

Pieter Kalbfleisch (NMa) over
marktwerking in het notariaat

Buckle up, it's the law

Pieter Kalbfleisch is voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). Voor een jurist – Kalbfleisch was eerder advocaat en rechter – voelt hij zich opvallend senang in een door economische principes gedreven omgeving. Alles is economisch te wegen, vindt hij, ook de diensten van een notaris.

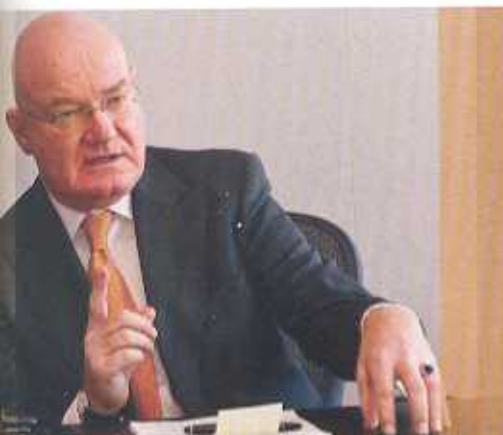
TEKST Miek Smilde | FOTO'S Truus van Gog

Drie jaar geleden verscheen een rapport van de NMa over het notariaat. Daarin stond dat enkele regels van dit vrije beroep mogelijk in strijd waren met de regels van de mededinging. Bijvoorbeeld regels over het resultaatgericht declareren. Regelingen over provisie. En regels met betrekking tot de uitbesteding van werkzaamheden en andere vormen van samenwerking. Naar aanleiding van het rapport schrapte de KNB een paar van de regels, zoals de verplichting tot objectieve reclame en het verbod op het rechtstreeks benaderen van cliënten. Andere regelingen zijn nog object van gesprek. 'In de loop van 2010 gaan we eens kijken wat de KNB met onze aanbevelingen heeft gedaan', zegt Kalbfleisch luchtig. 'Ik heb geen idee wat we zullen aantreffen en loop daar ook niet op vooruit.' Niet iedereen is even blij met de aandacht van de toezichthouder. Sommige mensen, onder wie de oud-voorzitter van de KNB Dolf Plaggemars, vinden zelfs dat de NMa niets te zoeken heeft bij de KNB. In *Het Financieel Dagblad* van 10 juli 2009 schreef Plaggemars: 'Voor een notaris belast met overheidsgezag gelden volgens het Europees Verdrag niet de mededingingsregels.' Kalbfleisch is het grondig oneens met deze stelling. 'In de nieuwe notariswet van 1999 is het principe van marktwerking vastgelegd. Notarissen zijn sindsdien ondernemers in de zin van de Mededingingswet. De afgelopen jaren heeft de NMa zaken met betrekking tot notarissen voor de rechter gebracht en er is geen rechter geweest die tegen ons heeft gezegd: "waar bemoei je je mee?" Er is dus een wet, er is een uitleg van die wet, de NMa heeft opgetreden, de rechter heeft het gecontroleerd, dus waar praten we over?'

GEZOND VERSTAND

Natuurlijk begrijpt hij het. Dat het niet altijd even leuk is die marktwerking. En dat het niet altijd even leuk is dat de NMa zich met het notariaat bemoeit. 'Marktwerking is relatief nieuw voor het notariaat. Maar we leven in de 21e eeuw. Marktwerking is niet meer dan een instrument dat met gezond verstand moet worden gebruikt en ook notarissen dienen zich te gedragen naar de wet. In de Verenigde Staten staan borden langs de snelweg waarop staat *Buckle up, it's the law!* Dat geldt dus ook voor notarissen en de marktwerking. Daar moet men mee leren leven. Waarbij we natuurlijk rekening houden met de specifieke publieke taken die een notaris toebedeeld heeft gekregen.'

Het is precies de uitoefening van die publieke, wettelijk voorgeschreven taken waarover sommige notarissen zich zorgen maken. Door het loslaten van de vaste tarieven concurreren notarissen onderling steeds feller op prijs. Dat zou ten koste gaan van de kwaliteit van de dienstverlening. De Friese notarissen van De Nieuwe Stempel probeerden om die reden voor bepaalde diensten minimumtarieven af te spreken. Zij vonden de NMa op hun weg. 'Prijzafspraken maken is in strijd met de Mededingingswet', constateert Kalbfleisch zakelijk. 'Tenzij er iets tegenover staat dat voldoet aan de wettelijke criteria. Wij kunnen uitzonderingen op de mededingingsregels toelaten en dat doen we in de praktijk ook vaak. Jaren geleden spraken witgoedhandelaren met elkaar af dat iedereen die een nieuwe ijskast kocht een tientje kreeg voor zijn oude ijskast. Niet meer, niet minder, een tientje. Dat was een prijsafpraak die in strijd was met de mededingingsregels. De handelaren zeiden echter dat ze die afspraak hadden gemaakt uit milieuoverwegingen. Wij hebben die milieubescherming economisch berekend en kwamen er toen achter dat de winst voor de



waar een monopolide situatie was. De marktwerking heeft dus helemaal niet geleid tot kwaliteitsverlies. Integendeel. Notarissen zijn efficiënter gaan werken en hebben de kwaliteit van hun dienstverlening kunnen handhaven. De kwaliteit in termen van servicegerichtheid en klantvriendelijkheid is zelfs omhoog gegaan. En de tarieven zijn in veel gevallen gedaald. Dat is gunstig voor de consument.'

PUBLIEKE TAAK

Kalbleisch, zelf jurist, gelooft in de zegeningen van de markt. Hij ziet geen bedreiging als het om de uitvoering van publieke taken gaat. Ook de rechtstatelijkheid van het notariaat wordt door de markt niet om zeep gebracht. 'Kijk, je moet buitengewoon goed uitkijken wie je tot het ambt toelaat. Opleidingseisen moeten hoog zijn. Dat heeft te maken met techniek van het vak, maar ook met de instelling die een ondernemer heeft. Een notaris moet geen roofridder zijn en moet zich kunnen wapenen tegen de verlokkingen van het grote geld. Hij moet zich aan fatsoensnormen houden.

omslag, zakelijk, mentaal en professioneel. Van oudsher was het notariaat een stevige, niet al te grote en beschermde beroepsgroep. En vergeet niet dat deze beroepsgroep het onwaarschijnlijk goed heeft gehad in de jaren dat de huizenprijzen zo stegen. Dat misgun ik hen niet, dat is het systeem en ze hebben daarin hun functie vervuld, maar notarissen zijn degene geweest die hebben geprofiteerd van de waanzinnige stijging van de onroerend-goedpraktijk. Nu is het even slikken in de huidige markt. Notarissen moeten kosten-georiënteerd gaan werken en dat is niet altijd even makkelijk. Maar het is de opdracht van elke ondernemer. Misschien moet je niet alle kosten van een samenlevingscontract doorberekenen aan de klant, misschien zijn niet alle uren declarabel, maar dan toch wel het grootste deel.'

...Wat betekent dat de tarieven in met name de familierechtelijke praktijk enorm stijgen. U stelt dat de consument zoveel beter af is door de marktwerking, maar de meeste gewone

'De afgelopen jaren heeft de NMa zaken met betrekking tot notarissen voor de rechter gebracht en er is geen rechter geweest die tegen ons heeft gezegd: "Waar bemoei je je mee?"'

Integer zijn. Instrumenten als peer review zijn daarvoor onontbeerlijk en er moet een heel goed tuchtrecht zijn. Marktwerking in vrije beroepen vraagt om transparantie.'

Arthur Docters van Leeuwen, die een advies uitbrengt over het toezicht in de advocatuur, zei onlangs dat de notaris, anders dan de advocaat, vooral een ambtenaar is.

'Ik vind de notaris geen ambtenaar en hij zou dat ook niet moeten willen zijn. Een notaris is een ondernemer, hij is adviseur, hij heeft cliënten, hij is in dat opzicht ook partijdig en binnen dat stelsel moet hij zich houden aan de bindende verplichtingen die uit de wet volgen. Hij heeft een cruciale taak als het gaat om de overdracht van onroerende zaken, hij moet ervoor zorgen dat testamenten niet aanvechtbaar zijn, maar dergelijke eisen gelden ook voor advocaten die contracten opstellen; die moeten ook up to standard zijn.'

De afgelopen jaren zijn de notarissen ook publiekelijk steeds meer onder druk komen te staan. Er zijn misstanden aan het licht gekomen en sommige notarissen kunnen hun kantoor nauwelijks draaiende houden. Kunt u zich de verwarring van sommige notarissen voorstellen? 'Ja, natuurlijk. Marktwerking is een geweldige

consumenten krijgen alleen maar met een notaris te maken als het om dood en leven gaat. Die consumenten zijn duurder uit.

'Daar staat winst tegenover van bedrijven in de transactiepraktijk. En ook particulieren varen daar wel bij. De jongere generatie koopt toch minstens één keer in zijn leven een huis, dat vergt een hypotheek, soms volgt nog een tweede hypotheek om iets anders van te bekostigen en daarvoor is hij navenant minder kwijt. De notaris is echt toegankelijker voor de consument geworden.'

Marktwerking werkt, concludeert Kalbleisch. Al gaat het soms van 'au'. Marktwerking kent verliezers. Soms gaat het een periode niet goed, dat is de werkelijkheid. Er kunnen mensen over de kop gaan, bijvoorbeeld omdat er te veel aanbieders van een bepaald goed zijn. Of de markt zakt zo in elkaar dat niet iedereen meer voldoende empoel heeft. Maar moet de overheid in de persoon van de NMa dan maar een maatregel nemen om ten koste van de burger als consument het probleem van een paar beroepsbeoefenaren op te lossen? Mijn antwoord is duidelijk: nee. ■

milieubescherming door deze afspraak groter was dan de beperking van de concurrentie. En dus mocht het. Wij kunnen met andere woorden publieke belangen zo benaderen dat ze verifieerbaar en objectiveerbaar zijn en afgewogen kunnen worden tegen mededingingsoverwegingen. In het geval van die Friese notarissen was het argument voor de afspraken kwaliteitsverlies. Dat hebben we ook gewogen en te licht bevonden. Vorig jaar heeft de toenmalige staatssecretaris Albayrak namelijk een onderzoek laten uitvoeren waaruit bleek dat van kwaliteitsverlies geen sprake was. De commissie-Hammerstein heeft ook geen kwaliteitsverlies geconstateerd. En het Centraal Planbureau heeft alleen maar kwaliteitsverlies geconstateerd in plaatsen