



Notarissen: kernproblemen onopgelost

Auteur(s):

Koole, W.

Sandriman, H.

*De auteurs zijn Hoofd Maatschappelijke Belangenbehartiging Consumentenbond, respectievelijk beleidsmedewerker Consumentenbond.***Verschenen in:**

ESB, 86e jaargang, nr. 4325, pagina D10, 27 september 2001

Rubriek:

Dossier: Effecten en toekomst van mdw

Trefwoord(en):

vrije, beroepen

Op 1 oktober 2001 is de nieuwe Wet op het Notarisambt twee jaar van kracht. Uit onderzoek van de Commissie Monitoring Notariaat blijkt dat de notaristarieven door de geïntroduceerde marktwerking niet zijn gedaald, maar juist gestegen. Het effect van de operatie lijkt dus averechts.

Op diezelfde datum verruimt de staatssecretaris van Justitie de bandbreedte voor notaristarieven om verdergaande marktwerking te bevorderen. Als het daarbij blijft, is dat een gemiste kans. Als EZ en Justitie mogelijke effecten, zoals het verschuiven van de tarieven naar de bovengrens van de bandbreedte, eerder onderkend en bestreden hadden, was de klant beter af geweest. Is het consumentenbelang dan toch onvoldoende richtinggevend bij mdw-operaties?

Het Nyfer rapport *Vrije beroepen tussen marktwerking en regulering*¹ noemt een aantal voorwaarden voor marktwerking, met name bij vrije beroepen zoals advocaten en notarissen:

- » betere kwaliteit via een doorzichtiger markt;
- » vergroting van het aanbod;
- » afschaffing van privileges.

We lopen deze drie voorwaarden langs.

De moeilijkheid bij vrije beroepen met een hoge kwaliteit van dienstverlening is dat de consument nauwelijks in staat is de kwaliteit van de aanbieder te beoordelen: aan de eerste voorwaarde is niet voldaan. In de ideale situatie weten consumenten al waar zij goederen en diensten kunnen krijgen, en kunnen zij, mits de informatie tijdig bekend is, het nut van elke optie beoordelen op prijs en kwaliteit. Professionele diensten zijn echter *ervaringsgoederen*. De kwaliteit ervan kan pas na consumptie worden vastgesteld. Consumenten beschikken niet vooraf over informatie met betrekking tot de kwaliteit van de beroepsbeoefenaren. Deze informatieasymmetrie is nadelig voor de marktwerking en de consument.

Nyfer stelt dat het gebrek aan informatie ook een averechts effect heeft op prijsvorming. De markt kent een *gemiddelde* prijs en verschaft geen informatie over de kwaliteit van de dienst of het product. Het gevolg is dat de notaris die zich wil onderscheiden op basis van kwaliteit of specifieke dienstverlening, dat uit in hogere prijzen. De consument denkt dat de duurste de beste is, waardoor de gemiddelde prijs stijgt in plaats van daalt.

De tweede voorwaarde om marktwerking te bereiken - vergroting van het aanbod - is het versoepelen van de toetredings- en de vestigingseisen. Onder het oude wettelijke regime kon een notaris pas benoemd worden als er een plaats vrij kwam. Nu kan een notaris zich vestigen als deze aan een aantal wettelijke eisen voldoet. Een kandidaat moet tenminste zes jaar voltijds werkzaam zijn geweest op een notariskantoor. Daarnaast moet hij twee van de drie jaren voorafgaand aan zijn verzoek tot benoeming, in het notariaat hebben gewerkt. Tenslotte dient een commissie van deskundigen positief te adviseren over het voorgelegde ondernemingsplan.

De Commissie-Monitoring Notariaat ziet dit als laatste terecht als een overbodige toetredingsdrempel, omdat vanuit regelgeving en financieel toezicht al voldoende waarborgen voor een goede praktijkvoering worden verkregen.

Het belangrijkste is echter dat de notaris ook na de invoering van de nieuwe wet zijn domeinmonopolie heeft behouden: zijn privileges zijn niet afgeschaft. Voor een aantal rechtshandelingen is de inschakeling van een notaris verplicht. Het (gedeeltelijk) opheffen van het domeinmonopolie is voor advocaten wel gebeurd, en heeft daar geleid tot verruiming van de bevoegdheid tot procesvertegenwoordiging en een daling van de proceskosten voor consumenten. Voor de notarissen geldt dit niet, en zo ontstaat een dubbele rol. Aan de ene kant is de notaris een ambtenaar, waarbij het ambtenaarschap als waarborg dient voor zijn onpartijdigheid. Daarnaast is hij echter ondernemer en moet hij concurreren met andere notarissen. Voorzover de wil om je te onderscheiden leidt tot hogere tarieven, beperkt dat de toegankelijkheid voor de klant. De in gang gezette marktwerking heeft daarmee niet geleid tot een toegankelijker notariaat.

Terugblikkend moeten we constateren dat bij de invoering van marktwerking bij notarissen een aantal zaken niet voldoende onderkend is. Ten eerste is het informatieprobleem, de beschikbaarheid van vergelijkende prijs-kwaliteit informatie, niet opgelost. Ten tweede is onvoldoende rekening gehouden met de specifieke karakteristieken van het prijsvormingsproces in deze sector. En ten derde is te weinig gedaan om het domeinmonopolie aan te pakken.

Het is dus niet verwonderlijk dat de consument met een gevoel van onbehagen blijft zitten. Het verruimen van de bandbreedte van de tarieven door de staatssecretaris is onder de gegeven omstandigheden eerder een risico (nog hogere prijzen) dan een bijdrage tot een oplossing. Daarvoor zullen eerst het transparantievraagstuk en het domeinmonopolie moeten worden aangepakt.

Dossier Effecten en toekomst van mdw

A. Jorritsma-Lebbink en A.H. Korthals: [Mdw: een operatie met effect](#)

M. Stefanski: [Mdw in vogelMucht](#)

J.B.G.M. Holtus en G.W.J.M. Linssen: [In het kraaiennest van mdw](#)

J. Boone, reactie: [De vragen die mdw niet stelt](#)

D.P. van den Bosch: [Meer vrijheid in de vrije beroepen](#)

W. Koole en H. Sandriman, reactie: [Notarissen: kernproblemen onopgelost](#)

J. Vianen: [Werkt mdw voor het mkb?](#)

B.I. van der Burg, reactie: [Haal meer uit de mdw-operatie](#)

W. Derksen: [Marktwerking en publieke belangen](#)

A. Klamer, reactie: [Welk belang prevaleert?](#)

D.J. Janssen: [Verder met mdw](#)

H.A. Keuzenkamp, reactie: [Doelen of dolen](#)

W. Etty en M.D.L. Veraart: [Ontvoogding van de burger](#)

F.J. De Vijlder, reactie: [Verandering technische uitgangspunten nodig](#)

E. Bauw, F. van Dijk en P. van Wijck: [Impulsen voor een effectievere overheid](#)

H.M.C.M. van Oorschot, reactie: [Nog een lange weg te gaan](#)

J.J.M. Theeuwes: [Nooit meer zonder mdw](#)

C.N. Teulings, reactie: [Niet ontpolderen maar depolitiseren](#)

A.M. Reitsma, epiloog: [De markt meester](#)

¹ Nyfer, *Vrije beroepen tussen marktwerking en regulering*, Sdu Uitgevers, Den Haag, maart 1997