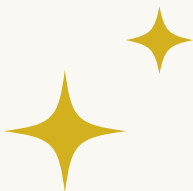




ombudsnotaris.be

tiende verjaardag	4		
INLEIDING	5		
VOORAFGAANDE OPMERKINGEN	7		
I. DE BIJ WET VERPLICHTE INFORMATIE	8		
AANTAL GESCHILLEN	8		
Verdeling vraag om informatie / klachten / meldingen	8		
Taalkundige verdeling (taal gebruikt door de cliënten)	9		
SOORTEN KLACHTEN	10		
WEIGERING : AANTAL, PERCENTAGE EN REDENEN	12		
SOORTEN DOSSIERS	13		
AANBEVELINGEN – TERUGKERENDE PROBLEMEN	15		
STOPZETTING: AANTAL, PERCENTAGE EN REDENEN	15		
NALEVING VAN DE VOORGESTELDE OPLOSSINGEN :	16		
AANTAL EN PERCENTAGE	16		
GRENSOVERSCHRIJDENDE GESCHILLEN:	16		
SAMENWERKING VAN DE ENTITEIT BINNEN HET NETWERK VAN ENTITEITEN	16		
BEDRAG VAN DE GESCHILLEN: GEMIDDELD, MINIMAAL EN MAXIMAAL	17		
BUDGET: ONTVANGEN MIDDELEN EN AANWENDING ERVAN	17		
Budget	17		
Financieel verslag	17		
		II. AANBEVELINGEN – TERUGKERENDE PROBLEMEN	18
		ALGEMENE AANBEVELING: (opnieuw) BETER COMMUNICEREN: Opdrachtbrieven en prijslijsten	18
		DIGITALISERING: ZICH AANPASSEN MET BEHOUD VAN DE KWALITEIT (DE ESSENTIE) VAN HET NOTARIAAT. ELEKTRONISCHE HANDTEKENINGEN EN HET IZIMI-PLATFORM	20
		DE ROL VAN DE NOTARIS ALS VERZOENER: HET ‘MEDIATION CENTER’	22
		VERKOPEN: WANNEER MOETEN DE TECHNISCHE ATTESTEN WORDEN VOORGELEGD? ALLEEN DE WETGEVER KAN HET PROBLEEM OPLOSSEN	23
		FACTURATIE VAN DE NOTARISSEN: HET BELANG VAN DE ROL VAN DE KAMERS EN DE TUCHTRECHTBANK	23
		BEDRAGEN TOEVERTROUWD AAN DE NOTARIS: AANPASSINGEN VEREIST IN DE PRAKTIJK EVENALS TUSSENKOMST VAN DE NOTARIËLE INSTANTIES	24
		ERFGENAAM GEZOCHT	25
		STEDENBOUWKUNDIGE INBREUKEN	26
		III. BESLUIT	26



INLEIDING

1 juni 2025 was de tiende verjaardag van onze ombudsdienst.

Het is dan ook met onze rugzak van ruim 10 jaar ervaring dat we dit jaarverslag presenteren.

In 2024 werden er 1.194 dossiers geopend, waarvan 1.025 'klachten'. Daarvan werden er 715 ontvankelijk verklaard, die dus aanleiding gaven tot het openen van een bemiddelingsprocedure.

Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de cijfers die we hebben van bij de oprichting van de dienst (met uitzondering van de coronaperiode, waarin er een duidelijke toename was van het aantal aanvragen). Aangezien het aantal akten in 10 jaar met 25 % is gestegen, van 869.687 ondertekende akten in 2014 naar 1.175.015 akten in 2024, blijkt de ontevredenheid over de notariële dienstverlening proportioneel afgenomen.

Mogen we daaruit besluiten dat de notariële dienstverlening verbeterd is?

De meeste bemiddelingsverzoeken die we in 2024 ontvingen, betreft terugkerende problemen die al uitvoerig werden besproken in vorige jaarverslagen. Een aantal daarvan komen hier toch terug aan bod - hetzij omdat er altijd ruimte is voor verbetering (met name qua communicatie) - hetzij om er bij de wetgever

op aan te dringen de wetteksten te verbeteren teneinde tegemoet te komen aan de behoeften van de moderne maatschappij.

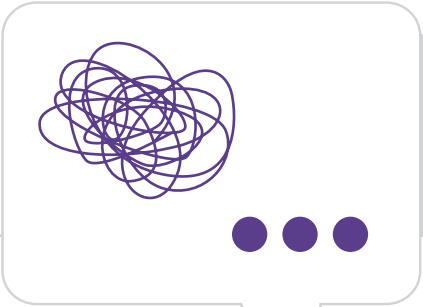
U vindt hier de verbeterpunten die ons na 10 jaar ombudsdienst essentieel lijken te zijn.

Sommige van die aanbevelingen werden opgepikt door de notariële instellingen, we onderstrepen het bestaan ervan want we stellen vast dat niet alle tools optimaal worden gebruikt.

Voor andere van die herhaalde aanbevelingen dringen we er - vooral bij de wetgever - op aan dat er concrete actie ondernomen wordt.

Tot slot zijn er nieuwe aanbevelingen in verband met de hedendaagse uitdagingen in de maatschappij waarvoor een soepele rechtszekere oplossing door een wendbaar notariaat zou moeten kunnen geboden worden.

U komt hierover alles te weten in het tweede deel van dit verslag onder de titel 'Weerkerende problemen - punten ter verbetering', na het eerste deel met de verplichte wettelijke informatie.



ombudsnotaris.be



VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

Het jaarverslag van dit jaar bestaat uit 3 delen:

- I. **De bij wet verplichte informatie**
- II. **Aanbevelingen – Terugkerende problemen**
- III. **Conclusies**

I. DE BIJ WET VERPLICHTE INFORMATIE

AANTAL GESCHILLEN

Verdeling vraag om informatie / klachten / meldingen

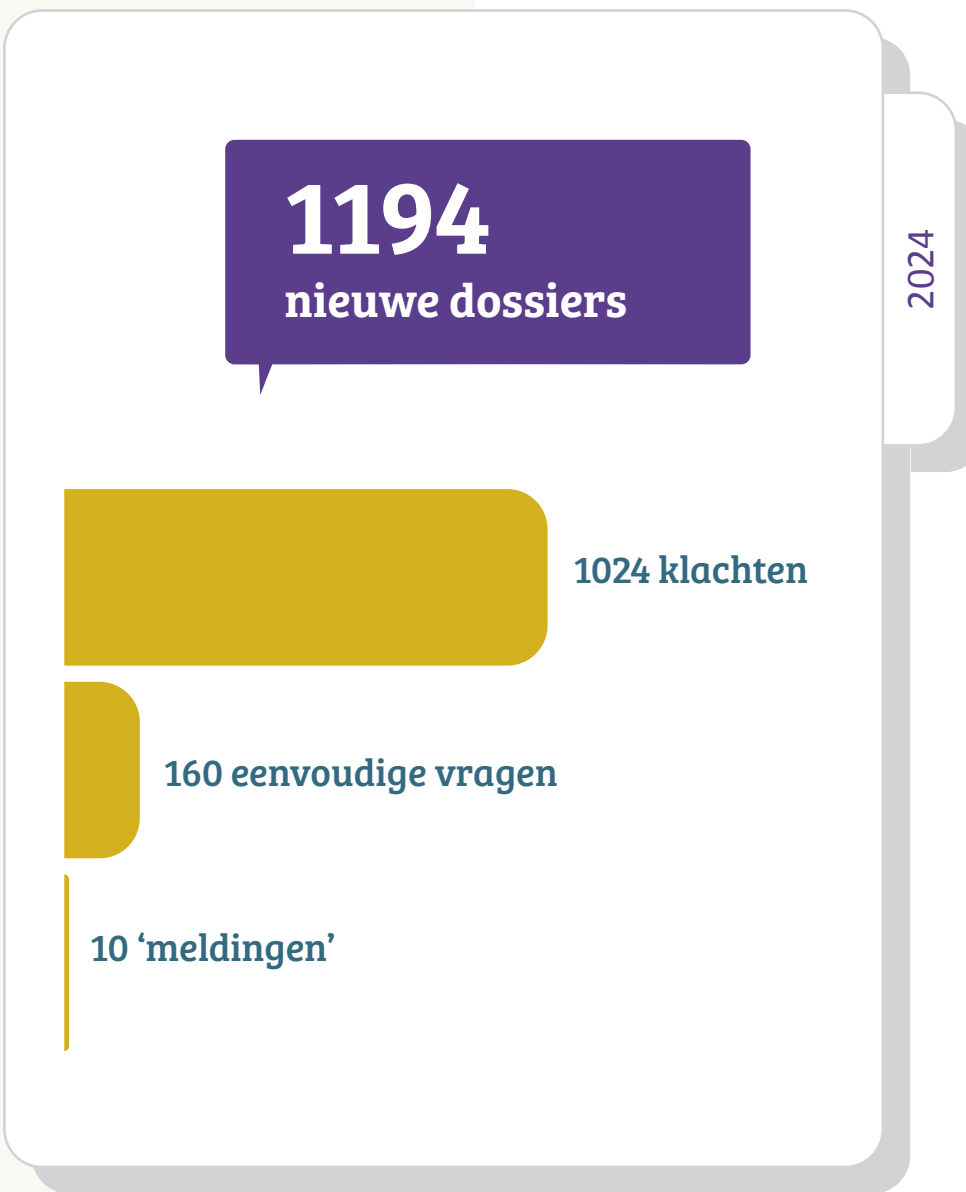
In 2024 werden er 1194 nieuwe dossiers geopend.

Van de 1194 ontvangen verzoeken : waren er 1024 klachten, 160 eenvoudige vragen en 10 'meldingen' (algemene opmerkingen over de werking van het notariaat).

In 2023 hebben we 1192 dossiers geopend, waaronder 17 meldingen, 216 verzoeken om informatie en 959 klachten.

Ter vergelijking: in 2024 bedroeg het aantal notariële transacties 1.175.015 authentieke akten (in 2023 waren dat er 1.254.929).

Dit betekent dat minder dan 0,1% van de door notarissen ondertekende akten aanleiding geven tot een vraag aan onze dienst (te meer daar we vaak worden geraadpleegd over notariële diensten die geen ondertekening van een authentieke akte vereisen, zoals de uitvoering van bepaalde erfrechtelijke formaliteiten).



Taalkundige verdeling (taal gebruikt door de cliënten)

De taalkundige verdeling van de personen die onze dienst hebben aangesproken blijft jaar na jaar gelijk: 54% Nederlandstalige en 45,9% Franstalige (naast 0,1% Engels, Duits of andere taal).

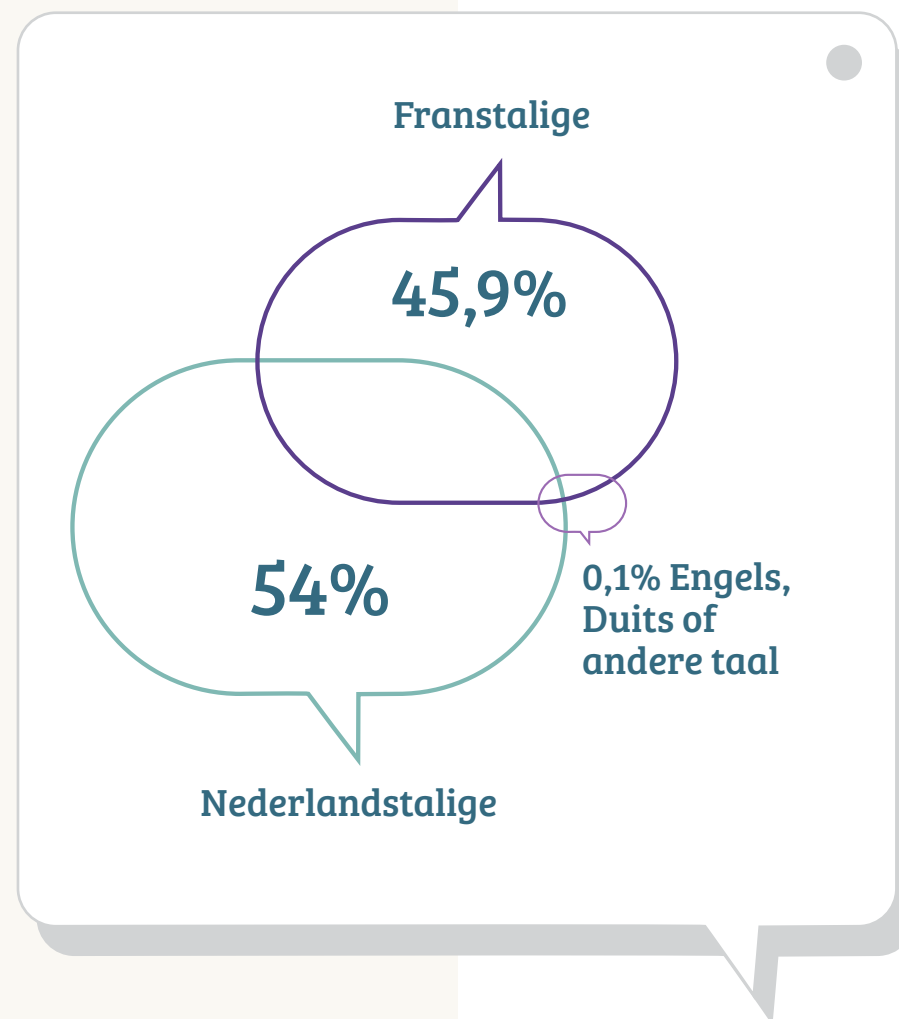
Let wel: bepaalde brieven die ons in het Nederlands bereiken, kunnen betrekking hebben op een Franstalige notaris en omgekeerd. Er wordt rekening gehouden met de taal van de klager voor de taalkundige toekenning van het dossier.

DUUR VAN DE BEHANDELING: volgens de aard van de klachten

De gemiddelde behandelingsduur bedraagt 81,5 dagen.

Dit kan lang lijken, maar men dient ermee rekening te houden dat een eenvoudig dossier toch vlg een zestal correspondentiestappen met een interval van elk een tiental dagen met zich meebrengt.

De normale maximale behandelingstermijn is 90 dagen, een aantal gecompliceerde dossiers die een uitzonderlijke verlenging meebrachten haalden dit resultaat ook nog wat verder omhoog.



SOORTEN KLACHTEN



Uit de klachtendossiers hebben we de belangrijkste punten van kritiek over de volgende tekortkomingen gehaald²:

- **Problemen met de organisatie, waaronder:**
 - 272 dossiers waarin melding wordt gemaakt van vertraging of traagheid bij de behandeling van het dossier;
 - 139 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een probleem met het uitblijven van een antwoord,
 - 95 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een gebrek aan uitleg.
- **Problemen op het gebied van deontologie, waaronder:**
 - 87 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een probleem van partijdigheid
 - 73 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een probleem van 'onwaardig gedrag'
 - 54 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een gebrek aan samenwerking tussen notarissen
- **Boekhoudkundige problemen, waaronder:**
 - 62 dossiers waarin melding wordt gemaakt van een te late betaling
 - 35 dossiers in verband met een discussie over de vrijgave van een gedeponseed bedrag
 - 26 in verband met een boekhoudkundige fout
- **Probleem met notariskosten, met name:**
 - 52 dossiers waarin de burger van mening was dat het gevraagde bedrag niet verschuldigd was (in 27 dossiers ontbrak voorafgaande informatie)
 - 44 dossiers waarin de burger van mening was dat het gevraagde bedrag te hoog was
 - 18 dossiers met een probleem in verband met fiscaliteit
 - 45 klachten hadden betrekking op een door het kantoor vastgesteld tarief, d.w.z. een zaak die niet onder het wettelijke tarief viel.

² N.B.: Voor hetzelfde dossier kunnen meerdere storingen worden gemeld.

• **Fouten (anders dan boekhoudkundige fouten):**

- 86 dossiers waarin de burger van mening was dat er een fout was gemaakt in de inhoud van de akte
- 85 dossiers waarin de burger van mening was dat het kantoor onvoldoende onderzoek had gedaan (bijvoorbeeld dossiers met betrekking tot een stedenbouwkundige overtreding, een EPC-certificaat, enz.)
- 59 dossiers waarin de burger van mening was dat er een ‘juridische’ fout was gemaakt door de notaris
- 23 dossiers waarin de burger van mening was dat er een ‘feitelijke’ fout was gemaakt door de notaris (bijvoorbeeld: de grenzen van het verkochte onroerend goed komen niet overeen met de kadastrale grenzen)
- 6 dossiers waarin de burger van mening was dat er een onjuist fiscaal advies was gegeven
- 6 dossiers waarin de burger van mening was dat er een foutieve schatting was gemaakt.

Let wel: deze kwalificaties zijn degene die de klagers eraan geven, en werden niet noodzakelijk door de ombudsdienst gevalideerd:

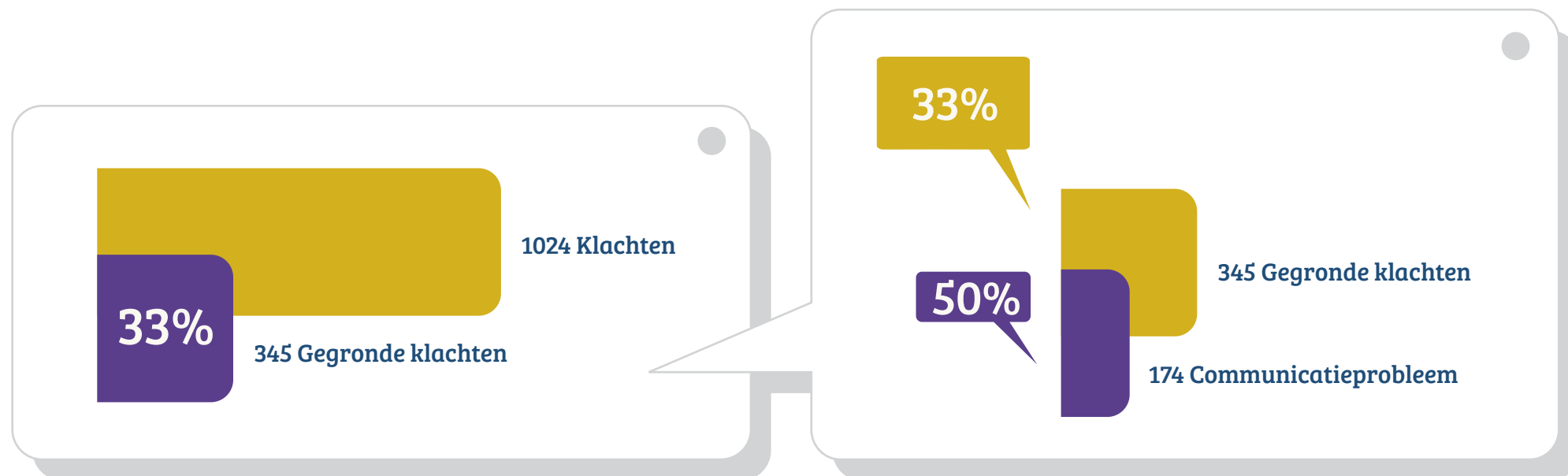
Van de 1024 ontvangen klachten werden er 345 (33%) als gegrond beschouwd .

Van de 345 gegronde dossiers heeft de ombudsman de volgende belangrijkste tekortkomingen bij notarissen genoteerd:

- Een communicatieprobleem in 174 dossiers (1 op de 2 dossiers)
- Nalatigheid/traagheid in 102 dossiers
- Een ‘fout’ (vergissing) in 75 dossiers
- Een deontologisch probleem in 52 dossiers

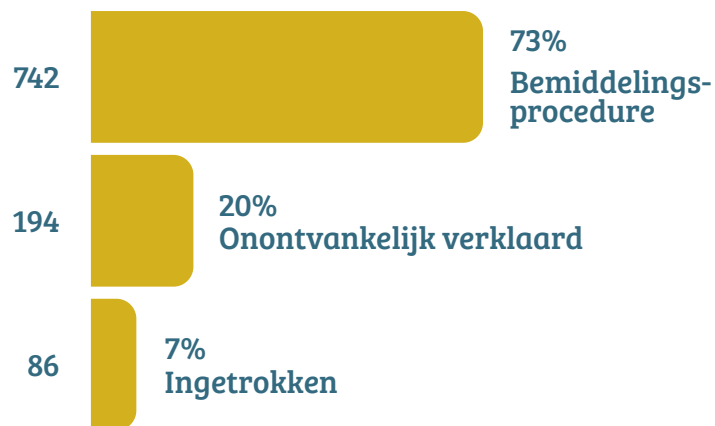
Houd er rekening mee dat niet al deze dossiers noodzakelijkerwijs tot een bemiddelingsprocedure hebben geleid.

Wat betreft de dossiers die we niet als “gegrond” kwalificeerden, dienen we op te merken dat de taak van de ombudsdienst niet zozeer is om te oordelen over de gegrondheid dan wel om de kwestie proberen op te lossen. Die overige dossiers leidden niet tot een oordeel over de gegrondheid, wat niet per definitie wil zeggen dat ze ongegrond waren, maar enkel dat de ombudsdienst zich hierin wellicht niet diende te verdiepen.



WEIGERING : aantal, percentage en redenen

1024
klachten



Dit jaar hebben van de 1024 ontvangen klachten: 742 geleid tot een bemiddelingsprocedure. (73%)

Wat betreft de 282 dossiers die niet hebben geleid tot het starten van een bemiddeling:

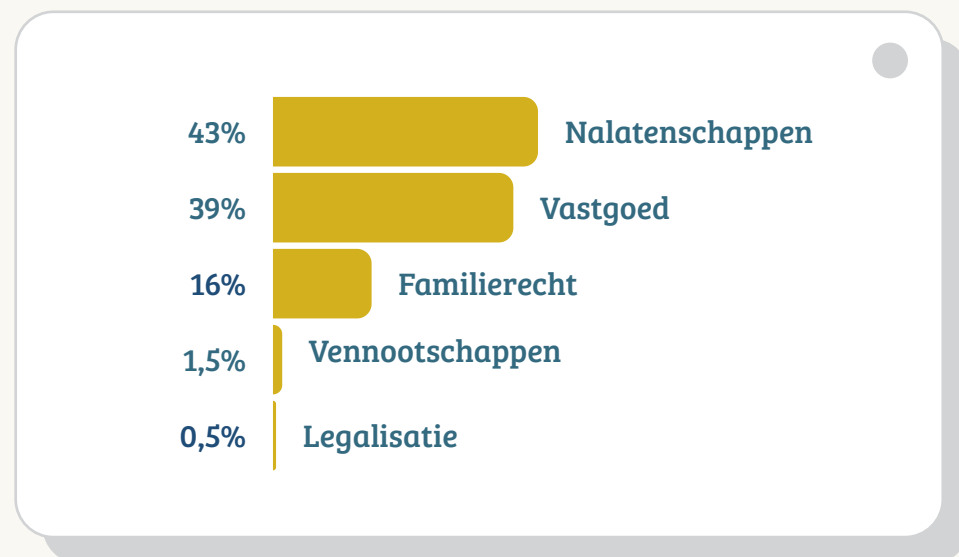
- **194 verzoeken (20%) onontvankelijk verklaard (= geen bemiddelingsprocedure mogelijk) met de volgende motivering:**
 - 57: betrof uiteindelijk geen vraag tot bemiddeling
 - 36: betreft een gerechtelijke procedure (vereffening, beslaglegging, enz.)
 - 29: geen antwoord van de verzoeker/klager na vraag om meer informatie van onze dienst
 - 21: notaris niet identificeerbaar
 - 12: betreft niet de uitoefening van het beroep (notariaat)
 - 12: notaris niet meer in functie
 - 11: aanvraag verzonden, kwetsend of eerrovend
 - 5: niet tegen een (Belgische) notaris
 - 4: lopende procedure tegen de notaris (tuchtraad of rechtbank)
 - 3: reeds behandeld door de ombudsman (geen nieuwe elementen)
 - 2: lopende procedure bij de Verzekeringen van het notariaat
 - 1: uitgesproken rechtszaak (tegen notaris)
 - 1: andere taal dan Nederlands, Frans, Duits of Engels
- **86 dossiers (7%) werden als ingetrokken aangemerkt voordat een bemiddeling werd gestart, om de volgende redenen:**
 - 35: Probleem intussen opgelost
 - 17: Keuze voor provinciale Kamer van notarissen voor tuchtklacht
 - 11: Na toelichting van de ombudsman
 - 9 : Andere reden
 - 6 : Keuze voor rechtbank
 - 3 : Probeert het probleem rechtstreeks met de notaris op te lossen
 - 2 : Keuze voor een advocaat
 - 1 : Keuze voor een andere notaris
 - 1 : Punt gemaakt
 - 1 : Ziet er de zin niet meer van in
- **2 dossiers zijn waarschijnlijk 'doublons'**

SOORTEN DOSSIERS

De soorten dossiers waarvoor wij worden geraadpleegd, kunnen als volgt worden ingedeeld:

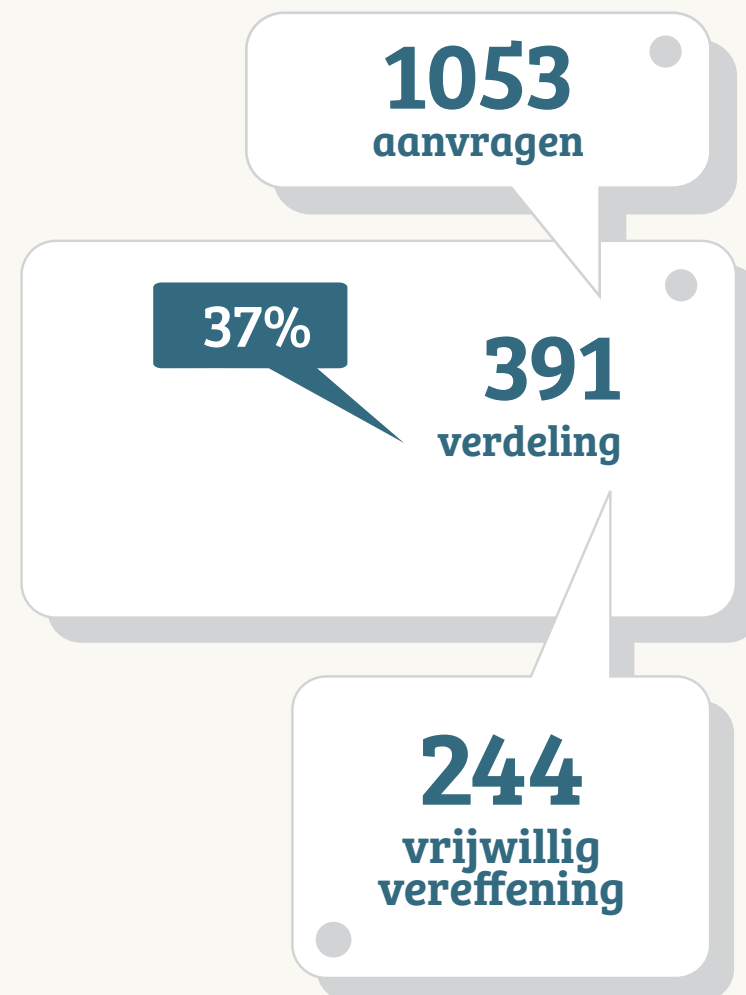
Van de 1194 ontvangen verzoeken konden er 1053 worden ingedeeld naar soort dossier (voor de overige 141 verzoeken was dit niet duidelijk of niet relevant).

De overige 1053 verzoeken hadden betrekking op:



- 450 Nalatenschappen (43%)
- 415 Vastgoed (39%)
- 171 Familierecht (16%)
- 16 Vennootschappen (1,5%)
- 1 legalisatie (0,5%)

Van deze 1053 aanvragen werden 391 dossiers van vereffening en verdeling (37%) geregistreerd, waarvan 244 vrijwillig vereffening en verdeling (23%) (211 in Nalatenschappen en 33 in familiezaken) (N.B.: voor 17 dossiers hadden we onvoldoende details).



Van deze 1053 verzoeken werden 172 dossiers geregistreerd als dossiers waarin de notaris een gerechtelijk mandaat uitoefende (16%): 42 verkopen op beslag en 130 vereffeningen

1053
aanvragen

16%

172
gerechtelijke dossiers



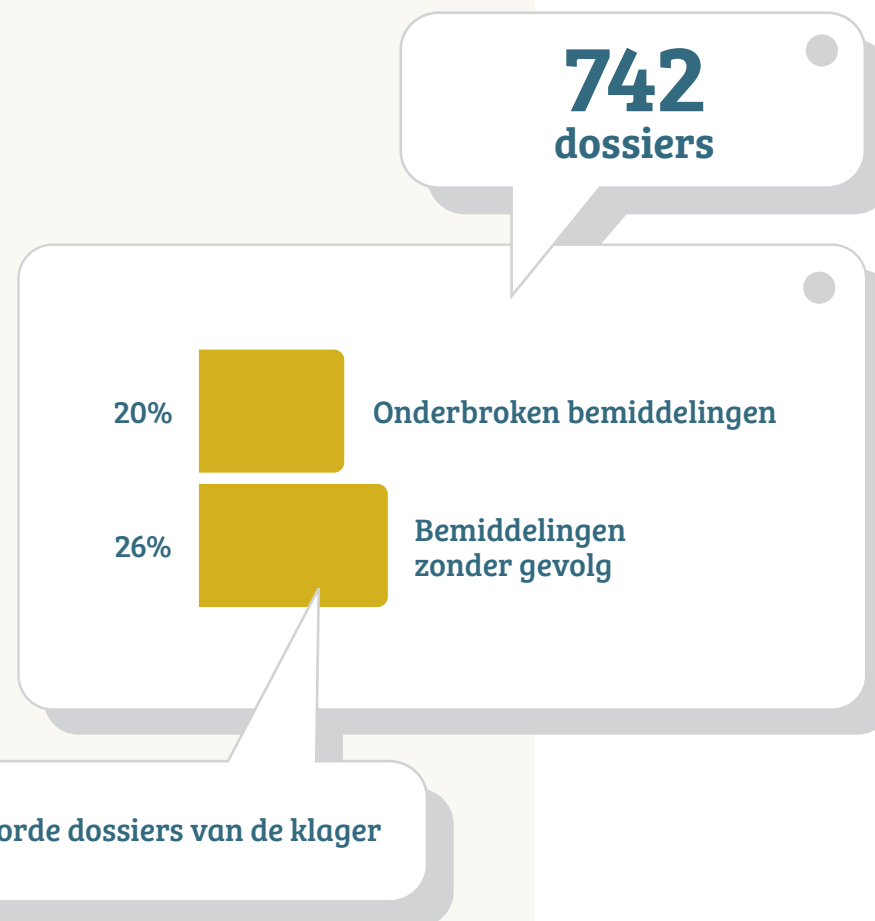
AANBEVELINGEN – TERUGKERENDE PROBLEMEN

Zie hieronder titel II (Aanbevelingen – terugkerende problemen)

STOPZETTING: aantal, percentage en redenen

Wat betreft de 742 dossiers die aanleiding gaven tot een bemiddelingsprocedure:

- **154 bemiddelingen werden stopgezet (20%):**
 - 14 op verzoek van de notaris (voornamelijk omdat het dossier werd ingediend bij de aansprakelijkheidsverzekering van het notariaat)
 - 66 op verzoek van de klager (in 26 gevallen omdat het probleem inmiddels was opgelost)
 - 74 op initiatief van de ombudsman (in 21 gevallen omdat het dossier betrekking had op een gerechtelijke procedure)
- **192 bemiddelingen werden zonder gevolg afgesloten (26%) (in 160 dossiers omdat de klager niet meer reageerde en in 32 dossiers omdat de notaris niet meer reageerde)**



396
volledige bemiddelingen



NALEVING VAN DE VOORGESTELDE OPLOSSINGEN : aantal en percentage

Wat betreft de 396 voltooide bemiddelingen (54%):

- **249 bemiddelingen (63%) hebben een positieve resultaat opgeleverd, namelijk:**
 - Tussenkoms van de notaris (opvolging van het dossier): 99
 - Bijkomende uitleg van de notaris: 45
 - Financiële transactie: 31
 - Bijkomende uitleg van de ombudsman: 21
 - Herstelde communicatie met het notariaat: 21
 - Excuses van de notaris: 17
 - Materiële correctie: 7
 - Geen notariële dysfunctie (en de klager is het daarmee eens): 4
 - Tussenkoms van een andere notaris: 4
- **136 bemiddelingen (34%) zijn niet gunstig afgerond om de volgende redenen:**
 - Geen notariële dysfunctie (en de klager is het daar niet mee eens): 54
 - Onverzoenbare standpunten: 41
 - Toestand onontwaarbaar/ onoplosbaar & termijn verstreken: 30
 - De klager begrijpt het niet: 11
- **11 bemiddelingen (3%) werden opgeschort (met name omdat de notaris zich ertoe verbonden heeft de vereiste follow-up te verzekeren)**

GRENSOverschrijdende Geschillen: samenwerking van de entiteit binnen het netwerk van entiteiten

Onze dienst maakt deel uit van het platform voor de online geschillenregeling dat door de Europese Commissie is ingevoerd (ODR).

We merken op dat we tot op heden nog geen vraag hebben gekregen om tussen te komen als ombudsman in het kader van een grensoverschrijdend geschil.

BEDRAG VAN DE GESCHILLEN: gemiddeld, minimaal en maximaal

Van de 1024 ontvangen klachtendossiers:

- 322 klachten bevatten onvoldoende informatie om te kunnen bepalen of het geschil voor de klager al dan niet een financieel belang had
- 276 dossiers hadden betrekking op een niet-financieel conflict
- 426 geschillen hadden een financieel belang:
 - Voor 219 dossiers kon de hoogte van het financiële belang niet worden bepaald
 - Voor de 207 dossiers met een bepaalbaar financieel belang zijn de volgende cijfers vastgesteld
 - » 95 dossiers met een geschilbedrag van minder dan 2.500 euro. Gemiddelde waarde: 600,00 euro
 - » 41 dossiers met een geschilbedrag tussen 2.500 EUR en 6.875,00 EUR. Gemiddelde waarde: 2.500,00 EUR
 - » 24 dossiers met een geschilbedrag tussen 6.875,00 EUR en 13.750,00 EUR. Gemiddelde waarde: EUR 6.500,00
 - » 47 dossiers met een geschilbedrag van meer dan EUR 13.750,00. Gemiddelde waarde: EUR 77.000,00

BUDGET: ontvangen middelen en aanwending ervan

Budget

Het budget voor het boekjaar 2024 werd gebracht op EUR 450.000,00

De financiële verantwoordelijke heeft er zorgvuldig op toegezien dat het budget in evenwicht bleef.

Financieel verslag

In 2024 werd de budgettaire enveloppe van EUR 450.000,00 volgens de door de financiële verantwoordelijke meegedeelde cijfers, als volgt verdeeld:

Personeelskosten en vergoedingen ombudsmannen: Het team dat in 2024 aan de slag was, telde: <ul style="list-style-type: none"> • een deeltijdse directiesecretaresse (4/5de); • 2 Nederlandstalige ombudsman • 1 Franstalige ombudsman / coordinator 	330.018,70 EUR
Gebruik van lokalen en informatica :	78.878,87 EUR
Varia:	3.258,93 EUR
TOTAAL :	412.156,50 EUR

Het ongebruikte saldo van het budget, te weten 37.843,5€ euro, wordt aan Fednot teruggestort, zoals dit in het protocolakkoord van 2015 werd bepaald. N.B.: Het budget wordt niet verleend door de overheid. Het budget wordt ter beschikking gesteld door de Federatie van notarissen. De ombudsdienst werkt niet met belastingsgelden.

II. AANBEVELINGEN – TERUGKERENDE PROBLEMEN

ALGEMENE AANBEVELING: (opnieuw) BETER COMMUNICEREN:
Opdrachtbrieven en prijslijsten

Vaststelling: We hebben gemerkt dat de meeste klachten die we ontvangen het gevolg zijn van een communicatieprobleem of met betere communicatie vermeden hadden kunnen worden.

Voor elke aanvaarde notariële opdracht zou het ideaal zijn dat de notaris en de burger een identieke en heldere visie hebben op de krijtlijnen van de concreet te verlenen notariële dienst: wat is het doel (wat), hoe, wie doet wat, binnen welke termijn, aan welke prijs en ten laste van wie, ook voor toekomstige acties die ondernomen moeten worden na de ondertekening van de akte.³

De communicatie die de notariële instellingen voert naar het grote publiek, via de website notaris.be bijvoorbeeld, is al een bron van informatie voor de burger: wat kan hij of zij verwachten van de notariële dienstverlening.

Dit lijkt echter onvoldoende te zijn.

Punten ter verbetering: om misverstanden te voorkomen, moeten de notaris en zijn medewerkers idealiter zorgen voor extra communicatie naar de burger die een beroep doet op zijn diensten; immers elke burger is anders (de notaris moet zich kunnen aanpassen aan de verwachtingen, noden en capaciteiten van de burger), elk dossier is uniek en elk kantoor heeft zijn eigen manier van werken.⁴

De communicatieproblemen die ons de afgelopen 10 jaar zijn gemeld, hebben vooral betrekking op successiezaken - wat overeenstemt met het feit dat de kantoren in deze sector verschillende diensten aanbieden waarvoor de tussenkomst van een notaris niet wettelijk verplicht is. Met andere woorden, deze diensten worden niet gereguleerd door de wetgever. Ze worden dus - de facto - meer of minder uitgebreid, afhankelijk van de vraag en het aanbod.⁵ Het is daarom moeilijk om burgers algemene informatie te geven die uniform van toepassing is op alle successiedossiers.⁶ Bovendien staan de Europese beginselen van vrije concurrentie de uniformisering van de tarieven in de weg. Bijgevolg is een nauwkeurige en persoonlijke communicatie specifiek voor en door elk kantoor zeer wenselijk.



3. We krijgen regelmatig vragen over de fiscale formaliteiten die enkele jaren na het verlijden van de akte bij de notaris moeten worden vervuld - met name om een verlaagd tarief te behouden, of het nu gaat om registratierechten (teruggave van te veel geïnde rechten na het verkrijgen van een verlaagd KI) of successierechten (behoud van het nultarief voor de overdracht van landbouwbedrijven in het Waals Gewest). Dit komt omdat de burger heeft begrepen dat de notaris verantwoordelijk zou zijn voor de vereiste opvolging, terwijl er aan de kant van de notaris niets gepland/georganiseerd/overeengekomen was om die opvolging te garanderen.

4. Via het OptiNews Webinar op 30 september 2025, dat georganiseerd werd door de Federatie van het notariaat, konden notarissen en hun medewerkers ontdekken hoe een klantgerichte benadering niet alleen de kwaliteit van de dienstverlening verbetert, maar ook bijdraagt tot een betere samenwerking, meer werkplezier en efficiëntere processen.

5. Zoals de aangifte van nalatenschap bijvoorbeeld, het betalen van rekeningen, het opstellen van rekeningen tussen erfgenamen, enz. Het gaat hier niet om het verlenen van een openbare dienst waarvoor de notaris verplicht is (authenticatie van akten of overeenkomsten of gerechtelijke opdrachten)

6. Om de 'algemene' communicatie op dit gebied te verbeteren, merkten we op dat de koninklijke federatie een infofiche gepubliceerd heeft en een speciale website online heeft gezet www.startmysuccession.be

Ingevoerde tools: De afgelopen 10 jaar hebben we de opkomst gezien van tools om de communicatie op dit gebied te verbeteren:

- De opdrachtbrief: wanneer een notaris belast wordt met nalatenschapsformaliteiten (opstellen en indienen van een aangifte van nalatenschap, enz.) wordt hij verzocht zijn cliënt(en) een opdrachtbrief te sturen waarin alle diensten die het kantoor op dit gebied aanbiedt, worden beschreven. Zo kan de cliënt met kennis van zaken kiezen welke diensten hij aan het notariskantoor wil toevertrouwen. De Federatie van het notariaat heeft een model-opdrachtbrief opgesteld - die elke notaris aanpast aan zijn of haar kantoor.
- de tarievenlijst van het kantoor: veel kantoren lijken nu de **methode** van de in het kantoor toepasselijke prijszetting aan te kondigen (bijv. Toepasselijke lijst voor erelonen, tarief per vergadering, brief, enz.) Daarmee wordt tegevoet gekomen aan de vraag van de burger om goed geïnformeerd te worden over de manier waarop het kantoor zijn diensten in rekening zal brengen. Dit heeft ook het voordeel dat de burger zich kan realiseren hoe hij zelf impact kan hebben op het bedrag van de eindfactuur (bv.: door meerdere verzoeken per e-mail/telefoon te vermijden en zijn vragen in één vergadering te bundelen).⁷

Idealiter begint de notariële dienstverlening zodra de erfgenamen hebben ingestemd met het werkkader (de opdrachtbrief en het tarief). Als er meerdere notarissen betrokken zijn bij de uit te voeren nalatenschapsformaliteiten, is het wenselijk dat de notarissen alles vooraf met elkaar afstemmen en hun cliënten hierover informeren - zodat alle erfgenamen over dezelfde informatie beschikken.

Sommige kantoren werken al op deze manier. Evenwel is er nood aan een betere organisatie tussen notarissen: we ontvangen klachten van erfgenamen die niet begrijpen waarom ze moeten bijdragen aan de kosten die gevraagd worden door andere notarissen dan de notaris die hen bijstaat. Ook tussen notarissen zijn er discussies (wanneer het dossier moet worden afgesloten) over de facturatiewijze - welke bedragen zijn ten laste van de massa en welke andere bedragen hebben uitsluitend betrekking op de 'cliënt' van hun confraters... Een delicate situatie om a posteriori op coherente wijze te regelen voor de burger-consument.

7. Sommige notarissen hebben het goede idee om deze tarievenlijst op hun website te publiceren. De burger die de website van het kantoor raadpleegt - alvorens contact op te nemen met de notaris - is al op de hoogte van de kwestie van de notariële facturatie, waardoor het 'taboe' dat jarenlang over dit onderwerp heeft bestaan, enigszins wordt weggenomen. Daardoor wordt het makkelijker om daar langs beide kanten over te communiceren.

DIGITALISERING: ZICH AANPASSEN MET BEHOUD VAN DE KWALITEIT (DE ESSENTIE) VAN HET NOTARIAAT. Elektronische handtekeningen en het Izimi-platform

Vaststelling: Sinds de oprichting van onze dienst zijn we geconfronteerd met verschillende problemen op het vlak van digitalisering.

Het belangrijkste probleem betreft de essentie van het notariaat: de authenticatie van akten.

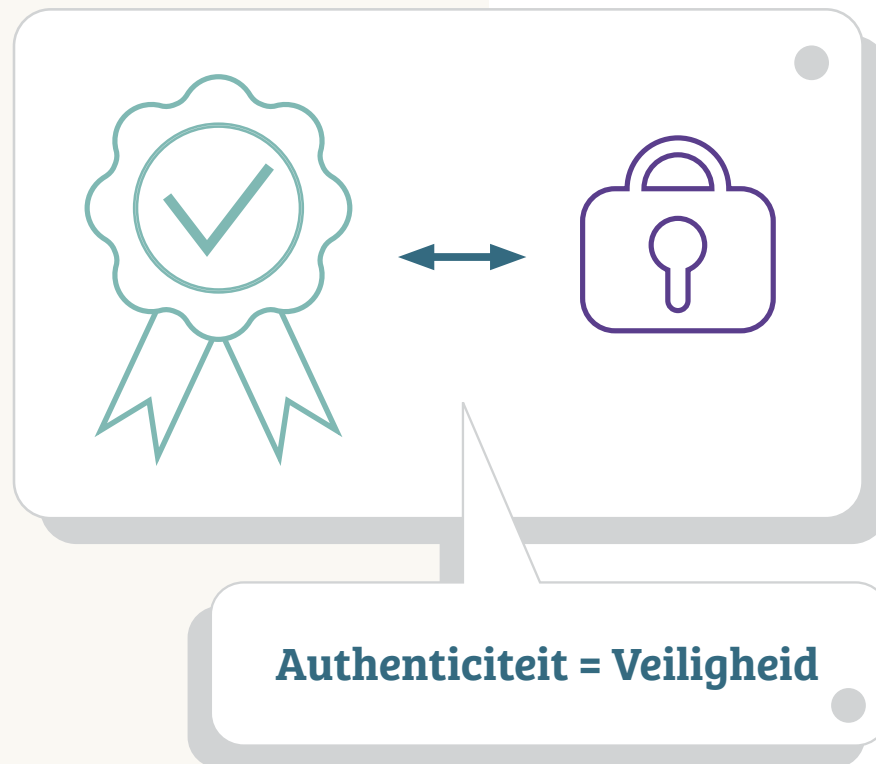
De belangrijkste rol van de notaris bestaat erin overeenkomsten (notariële akten) te authenticeren.

De cliënt verwacht een geschreven stuk waarin officieel vermeld staat wat hij of zij authentiek heeft ondertekend. Hij heeft betaald voor een officieel, gewaarborgd document, voor de zekerheid die het notariaat biedt.

Door de digitalisering is het formele karakter van documenten uitgegeven door notariskantoren en de bij een notaris ondertekende akten uitgehold. Vroeger vloeide het officiële karakter van een notariële akte voort uit de ondertekening van een document met specifieke kenmerken: een originele handtekening van de partijen geplaatst in aanwezigheid van de notaris, op een document bekleed met het zegel van de notaris. De uitgften van deze documenten (of eensluitende afschriften) die naar cliënten werden gestuurd, hadden ook een specifieke/herkenbare vorm, wat de betrouwbaarheid van het document in kwestie bevestigde.

Sinds de digitalisering van akten en online handtekeningen ontvangen cliënten nu een document als 'bewijs' van de ondertekende akte (per mail of via een weblink) dat een eenvoudig getypte tekst is (soms zelfs in Word-formaat) zonder handtekeningen of onderscheidende tekens. Burgers begrijpen dit niet: eender wie kan zo'n document opstellen. Objectief gezien is het een eenvoudig 'stukje papier' zonder waarde, waarvan de inhoud eenvoudig kan worden gewijzigd en dat dus niets bewijst over wat er werkelijk ondertekend is.

Er is ook sprake van hacking, met als gevolg dat zelfs een e-mail die de cliënt ontvangt als zijnde afkomstig van een notariskantoor ter discussie wordt gesteld: is het rekeningnummer dat daar verschijnt echt dat van het kantoor? Gaat het om een 'officiële' e-mail van het kantoor?



Punten ter verbetering: Het gebruik van IT-tools is bedoeld als een ‘plus’ voor de eindbegunstigde van de notariële dienst, niet als een ‘min’. De zaken die aan ons zijn voorgelegd, tonen aan hoezeer het vertrouwen dat in de notarissen gesteld wordt, vereist dat het notariaat uiterst waakzaam is. Alles moet in het werk gesteld worden om een dienst te verlenen die behoudt wat het notariaat kenmerkt (de essentie), namelijk zekerheid bieden over de oorsprong van gegevens en de garantie dat deze daadwerkelijk afkomstig zijn van de notaris, de persoon, de entiteit of de authentieke bron waarvan deze geacht worden afkomstig te zijn.

Ingevoerde tools: naast de snelle implementatie van de elektronische handtekening die tijdens de lockdown haar doeltreffendheid ten volle heeft bewezen en geen aanleiding geeft tot kritiek, heeft de Koninklijke Federatie van het Notariaat ook een tool ingevoerd die een gepast antwoord biedt op verschillende klachten die we bij de dienst hebben ontvangen over de notariële authenticatie, de garanties die daaruit moeten voortvloeien en de tijdige overdracht van officiële documenten. Het gaat om de ultrabeveiligde digitale ruimte van Izimi.

Izimi is een platform waarop gegevens met authenticiteitsbewijs kunnen circuleren. De technologie van de Izimi-applicatie werkt als een ‘blockchain’ om de onveranderlijkheid en de traceerbaarheid van gegevens te garanderen.

Zo kan dankzij een optimaal gebruik van Izimi het volgende vermeden worden:

- twijfel over het authentiek karakter (de herkomst en juistheid van de gegevens) van een document en dit, dankzij de certificering die op het platform mogelijk is;
- hacking, fake news, enz. (het platform kan worden gebruikt om officiële stukken/informatie uit te wisselen tussen de notaris en de burger. Het bevat met name het rekeningnummer van elk notariskantoor).
- dat instructies m.b.t. iemands onbekwaamheid of overlijden te laat gekend zijn bij de bestemmingen (informatie over het levenseinde, wensen m.b.t. Begrafenismodaliteiten, het bestaan van een holografisch testament, lijst van de banktegoeden, verzekeringscontracten, bezittingen in het buitenland, enz.)
- vertraging bij een vastgoedtransactie omdat het moeilijk is om documenten terug te vinden die bij de eerste aankoop of later zijn ontvangen (eigendoms-titel, PID, energieprestatiecertificaat, pv elektrische installatie, basisakte, pv algemene vergaderingen van mede-eigenaars, stedenbouwkundige vergunning, enz.)

Ook hier worden notarissen aangemoedigd om de tool nog meer te gebruiken, om de betrouwbaarheid van de geleverde notariële dienst te vergroten.

Los daarvan moeten de notarissen begrijpen dat als cliënten (al dan niet op leeftijd) toch een ‘normaal’, ‘authentiek’ papieren afschrift willen, zij daar recht op hebben. Dan moeten ze de moeite nemen om een klassiek afschrift te maken van de originele akte en dit aan hen overhandigen. Het is niet gepast om de enkele mensen die geen genoegen nemen met de digitale versie, daar te blijven naar verwijzen.

DE ROL VAN DE NOTARIS ALS VERZOENER: Het 'mediation center'

Vaststelling: in veel van de gevallen waar we mee te maken krijgen, moeten we erkennen dat de kern van het probleem in werkelijkheid een meningsverschil is tussen de partijen. De notaris wordt 'bekritiseerd' omdat hij, de professional die in de zaak optreedt, in het collectieve bewustzijn de rol van verzoener heeft er niet in geslaagd is een overeenkomst te bereiken tussen de partijen.



Het gaat dan vooral om nalatenschapsdossiers (zoeken naar een overeenkomst om de nalatenschap te verdelen), maar niet alleen. Het komt ook regelmatig voor tussen kopers en verkopers - vooral met betrekking tot bedragen die in het kantoor in bewaring worden gegeven om een verbintenis vanwege de verkoper te garanderen.

Wanneer we met dit soort problemen geconfronteerd worden, herinneren we de burgers eraan dat de notaris er in de eerste plaats is om overeenkomsten van de partijen in authentieke vorm te verlijden (en niet om geschillen te beslechten).

Wanneer er een geschil ontstaat tussen partijen, kunnen notarissen proberen een minnelijke procedure op gang te brengen om tot een buitengerechtelijke oplossing te komen. (en hun inspanningen om een overeenkomst te bereiken vertegenwoordigen werk dat gefactureerd zou kunnen worden). Zij hebben geen resultaatsverbintenis en zij zijn geen rechters.

We hebben regelmatig opgemerkt dat kritiek op de notariële dienstverlening in deze gevallen terecht was. Niet omdat de notaris zich niet had ingezet om het geschil op te lossen (integendeel), maar omdat de krijtlijnen van dit 'bemiddelingswerk' niet vooraf uitgetekend waren.

Punten ter verbetering: Onze belangrijkste aanbeveling aan het notariaat was dan ook om professioneler te worden door zich aan te passen aan de veranderde maatschappij op het gebied van geschillenoplossing: er zijn nu technieken zoals bemiddeling - technieken die de efficiëntie aantonen van een omkaderde conflictbeheersing. Met andere woorden, de notaris moet zijn "verzoenerswerk" duidelijk omschrijven, d.w.z. met de partijen overeenkomen welke procedure (aantal vergaderingen, duur, kosten, enz.) hij zal volgen om tot een minnelijke schikking te komen, en dit alvorens enige stap in die richting te ondernemen.

Ingevoerde tools: Steeds meer notariskantoren hebben in hun team een notaris of een notarieel medewerker die opgeleid is tot bemiddelaar. Op de website 'notaris.be' kan de burger een opzoeking doen om enkel erkende notaris-bemiddelaars zoeken. In de praktijk hebben de meeste opgeleide notarissen echter niet de tijd om een volledige bemiddelingsdienst te organiseren op kantoor. Zij gebruiken de basisbeginselen van bemiddeling zonder deze echter te integreren in het juiste kader.

Dit indachtig heeft de Federatie van het Notariaat recent een 'centrale' bemiddelingsdienst opgericht. Het mediation center kan (door de notaris uitbestede) dossiers behandelen waarin sprake is van een conflict tussen partijen, dat de verantwoordelijke notaris niet zelf kan behandelen (vaak door tijdsgebrek). Het mediation center is beschikbaar om de mogelijkheid van een minnelijke schikking te onderzoeken met partijen die dat wensen.

Deze institutionalisering van een methode voor geschillenbeslechting binnen het notariaat lijkt te beantwoorden aan een reële verwachting op het terrein. We hopen dat notarissen voldoende bewust zullen zijn van het bestaan ervan, zodat ze de dienst kunnen gebruiken om de notariële dienstverlening te verbeteren die de burgers wensen (en de wetgever, in zijn streven om de overbelasting van de rechtbanken te verlichten).

VERKOPEN: wanneer moeten de technische attesten worden voorgelegd? alleen de wetgever kan het probleem oplossen

Vaststelling: De wetgever heeft de verkoper opgelegd om verschillende documenten en attesten over te maken aan de koper - zodat de koper volledig op de hoogte is van wat hij of zij koopt (de staat van het goed) en met kennis van zaken een beslissing kan nemen.

Sommige moeten uiterlijk op de dag van ondertekening van de overeenkomst worden ingediend.

Andere moeten echter uiterlijk op de dag van de authentieke akte worden overgemaakt en vooral in deze gevallen duiken er problemen op (document ontbreekt ultiem toch nog, en uitstel wordt afgesproken, of niet-relevante documenten worden voorgelegd, ...) waarvoor regelmatig een beroep gedaan wordt op onze dienst... Immers de notaris heeft een en ander dan niet gecontroleerd.

Het gaat vooral om het pv elektrische installatie en de documenten van het postinterventiedossier.

Hoe kan de koper bij de ondertekening van de akte materieel de tijd hebben om de inhoud te analyseren van de documenten die aan hem of haar zijn overgemaakt?

Voor zover hij voldoende tijd zou hebben om een 'anomalie' aan te duiden - er is geen enkele praktische oplossing die de notaris (die op het moment van de ondertekening met het probleem geconfronteerd wordt) kan hanteren zonder ontevredenheid van de burger (koper of verkoper). Dit komt simpelweg omdat de notaris onmiddellijk zou moeten reageren - op een moment dat het voor alle partijen aan de tafel technisch en praktisch zelden mogelijk is om 'terug te krabben'. Het voorstel om de ondertekening van de authentieke akte uit te stellen wordt - begrijpelijkerwijze - zelden aanvaard.

Het doel van de wetgever om alle kopers van een onroerend goed in staat te stellen goed geïnformeerd te zijn voordat ze kopen en om een voorafgaande controle uit te voeren om onaangename verrassingen of geschillen te vermijden, is NIET bereikt.

Dit komt bovenop de reeds herhaaldelijk gedane vaststelling dat de bestaande wettelijke bepalingen de inhoud van een PID niet exact definiëren. Dat brengt veel kritiek en discussie teweeg - na de ondertekening van de verkoopakte - over de (on)volledigheid van het door de verkoper afgeleverde PID. Het notariaat kan de bestaande wetgeving niet aanvullen en zelf definiëren wat al dan niet een volledig PID is.

Punt ter verbetering: zoals de wetgeving nu is, moet het notariaat erop staan dat deze documenten en attesten beschikbaar zijn van bij de tekoopstelling. Dit is technisch haalbaar voor verkopen die aan notarissen worden toevertrouwd (waardoor de betrouwbaarheid van de notariële dienstverlening aan kopers en verkopers versterkt wordt). Meer algemeen voor alle verkopen, denken we dat het nuttig zou zijn dat notarissen elke geïnteresseerde informeren over de noodzaak om toegang te hebben tot deze documenten en attesten alvorens zich te verbinden tot een koop (of een passende opschortende voorwaarde voorstellen in geval van een bod en/of koopovereenkomst).

Vraag aan de wetgever: Aanpassing van de bestaande wetgeving m.b.t. de verschillende documenten die de verkoper aan de koper moet overmaken (verplichting tot aflevering), om op te leggen dat deze uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopovereenkomst worden overgemaakt - met de mogelijkheid voor de koper om binnen 15 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst van de koop af te zien (d.w.z. na de materiële tijd te hebben gehad om er kennis van te nemen).⁸ De wetgeving over de inhoud van het postinterventiedossier verfijnen.

FACTURATIE VAN DE NOTARISSEN: het belang van de rol van de kamers en de tuchtrechtbank

Vaststelling: Sinds we onze dienst hebben ingevoerd, hebben we vastgesteld dat we zeer weinig klachten ontvangen over notariële facturatie.⁹

De belangrijkste aanbeveling aan de notarissen is om de burger zo nauwkeurig mogelijk te informeren over de facturatiemethoden die in het kantoor van toepassing zijn, en dit uiteraard voor de aanvang van het dossier, maar zeker ook tussentijds (als er nieuwe factureerbare elementen zouden zijn) en zo nodig ook bij het afsluiten van het dossier: telkens dient de instemming van de burger gevraagd.

8. De wetgeving die momenteel van toepassing is in Frankrijk zou in dit opzicht een inspiratiebron kunnen zijn.
9. In het jaarverslag van 2020 (na 5 jaar activiteit) hebben we al opgemerkt dat het aantal klachten over de notariële tarieven relatief laag is: op iets meer dan 1 miljoen authentieke akten per jaar (alle andere dossiers die de notarissen behandelen zonder authentieke akten niet meegerekend), waren er in 2020 169 klachten over een boekhoudkundig probleem, waarvan 32 over een te hoge factuur.

Dit geldt des te meer voor notariële diensten waarvoor geen wettelijke tarieven gelden, zoals bij nalatenschapsdossiers.

Punten ter verbetering: Doorgedreven gebruik van opdrachtbrieven (met uitleg over de tarieven), die worden voorgelegd en aanvaard vóór de tenlasteneming van het nalatenschapsdossier.¹⁰

Wat de notariële diensten betreft waarvoor een wettelijk tarief bestaat, is uit onze bemiddelingen gebleken dat de hervorming van de notariële tarieven van 2022¹¹, aangevuld met de praktische opmerkingen van de notariële instellingen, inderdaad een aanvullend kader opgeleverd heeft waaruit nuttig geput kan worden.

Met de constructieve medewerking van de partijen en dankzij deze schriftelijke documenten kan de tussenkomst van onze dienst, dus makkelijker dan voorheen leiden tot een minnelijke oplossing voor specifieke problemen inzake notariële facturatie.

Dit lost echter het probleem niet op van de te hoge facturatie door enkele kantoren - praktijken die strijdig zijn met de waardigheid van het notariaat en die het vertrouwen van de burger in de notariële instelling als geheel kunnen ondermijnen.

Wanneer er excessen worden geconstateerd bij een notariskantoor (facturatiemethode of andere), is het aan de tuchtorganen om effectief op te treden.¹²

We wezen er echter op dat het kader waarbinnen de tuchtkamers opereren en de procedure voor de behandeling van klachten te vaag waren voor de burger - wat niet bevorderlijk was voor zelfregulering «op het terrein» door het besstaande tuchtorgaan.

Gebruikte tool: de fundamentele hervorming van het tuchtrecht die in 2023 plaatsvond, is bedoeld om de gevraagde tuchtprocedures te vereenvoudigen, te professionaliseren en objectiever te maken.

Op heden is er niet genoeg afstand om te kunnen bevestigen dat deze doelstellingen bereikt zijn.

Bovenal is het echter teleurstellend vast te stellen dat de tuchtrechtbank tot op heden nog niet in werking werd gesteld, om redenen die de ombudsdienst niet kan begrijpen, laat staan er begrip kan voor opbrengen.

10. Zie supra p. 18

11. Koninklijk besluit van 22 november 2022 (Belgisch Staatsblad van 22 december 2022).

12. Jaarverslag 2020, pp. 67 e.v.

BEDRAGEN TOEVERTROUWD AAN DE NOTARIS: aanpassingen vereist in de praktijk evenals tussenkomst van de notariële instanties

Opvallend is het stijgend aantal verzoeken die betrekking hebben op de geldsommen toevertrouwd aan de notariaten (verkoopprijzen ontvangen om aan de verkoper door te storten, geconsigneerde bedragen die moeten worden vrijgegeven of erfrechtelijke sommen die te verdelen zijn), en op de uitbetaling van intresten op die gelden.

Heeft het te maken met een toegenomen crisisgevoel, dat de burgers meer “op de kleintjes letten”?

Heeft het te maken met de wetenschap dat de flitoverschrijvingen bij de banken tegenwoordig gemeengoed zijn, en niet langer afhankelijk van de bank of het contract dat de notaris met de bank heeft, dat de burgers hun verkoopprijs dadelijk op hun rekening willen zien verschijnen?

Waarom het ook te wijten is, het is duidelijk enerzijds dat notarissen hun attitude op deze punten zouden moeten aanscherpen en anderzijds dat ingrepen zich opdringen.

Wat de uitbetaling van de verkoopprijs betreft, moge vooreerst al duidelijk zijn, dat een preventieve mededeling, op de afrekening van de verkoop, of in het begeleidend schrijven, dat de uitbetaling volgt binnen (bijvoorbeeld) de drie werkdagen na de akte al een heel verschil maakt voor de verkopende burger, die minder vlug ongerust zal worden. Dit kan natuurlijk ook mondeling nog eens bevestigd worden – maar in elk geval moet vermeden worden dat de notaris op het einde van de akte zegt dat er onmiddellijk betaald wordt als dat niet kan hard gemaakt worden.

Een excuus voor een, al dan niet onmiddellijk beloofde, uitblijvende uitbetaling, dat de boekhouder een bepaalde namiddag niet aanwezig is, wordt steeds minder aanvaard in de hedendaagse maatschappij, en al zeker niet van de grotere kantoren.

Belangrijker: een excuus dat de gelden nog niet waren binnengekomen, kan echt niet door de beugel. Als de notaris de akte tekent, betekent dat niet meer of niet minder dan dat het geld er is, en dat hij er garant voor staat. Het is nochtans een praktijk die oogluikend normaal wordt gevonden, en begrijpelijk is want praktisch: bij een reeks koppelverkoop wordt de aankoop n° 2 getekend ondanks het feit dat de gelden van de verkoop n°1 van het goed van de kopers uit akte n°2 nog niet gestort waren door de notaris die de verkoop n°1 verleden heeft. Als daar dan problemen over ontstaan, moet de notaris die de aankoop n°2 doet

aan de verkopers n°2 zeggen dat hij de gelden nog niet had ... Het concept “gehopelde verkopen” is geen vrijbrief voor uitgestelde betalingen.

Wat de uitbetaling van intresten betreft op de door de notaris onder zich gehouden sommen kan aan de individuele notaris weinig verweten worden, aangezien de banken nu eenmaal nauwelijks interesten uitkeren op de notarisrekeningen, noch op de rubriekrekeningen, noch op de derdenrekeningen. Het publiek begrijpt dit niet en aanvaardt dit niet; zij stellen vast dat ze enkele procenten meer krijgen als ze dezelfde sommen zelf op een spaarrekening zouden hebben kunnen plaatsen. Of erger, de perceptie ontstaat dat de notaris intresten int en die niet doorbetaalt dan wel op een slukse wijze geniet van de intresten die eigenlijk de cliënt zouden toekomen.

Er is ook hier alweer een communicatieprobleem vast te stellen, in die zin dat de notarissen hun cliënteel vooraf niet verwittigen van deze problematiek, maar ook dat er nauwelijks de vraag wordt gesteld bij welke bank de cliënten wensen dat de notaris de gelden parkeert. Na deze vraag zouden de cliënten hun eigen bank misschien al wat meer kunnen aanzetten tot het geven van een behoorlijke intrestvergoeding.

Cliënten zijn begrijpelijk achterdochtig als zij bij de vraag naar intresten op geparkeerde gelden het antwoord krijgen dat de kosten voor het aanhouden van de rekening hoger waren dan de intresten, als zij bij hun bank niet hetzelfde ervaren.

Allicht is hier een taak weggelegd voor de Federatie van het Notariaat (om hierover te onderhandelen met de banksector); of zelfs voor de Nationale Kamer (om een verplichting op te leggen te werken met de bank die na een akkoord met het korps voor een bepaald jaar de hoogste intrest garandeert). Hoe dan ook lijkt een ingreep ons zelfs een dringende taak.

Cliënten die de bank ondervroegen over de intrest die hun notaris hen zou kunnen geven, lieten onze dienst weten dat de bank daarover niets op mail wilde stellen, maar blijkbaar wel telefonisch meedeelde dat dit bij hen bekeken wordt per notariskantoor op jaarbasis. Wij meenden eigenlijk dat deze praktijk niet meer mocht bestaan.

Het is in elk geval onacceptabel, én voor de cliënten, én trouwens ook voor de minder grote notariskantoren, dat de toestanden rond de intresten op de aan de notariaten toevertrouwde gelden blijven bestaan.

ERFGENAAM GEZOCHT.

Herhaald stelde de ombudsdienst in eerdere jaarverslagen dat de procedures om uit onverdeeldheid te treden niet altijd doeltreffend zijn.

Niet enkel, doch voornamelijk nalatenschappen waarbij niet alle erfgerechtigden gekend zijn en/of gekende erfgerechtigden hun medewerking niet verlenen, zijn problematisch.

De meeste klachten hekelen het langdurige trage verloop van het dossier, zonder vooruitzicht op een oplossing.

Evenwel, wanneer partijen niet overeenkomen, wanneer niemand initiatief neemt tot genealogisch onderzoek en/of niemand een gerechtelijke procedure tot vereffening verdeling opstart, is er geen enkele tool die een notaris in staat stelt om een ‘bevroren’ dossier te deblokken.

De burger begrijpt dit niet.

Veelal betreft het dossiers met erfgerechtigden in de vierde orde.

Een oplossing zou kunnen zijn, zoals reeds eerder gesuggereerd, dat een notaris ‘op eenvoudig schriftelijk verzoek’ de rechtbank kan vatten, opdat deze een gerechtelijk beheerder met beschikkingsbevoegdheid zou aanstellen.

Men kan zich ook de vraag stellen of ‘de vierde orde’ (de verre zijverwanten) in een modern erfrecht nog maatschappelijk relevant is ?

Wanneer er een langstlevende echtgenoot is en er is geen testament valt de vierde orde reeds uit de boot : de langstlevende erft de volledige nalatenschap in volle eigendom.

Men stelt vast dat erfgerechtigden uit de vierde orde , buiten een flinterdunne bloedband, geen enkele band hebben met de decujus , in veel gevallen deze nooit gekend hebben.

Het wettelijk erfrecht als vermoede wil van de erflater die geen testament heeft opgemaakt ?

Dit klopt o.i. niet meer wat de vierde orde betreft.

Wanneer er geen erfgerechtigden in de eerste drie orden zijn en de vierde orde wordt afgeschaft , zou de nalatenschap toekomen aan de gemeenschap (de staat: dit zou zinnvoller zijn dan dat “vergeten” neven en nichten plots geld erven...), tenzij er een testamentaire beschikking werd opgemaakt.

STEDENBOUWKUNDIGE INBREUKEN

“Ik wens mijn woning die ik reeds 10 jaar geleden kocht , thans grondig te verbouwen doch krijg geen vergunning omdat een reeds eerdere (vooraleer ik kocht) vergunning plichtige uitbreiding niet vergund werd...

Waarom heeft de notaris ons daar destijds niet op gewezen ?”

Spijtig komt zulks verhaal meermaals voor. Wordt klacht neergelegd tegen de notaris.

Ook gemeentelijk administraties stellen dat de notarissen desbetreffend tekort schieten in hun informatie- en raadgevingsplicht.

Het is echter thans juridisch onmogelijk voor de notarissen om de stedenbouwkundige regelmatigheid van een goed te garanderen.

Wat kan de notaris concreet kennen:

- Alles wat officieel in de registers bij de gemeente staat.
- Officiële processen-verbaal of vaststellingen van inbreuken.
- Verklaringen van de verkoper.

Inbreuken die niet officieel vastgesteld werden , kan de notaris niet kennen. Stedenbouwkundig uittreksel vermeldend dat geen inbreuken gekend zijn , betekent niet dat er geen zijn !

De notaris gaat niet ter plaatse kijken of er illegale bouwwerken werden uitgevoerd en heeft overigens niet de expertise van een architect die daarvoor nodig zou zijn.

Kopers hebben hier een eigen verantwoordelijkheid ; zelf checken of de bestaande toestand overeenkomt met de officiële plannen en zich vooraf informeren of de gewenste verbouwingen zullen mogelijk zijn.

Het is spijtig vast te moeten stellen maar niet te vergoelijken , dat gemeenten te kort schoten in hun handhavingsbeleid doch hierin geen enkele verantwoordelijkheid op zich nemen.

Om de problematiek definitief te vermijden lijkt de invoering van een verplicht ‘attest van overeenstemming’ vereist. Of, als men de (ver)kopers niet op de kast wil jagen met alweer een nieuw attest, een aangepaste verjaringsregeling zodat bestaande toestanden die niet gecontesteerd werden sowieso geacht worden vergund te zijn.

III. BESLUIT

Na tien jaren ombudsdienst en even zoveel jaarverslagen is enige introspectie op zijn plaats en stellen we ons de vraag welke maatschappelijke relevantie onze dienst te bieden had en te bieden heeft.

We konden zeker wel bepaalde vaak voorkomende ergernissen tegenover de notariskantoren in kaart brengen en ruimere problematieken aan het daglicht brengen, maar daarmee zijn die nog niet opgelost.

We moeten vaststellen dat de oorzaak van een probleem dat opduikt tijdens de behandeling van een notarisdossier vaak ligt bij mank lopende wetgeving. Nalatenschappen die niet beheerd -laat staan afgewerkt- kunnen worden bij gebreke aan wettelijke grondslag voor een bewindvoerder; verkopen die spaak lopen omdat de informatieve attesten pas worden voorgelegd als het echt niet meer anders kan in plaats van reeds in de fase van tekoopstelling zoals de wet logischerwijze beter zou vereisen...

Vaak treft de notaris bij het spaaklopen van dergelijk dossier dan geen enkele fout, behalve dat hij de betrokken burgers niet inlicht over de stand van zaken, de vertraging en de oorzaak ervan ... communiceren over een probleem is vaak al de halve oplossing, er niet over communiceren maakt de burger daarentegen steeds ongeduldiger en ontevredener.

We kunnen dus, zoals in de aanhef al aangegeven, tevreden terugblikken op een relatief slinkend aantal klachten, maar kunnen er tegelijk van overtuigd zijn dat het aantal ook in absolute cijfers flink zou kunnen dalen als de notarissen proactiever en communicatiever zouden zijn.

Aan de andere kant moeten we hopen dat dit jaarverslag niet alleen geklasseerd, maar eerst ook gelezen wordt door de instellingen en overheden die echt de grond van het probleem kunnen aanpakken en wetgevend of reglementair kunnen ingrijpen. Hoop doet leven.

Wij nemen ons voor ook de volgende tien jaren zo nodig op dezelfde spijkers te blijven hameren, zoals die uit de praktijk naar voren komen -bestaande of nieuwere problemen-en om te blijven aandringen op maatregelen ten behoeve van de noden van burgers.



Ombudsdienst voor het notariaat

Feitelijke vereniging
Beenhouwersstraat 67
1000 BRUSSEL

Tel: 02/801.15.00
E-mail : info@ombudsnot.be