, ...) en financiële instellingen.

De snelheid waarmee het notariskantoor het dossier kan verwerken, is onder meer afhankelijk van de snelheid waarmee het de gevraagde informatie/documenten krijgt. Verder moet het notariskantoor rekening houden met de wettelijk voorziene wachtermijnen.

Het is ook mogelijk dat één of meerdere partijen in een dossier niet de verhoopte medewerking verlenen, waardoor de gebruikelijke timing niet kan worden gehaald.

En heel soms kan zelfs een technische panne de oorspronkelijke planning in de war sturen.

Heeft u vragen over de voortgang van uw dossier? Aarzel niet om het notariskantoor hierover te contacteren. In de mate dat uw notaris niet gebonden is door het beroepsgeheim of de privacy-plicht, zal hij u graag informeren over de stand van zaken.

5. Onvoorziene kosten en erelonen

Het is altijd mogelijk dat er in een dossier een probleem opduikt dat oorspronkelijk niet was voorzien en dat de uitvoering van de oorspronkelijke afspraken belemmert. Zo kan het zijn dat er, in het raam van de afwikkeling van een nalatenschap, een procedure moet ingesteld worden voor de Vrederechter.

Duiken er onvoorzien problemen op, dan zal het notariskantoor u daarvan op de hoogte brengen. Het zal u dan ook meedelen of daar eventueel bijkomende erelonen en kosten aan verbonden zijn.

C. Vragen en betwistingen

Heeft u vragen over de aangerekende erelonen en kosten, aarzel dan niet om daarvoor contact op te nemen met het betrokken notariskantoor. Vaak kan een extra woordje uitleg veel duidelijk maken.

Zijn er betwistingen omtrent een afrekening, dan kan u een beroep doen op de **Ombudsman van het Notariaat**.

Komt er via de Ombudsman geen oplossing uit de bus, dan kan u aankloppen bij de bevoegde **Provinciale Kamer van Notarissen**. In elke provincie is er een Kamer van Notarissen met elk een taxatiecommissie. Die commissie zal dan een advies verlenen over wat u aan het notariskantoor verschuldigd bent nadat ze kennis heeft genomen van uw klacht en het wederwoord van het betrokken kantoor.